



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
78/18	Formannskapet	10.04.2018
37/18	Kommunestyret	17.04.2018

SLUTTBEHANDLING AV OMRÅDEREGULERING FOR GYSTADMARKA

Vedtak

Områdereguleringsplan for Gystadmarka, planID 414, med tilhørende bestemmelser, datert 8.3.17, revidert 15.3.2018, vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Som følge av vedtak av planen vedtas mindre justeringer i disse reguleringsplanene:

- Gystadmarka barnehage (26.3.2012)
- Gystadmarka Idrettsanlegg (4.10.2010)
- UKI Arena skole (7.9.2015)
- PRO-tomt Jessheim øst (14.5.2001).

Områdebestemmelsen punkt 1.2.7. Følgende setning settes inn:

Stasjonært avfallssug vurderes for området, og kommunens renovasjonsbestemmelser tas opp til revidering, med å innarbeide tillatelse til dette også utenfor sentrumskjernen som hensikt.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 17.04.2018

Behandling:

Av 45 representanter var 45 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Repr. Ståle Lien Hansen (FrP) fremmet følgende forslag på vegne av FrP, H, Krf og V:
Forslag til bestemmelse i § 2.1.1, under punktet med parkering for el-bil:

- «andelen el-bilparkering skal vurderes særskilt i detaljregulering».

Det ble ikke stemt over repr. Lien Hansens forslag.

Repr. Eyvind J. Schumacher (AP) fremmet følgende merknad:

Det må sikres gode grønt korridorer fra Nordbymoen til skogstier og skiløyper på Brennifjell/Holmsfjellnettet

Repr. Stein Vidar Leidal (V) fremmet følgende forslag:

Områdebestemmelsenes punkt 1.2.7. Følgende setning settes inn:

Stasjonært avfallssug vurderes for området, og kommunens renovasjonsbestemmelser tas opp til revidering, med å innarbeide tillatelse til dette også utenfor sentrumskjernen som hensikt.

Repr. Lars Halvor Stokstad Oserud (SP) fremmet følgende forslag:

Fulldyrket sammenhengende areal på Gystadmarka tas ut av områdereguleringsplanen.

Dette gjelder om lag 100 dekar areal som er direkte sammenhengende med øvrig dyrket areal i området. Det tas sikte på å tilbakeføre arealet til LNF i det pågående kommuneplanarbeidet.

Repr. Lars Halvor Stokstad Oserud (SP) fremmet følgende forslag:

1. Utbygger pålegges å ta vare på matjorda, og tilføre denne til jordbruksareal i nærheten der denne vil bidra til å heve avlingspotensialet.

2. Utbygger pålegges å bekoste nydyrking av 150 dekar jord annet sted i kommunen.

Landbrukskontoret bidrar med å koordinere dette.

3. Kommunestyret understreker at det er beklagelig og uakseptabelt at vi har mottatt mangelfullt utarbeidede saksfremlegg over tid i denne saken. Uten detaljkunnskap om lokale forhold har det ikke vært mulig å forstå at denne saken berører et vesentlig areal dyrket jord. Det har derimot vært opplyst muntlig, og stått i saksfremlegg hele vegen, at planen ikke berører dyrket mark. Dette er direkte feil.

Votering: Repr. Stokstad Oseruds første forslag fikk 21 stemmer (SP, AP, SV/R, MDG og V) og falt derved mot 24 stemmer (FrP, H, Krf og AU) som stemte i mot.
Repr. Leidals forslag ble enstemmig vedtatt
Repr. Stokstad Oseruds forslag punkt 1 fikk 21 stemmer (SP, AP, SV/R, MDG og V) og falt derved mot 24 stemmer (FrP, H, Krf og AU) som stemte i mot.
Repr. Stokstad Oseruds forslag punkt 2 fikk 22 stemmer (SP, AP, SV/R, MDG, Krf og V) og falt derved mot 23 stemmer (FrP, H og AU) som stemte i mot.
Repr. Stokstad Oseruds forslag punkt 3 fikk 21 stemmer (SP, AP, SV/R, MDG og V) og falt derved mot 24 stemmer (FrP, H, Krf og AU) som stemte i mot.
Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

Saksprotokoll i Formannskapet - 10.04.2018

Repr. Lise K. Furuseth (Krf) ble enstemmig erklært inhabil i saken, repr. Elin Steffenrud Andersen (FrP) tok sete i behandling av saken.

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Områdereguleringsplan for Gystadmarka, planID 414, med tilhørende bestemmelser, datert 8.3.17, revidert 15.3.2018, vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Som følge av vedtak av planen vedtas mindre justeringer i disse reguleringsplanene:

- Gystadmarka barnehage (26.3.2012)
- Gystadmarka Idrettsanlegg (4.10.2010)
- UKI Arena skole (7.9.2015)
- PRO-tomt Jessheim øst (14.5.2001).

RÅDMANNENS INNSTILLING

Områdereguleringsplan for Gystadmarka, planID 414, med tilhørende bestemmelser, datert 8.3.17, revidert 15.3.2018, vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Som følge av vedtak av planen vedtas mindre justeringer i disse reguleringsplanene:

- Gystadmarka barnehage (26.3.2012)
- Gystadmarka Idrettsanlegg (4.10.2010)
- UKI Arena skole (7.9.2015)
- PRO-tomt Jessheim øst (14.5.2001).

Ullensaker, 02.04.2018

Rune Hallingstad
rådmann

- Saksbehandler: Anna Lundstein
- Vedlegg:
1. Forslag til plankart, datert 8.3.2017, revidert 15.3.2018
 2. Forslag til planbestemmelser, datert 14.3.2017, revidert 19.3.2018
 3. Planbeskrivelse Gystadmarka områderegulering, datert 14.3.2017, revidert 15.3.2018
 4. Illustrasjonsplan
 5. Korrespondanse med fylkesmannen angående innsigelse
 6. ROS-analyse
 7. Merknader til offentlig ettersyn med kommentarer.
- Saksdokumenter: 1. Trafikk-rapport
(ikke vedlagt): 2. Støy-analyse
3. Geoteknisk undersøkelse

SAMMENDRAG:

Saken gjelder sluttbehandling av områderegulering av de midtre delene av kommunedelplanen for Gystadmarka. Planavgrænsningen er satt slik for å kunne utvikle realistiske rammer for gjennomføring innenfor en forutsigbar utbyggingshorisont.

Områdeplan er i tråd med hovedmål og ambisjoner i kommunedelplanen, og er en konkretisering av denne planen. Den innebærer at grunneiere og utbyggere får forutsigbare plan- og gjennomføringsrammer for egne prosjekter. Det er utarbeidet en områdemodell parallelt med planen for å sikre gjennomføring av felles offentlig infrastruktur i samarbeid med grunneiere og utbyggere innenfor planområdet. Kommunen har fattet vedtak om å forskuttere til framtidig offentlig infrastruktur i samsvar med områdemodellen.

SAKEN GJELDER

Sluttbehandling av områderegulering for Gystadmarka datert 8.3.17, revidert 15.3.2018.



Fig. 1 viser planområdets avgrænsning, størrelse og beliggenhet

Bakgrunn

Planområdet Gystadmarka har vært avsatt i kommuneplanen til «byggeformål» siden år 2000. I 2012 arrangerte kommunen en internasjonal åpen arkitektkonkurranse om utbygging av Gystadmarka, og som en videreutvikling av vinnerutkastet ble det utarbeidet en kommunedelplan. Denne ble vedtatt 06.10.2014.

Planen som fremmes nå, omfatter den midtre delen av kommunedelplanen. Planområdet avgrenses i vest av fylkesvei 174, i sør av påbegynte utbyggingsområder, og i nord av framtidige boligområder. I øst ligger jordbrukslandskap som skal bevares. Områdereguleringen omfatter flere grunneiere og gårds- og bruksnummer:

7/13 og 7/199	Ullensaker kommune
117/27 og 117/14	Privatperson
117/28	Privatperson
117/32, 31, 17, 20	RS Eiendom øst
117/33	Privatpersoner
117/106	Privatperson
7/212	Læringsverkstedet

Planstatus

Arealene som inngår i områdeplanen er for det meste uregulerte, men det foreligger 4 planer som blir berørt. Disse blir i hovedsak opprettholdt med mindre justeringer:

- Gystadmarka barnehage (vedtatt 26.3.2012)
- Gystadmarka Idrettsanlegg (vedtatt 4.10.2010)
- UKI Arena skole (vedtatt 7.9.2015)
- PRO-tomt Jessheim øst (vedtatt 14.5.2001).

Områdeplanen innebærer at adkomsten til eksisterende barnehage vil bli flyttet på sikt. I sør er det lagt til rette for en annen adkomst til BKB-feltet enn det som ligger i reguleringsplan for PRO-tomt Jessheim øst. For Gystadmarka Idrettsanlegg er det lagt inn bestemmelser som gir noe høyere utnyttelsesgrad for å kunne tilrettelegge for nytt svømmeanlegg, samt økt fleksibilitet i forhold til parkering. For UKI Arena skole er det foretatt endringer med hensyn til krav om bussoppstillingsplasser inne på skoleområdet.

Alle utbyggingsområdene har kvoter i boligbyggeprogrammet fordelt over 2016-2030.

SAKSGANG:

Hovedutvalg for overordnet planlegging (HOP) vedtok den 27.9.2016 å legge planprogram ut til offentlig ettersyn, samt at oppstart av planarbeidet skulle kunngjøres.

Planprogrammet ble fastsatt av HOP den 31.1.2017. Konsekvensutredningen følger som en del av planbeskrivelsen.

Innkommne merknader til varsel om planoppstart

Det kom inn totalt 9 merknader i oppstartsfasen. Merknadene er kort oppsummert og vurdert i planbeskrivelsen, vedlegg 3.

Innkommne uttalelser til offentlig ettersyn

Planforslaget ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn den 28.3.17, i FSK-sak 62/17.

Kommunen mottok 9 uttalelser under offentlig ettersyn i perioden 28.4.2017 – 16.6.2017.

Disse er presentert og kommentert i vedlegg 7. Merknadene er delvis imøtekommet.

KORT BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

Planområdet er ca. 690 daa. I dag består området hovedsakelig av skogsmark og dyrket mark med høy grunnvannstand. Sør for Aktivitetsvegen ligger Gystadmarka barneskole, Gystadmarka ungdomsskole, fotballstadion, friidrettsstadion, is- og flerbrukshall. På nordsiden av Aktivitetsvegen ligger en barnehage. Konkurranse om bygging av svømmehall på idrettsområdet pågår.

KORT BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET OG KONSEKVENSER:

Områdereguleringen avløser kommunedelplanen for Gystadmarka. Videre oppfølging skjer gjennom detaljregulering og byggesak.

Planløsningen legger opp til en variert bebyggelse med hovedtyngde av boliger, bydelscenter og en mindre andel kombinerte formål som skal betjene området uten å skape en konkurransesituasjon med Jessheim sentrum. Samlet kan områdereguleringen åpne for omlag 280 000 m² BRA, der vel 10 000 m² kan utgjøre næring, service og handel. Legges det en gjennomsnittlig boligstørrelse på 75 m² til grunn vil området kunne bygges ut med omlag 3600 boenheter. Dette kan gi en befolkning innenfor områdereguleringen på vel 7200 innbyggere dersom det regnes et gjennomsnitt på 2,1 innbyggere pr bolig.

Områdets naturlige kontekst er i dag definert av skole- og idrettsområdet, som er en viktig kvalitet for hele Gystadmarka og Jessheim by. Sammen med landbruksområder i øst og natur- og friluftsområder i nord danner dette viktige sammenhenger og grunnlag for løsninger i planen. Det planlegges for et miljøvennlig og helhetlig område, med veisystem, gang- og sykkelveier, grønnstruktur og videre detaljplanlegging av byggefeltene innenfor planområdet.

I kommunedelplanen for Gystadmarka er det listet opp en rekke mål: Bydelen Gystadmarka skal:

- Være bærekraftig i vid forstand – miljømessig, sosialt og kulturelt, samt være økonomisk gjennomførbar
- Utvikles med høy kvalitet på både bygninger og uterom
- Knyttes til sin lokale kontekst, naturforhold, kulturlandskap og bygge videre på lokal stedsidentitet
- Tilby gode og sosialt fungerende nabolag for alle, fra barn til eldre
- Tilby gode og varierte boliger for alle, fra leiligheter i forskjellig størrelse til rekkehus og eneboliger
- Tilrettelegges for kollektivbruk, og utvikles slik at det blir trygt og attraktivt å sykle eller gå
- Utvikles på fotgjengernes og syklistenes premisser
- Utvikles gradvis over tid i takt med utbyggingstrinn og boligmarked
- Styrke Jessheim som by

Planforslaget vurderes til å ha høy måloppnåelse i forhold til målene i kommunedelplanen. For mer informasjon vises det til vedlagte planbeskrivelse.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Følgende endringer har blitt lagt inn etter offentlig ettersyn

- Det har blitt lagt inn et nytt punkt i reguleringsplanbestemmelsene:
1.2.5. endringer i ordlyden «De enkelte utbyggingsprosjektene overgangsløsninger skal oversendes kommunen for innlegging i kommunens modell for overvann på Gystadmarka. Overvannsløsningen skal godkjennes av kommunen»
- 1.2.7, siste setning strøket fra bestemmelsene: «Det vurderes å etablere sentralt avfallssug innenfor planområdet.»
- 1.2.11 *Jordressurser*
Før det gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides en plan for bruk av jordressurser. Planen skal inneholde opplysninger om antall m³ matjord, hvor den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten. Matjord skal i hovedsak omdisponeres til bruk på nye

eller eksisterende jordbruksarealer. Det må foreligge bekreftelse fra Mattilsynet at jorda er fri for floghavre eller andre svartelistede arter.

- Under Punkt 2.1.2 Boliger (B1 - B12) har utnyttelsen blitt økt til BRA 120 % på område B10.
- 2.1.1 Fellesbestemmelser for felt B1-B12, BS, BKB – Parkering: Redusert maksimum parkeringsdekning for forretning/cafe til 0,6 plasser pr 50 m² og for kontor til maks 0,5 plasser pr 75 m². I tillegg er det rettet en feil i parkeringsbestemmelsene til 1.gangsbehandling der det ikke var oppført «per boenhet» for boligparkering. *Det tillates etablert parkeringshus på P1 i UKI Arena skole, vedtatt 5.5.2015(PlanID379)og P2 innenfor reguleringsplan for Gystadmarka idrettsanlegg, vedtatt 4.10.2010(PlanID309).*
- Plankartet er oppdatert med en målsatt byggegrense på 30 m målt fra senterlinjen av fv. 174.

RÅDMANNENS VURDERINGER / DRØFTINGER:

Forhold til overordnede planer og strategier, rikspolitiske retningslinjer, boligbyggeprogrammet, etc.

Utvikling av Gystadmarka er i tråd med overordnede planer og strategier, inkludert regional plan for areal og transport. Planen bidrar til å utvikle Jessheim til et bærekraftig knutepunkt og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planen legger til rette for å redusere transportbehovet for fremtidige beboere og bygger opp under mulighetene for klima- og miljøvennlige transportformer ved at mye av persontransporten kan tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planen legger til rette for byutvikling nært eksisterende kollektivknutepunkter, med høy arealutnyttelse, samtidig som hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet er tillagt vekt.

Den overordnede utbyggingsavtalen (områdemodellen) har som forutsetning at alle områder kan starte opp etter vedtak av områdereguleringen uavhengig av hvilken tidsperiode kvoter er gitt i boligbyggeprogrammet. Krav til teknisk infrastruktur og kapasitet ivaretas av områdemodellen og rekkefølgekravene.

Utnyttelse

Boligområder (B1-B12)

Det legges opp til variert bebyggelse og boliger, med alt fra småhusbebyggelse til blokkbebyggelse fra 2 til 7 etasjer. Bydelen skal gi et godt tilbud til barnefamilier og skal utvikles med høy andel familieboliger. Boligområdene skal utvikles med variert tetthet og arealutnyttelse. Langs adkomstveiene og sentralparken i sør er det høy arealutnyttelse, mens arealutnyttelsen blir lavere mot planområdets ytterkanter i øst og mot sentralparken i nord. Utnyttelsesgraden varierer mellom 70 % -120 % BRA. Maks høyde er satt til 24 meter, noe som tilsvarer 7 etasjer.

Andre arealer

Viktige offentlige funksjoner og forretningsarealer er planlagt rundt et nærsenter (BS). Nærsenteret er på 11,5 daa og skal være et bydelstorg for hele Gystadmarka bydel. Arealet planlegges med en andel forretning og næring som skal betjene området uten å skape et konkurranseforhold med Jessheim sentrum. Boligandelen vil være tilsvarende høy for på den måten å bygge opp under Jessheim sentrum med hensyn til handel og service. Det åpnes for å kunne bygge ekstra høyt i delområdet for å signalisere områdets betydning som det viktigste samlepunktet i området. Gode bokvaliteter skal understøttes av funksjoner som skal betjene nærområdet herunder byrom og møteplasser. For nærsenteret gis det også

unntaksbestemmelser for krav til utearealer (MUA), ved at deler av kravet kan oppfylles gjennom felles uteoppholdsareal på tak og bruk av tilstøtende grøntarealer i sentralparken.

Kombinert bebyggelse (BKB)

Området for kombinert bebyggelse er på 46,5 daa og legger til rette for en kombinasjon av bolig, undervisning og tjenesteformål. Arealbruken bestemmes gjennom etterfølgende detaljregulering. Adkomsten til delområdet skjer syd for området som felles adkomst med Senior-senteret fra Myrveien. Det er forutsatt byggehøyde inntil 7 etasjer (24 m).

Utnyttingsgraden er satt til 140 % BRA.

Utforming og kvaliteter

Gystadmarka planlegges som en bydel der idrett og natur står sentralt. Den eksisterende skole- og idrettsparken med planlagt svømmeanlegg utgjør en sentral del av planløsningen og er en viktig kvalitet for hele Gystadmarka og Jessheim som by.

Gjennom planområdet går den store sentralparken som, i tillegg til å være helt nødvendig for fordrøyning av overvann, gir området en grønn karakter. Bydelsparken øst for skole- og idrettsområdet skal opparbeides med høy kvalitet og robusthet, mens skogsparken i nord skal utvikles som naturpark. Ut fra parkene legges det opp til tverrgående grøntanlegg med gangveier som trekkes ut fra parken og binder parken og boligområdene sammen med omgivelsene utenfor planområdet.

Gystadmarka er tenkt som en ny og moderne bydel og estetikken skal gjenspeile dette. Det legges mye ressurser både fra kommunen og utbyggere på høy kvalitet i felles områder. Bestemmelsene gir føringer på estetikk, og det skal redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter i alle plan- og byggesaker.

Grønnstruktur, friluftsliv, biologisk mangfold

Parken inngår som en viktig del av områdets overvannsløsning. God overvannshåndtering er en premiss for utbygging av området, og området skal ikke belaste overvannsanleggene i Jessheim.

Parken syd for adkomstveien, bydelsparken, skal være en «tørr park» med åpen overvannshåndtering med permeable flater og funksjoner som tåler å oversvømmes ved behov. Parken nord for hovedatkomstveien, skogsparken, skal være en naturpark med vegetasjon som også kan fordrøye og magasinere betydelige mengder overvann ved behov. Områdets hovedtraséer for gange og sykkel går i parkdraget.

Planområdet ligger i tilknytning til tur og friluftsområder, og en viktig del av planarbeidet har vært å få god tilknytning til disse lettbrukte friluftsområder. Dette har stor betydning for trivsel og folkehelse. Det er tverrgående forbindelser mot en sammenhengende tur og ski/lysløype langs planens østlige avgrensning mot landbruksområder. Det er innregulert en egen adkomst fra bydelsparken for tråkkemaskiner, merket GT1 i plankartet.

Jordvern/jordvernstrategi

Planområdet innebærer en formålsendring av dyrkbar jord. Området i dag er til dels myr/våt skog og det er ikke tidligere dyrket. Det er tatt inn bestemmelse om forvaltning av jordressurser.

Trafikk

Det er lagt vekt på føringene fra kommunedelplanen for Gystadmarka om gjennomgående og effektive transportløsninger for gående og syklende. I tillegg forsterker områdereguleringen de tverrgående forbindelsene med stier og gangveier på tvers av det sentrale parkdraget. Alle løsninger i planen er designet for å understøtte kollektiv og gående og syklende i form av god

gang- og sykkeladkomst til Jessheim sentrum og Nordby stasjon, og tilrettelegging for bussbetjening i nåtid og fremtid.

Vegtraséene er endret fra kommunedelplanen som følge av en videre vurdering av planområdet. Den sørlige delen av planområdet har kun én samleveg, noe som gir en bedre løsning for sammenhengen mellom idrettsparken og sentralparken i sør. I nord er vegene lagt bort fra parken og inn i bebyggelsen. Dette deler opp bebyggelsen i mer hensiktsmessige størrelser og gir høyere og tettere bebyggelse nær vegen i stedet for nær parken.

Ettersom området tilbyr en rekke funksjoner rettet mot barn og unge har trafikksikkerhet hatt særlig fokus ved utforming av adkomst til/fra skoler og idrettsanlegg. Det har vært et mål å bidra til at store arealer tilnærmet skal være bilfrie.

Parkering

I forbindelse med 1. gangsbehandling av planforslaget ble det vedtatt at man skulle legge til rette for en økt parkeringskapasitet ved skole og idrettsområdet. For å imøtekomme dette har oppgraderingen av parkeringsplassen ved skolene gjennomført i 2017/18 fått en utforming slik at plassen nå har tilnærmet doblet kapasitet. Totalt er det nå 225 p-plasser på parkeringsplassen ved skolene og 190 på p-plassen ved idrettsområdet. I tillegg er det laget korttidsparkering og kiss`n ride plasser. Rådmannen ser likevel at det ved store arrangementer på idrettsanleggene vil kunne bli utfordringer med parkering og vil foreslår at det i deler av parken opparbeides gressarmerte flater som tåler parkering. Disse områdene er ikke ment for parkering i det daglige, men ved store arrangementer. Utover dette er det også muligheter for å bygge parkeringshus på p-plassen ved idrettsområdet.

Det har også vært et mål å få til mest mulig sambruk av parkeringsplasser.

Behovet for flere parkeringsplasser ved store idrettsarrangement må balanseres opp mot trafikkpåvirkning på de fremtidige beboerne i Gystadmarka. Undersøkelser viser at antall tilgjengelige parkeringsplasser har en direkte sammenheng med generert biltrafikk. Ytterligere parkeringsdekning utover det som ligger av muligheter i planen vil fort komme i konflikt med kommunedelplanens mål om at syklende og gående skal ha høyeste prioritet.

Ved en mer urban utbygging av Gystadmarka og arealene i Jessheim næringspark sammen med tilrettelegging av gode gang- og sykkelforbindelser, kan bilandelen minske og behovet for parkering reduseres på sikt.

Vann/avløp

Planområdet har et gjennomgående høyt grunnvannsnivå. Det er forutsatt at grunnvannsnivået skal forbli uendret og ikke reduseres som følge av utvikling i planområdet.

Utbygging av området vil gi store områder med tette flater og kombinert med forventet økt nedbørintensitet, vil dette medføre at overvannshåndtering må være en grunnleggende premisse for planlegging og utbygging av området. Overvann skal kunne håndteres lokalt i området og ikke belaste overvannssystemet i Jessheim sentrum. Det er derfor utarbeidet en egen grunnvannsmodell som skal oppdateres fortløpende ved prosjektering av de ulike delområdene. Denne vil bli benyttet til kvalitetskontroll av de ulike prosjektene for å motvirke uønskede hendelser.

Det foreligger en rammeplan for vann og avløp basert på føringer i kommunedelplanen. Rammeplanen må oppdateres fordi antallet innbyggere samlet innfor hele bydelen kan bli betydelig høyere enn forutsatt under den overordnede planleggingen. Dette arbeidet er igangsatt.

ROS-analyse

ROS-analysen gjennomført i forbindelse med områdeplanen trekker frem fire hendelser som krever risikoreduserende tiltak:

- Klimaendring, økte nedbørmengder og høy grunnvannstand
- Vannforsyning og avløpsnett
- Annen infrastruktur – overvannsnett
- Grunnforhold/geoteknikk

Tiltakene er beskrevet i vedlegg 6, ROS-analysen.

Forurensning/støy

Det er gjennomført støyberegninger for dagens situasjon og etter en full utbygging av hele området. Planforslaget legger ikke opp til bruk av området som tilsier vesentlig støy fra andre kilder enn fra trafikk.

Fylkesvei 174 er den dominerende støykilden i dag og vil forbli det etter utbygging av området. Ny bebyggelse nærmest fylkesveien er støyutsatt og støyreduserende tiltak langs denne veien må iverksettes dersom tilfredsstillende støyforhold skal oppnås. Ved etablering av støyskjerm langs Fv174, vil det være mulig at de fleste fasadene vil endres fra rød til gul støysone.

De interne hovedvegene er i følge støyrapporten støyutsatt og bygninger her vil kunne være i gul støysone. Hovedvegene skal opparbeides som gater, og det er ikke ønskelig med støyskjermer langs gatene. I dag er det kun avviksone for støy langs fv. 174. Fartsgrensen vil være lav, noe som er med på å dempe støybelastningen.

Konsekvenser for barn og unge

En vesentlig del av planen er eksisterende skole- og idrettsområde. Fremtidig bebyggelse vil ha gode koblinger mot disse arealene som har en rekke funksjoner i umiddelbar nærhet. Adkomsten vil være trafiksikker, opplyst og godt tilrettelagt.

De planlagte parkene vil kunne gi rom for uorganisert lek og opphold for ulike aldersgrupper. Det vil bli tilrettelagt for ulike aktiviteter som lekeområder/større lekeapparater, trimløyper/apparater, sykkeløype (stor og liten), trær/buskfelt og gressbakke/blomstereng. Sykkeløype og lekeområdet vil være mest attraktivt for barn- og ungdom, mens aktivitetsløype er et tilbud som skal kunne nyttes av folk i alle aldre.

Rekkefølgebestemmelser

Det foreligger rekkefølgekrav for opparbeidelse av interne hovedveger, gang- og sykkelveger, park og grønnstruktur.

KONKLUSJON:

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler rådmannen at reguleringsplanen vedtas.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler