



SAKSUTSKRIFT

| Utv.saksnr | Utvalg | Møtedato |
|------------|--|------------|
| 128/15 | Hovedutvalg for overordnet planlegging | 08.06.2015 |
| 47/15 | Kommunestyret | 15.06.2015 |

KOMMUNEDELPLAN FOR JESSHEIM SØRØST, VEDTAK

Vedtak

Kommunedelplan for Jessheim sørøst med plankart datert 2.6.15, planbestemmelser/ retningslinjer, planbeskrivelse med konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse datert 4.6.2015, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.

1. Kommunedelplanen vedtas med følgende endringer i planbestemmelsene (§3, tidligere §4):
 - I forbindelse med detaljreguleringen av de ulike delfeltene må det gjennomføres kapasitetsberegninger for å avdekke behovet for tiltak i kryssområdet for kryss mellom fv. 454.01 Trondheimsvegen, fv. 454.51 Dølivegen og omkjøringsvegen.
 - Områdene innenfor B8 kan ikke bygges ut før B4.2, B5, B 6.1, B 6.4, B6.5 og nordre del av B6.3 er ferdig utbygd.
2. Kravene i planbestemmelsene vedr sikring mot radon (tidligere § 2.2) og kravene til energiløsninger (tidligere § 3) strykes. Kravene til geotekniske dokumentasjon (jf § 2.1) og støy (§8, tidligere §9) justeres som beskrevet i saksframlegget.
3. *Kravene vedr overvann og flom (jf. § 2.2, tidligere §2.3) utvides med følgende tillegg: «Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold.*

Naturlige flomveier skal bevares. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/ anleggsperioden.»

4. Dersom innsigelsene ikke trekkes anmoder kommunen om å kunne gjennomføre mekling jf. § 5-6 i plan- og bygningsloven, for resterende innsigelser i samme møte som det er avtalt mekling for kommuneplanen.

Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre mindre korrigeringer i plandokumentene i etterkant av vedtak.

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 15.06.2015

Saken ble behandlet som første sak i møtet.

Repr. Lars Halvor Stokstad (SP) tok sete for Johan Jørstad (SP) som enstemmig ble erklært inhabil i saken.

Behandling:

Av 45 representanter var 44 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Repr. Arne Arnesen (AP) fremmet følgende forslag:

Ullensaker Arbeiderparti mener at det gjennom kommunedelplanen legges til rette for en altfor høy utnyttelse og utbygging, noe som vil gå spesielt ut over friluftinteressene i området.

Ved å åpne for utbygging sør for omkjøringsveien påbegynnes utbygging i et større sammenhengende skogsområde uten at det er et reelt behov.

Utbyggingsområdene, B7.1, B7.2, B7.3 og B8 tas ut av planen og bevares som grøntområde.

Repr. Roger Axelsson (V) fremmet følgende forslag:

PRIMÆRT:

Utsettelsesforslag: Kommunedelplan Sør-Øst **utsettes** inntil

- i) Det utredes offentlig finansiering av veien,
- ii) Det utredes alternativ til omkjøringsveien. (re. pkt. 5.1 under)
- iii) Det etableres en langsiktig grense mot sammenhengende landbruk-, natur- og friluftsområder.

SUBSIDIÆRT,

(dersom det primære forslaget ikke blir vedtatt)

Tilleggspunkter:

1. Det utredes offentlig finansiering av veien,
2. Det utredes alternativ til omkjøringsveien. (re. pkt. 5.1 under)
3. Det etableres en langsiktig grense mot sammenhengende landbruk-, natur- og friluftsområder.

Votering: Repr. Axelssons utsettelsesforslag fikk 4 stemmer og falt derved.
Repr. Axelssons subsidiære forslag fikk 3 stemmer og falt derved.
Repr. Arnesens forslag fikk 12 stemmer og falt derved
Hovedutvalg for overordnet planlegging fikk 29 stemmer og ble derved vedtatt.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for overordnet planlegging - 08.06.2015

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Repr. Arne Arnesen (Ap) fremmet følgende forslag til vedtak:
Utbyggingsområdene, B7.1, B7.2, B7.3 og B8 tas ut av planen og bevares som grøntområde.

Votering: Rådmannens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme avgitt for repr. Arnesens forslag.

Vedtak

Kommunedelplan for Jessheim sørøst med plankart datert 2.6.15, planbestemmelser/ retningslinjer, planbeskrivelse med konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse datert 4.6.2015, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.

1. Kommunedelplanen vedtas med følgende endringer i planbestemmelsene (§3, tidligere §4):
 - I forbindelse med detaljreguleringen av de ulike delfeltene må det gjennomføres kapasitetsberegninger for å avdekke behovet for tiltak i kryssområdet for kryss mellom fv. 454.01 Trondheimsvegen, fv. 454.51 Dølivegen og omkjøringsvegen.
 - Områdene innenfor B8 kan ikke bygges ut før B4.2, B5, B 6.1, B 6.4, B6.5 og nordre del av B6.3 er ferdig utbygd.
2. Kravene i planbestemmelsene vedr sikring mot radon (tidligere § 2.2) og kravene til energiløsninger (tidligere § 3) strykes. Kravene til geotekniske dokumentasjon (jf § 2.1) og støy (§8, tidligere §9) justeres som beskrevet i saksframlegget.
3. *Kravene vedr overvann og flom (jf. § 2.2, tidligere §2.3) utvides med følgende tillegg: «Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold. Naturlige flomveier skal bevares. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/ anleggsperioden.»*
4. Dersom innsigelsene ikke trekkes anmoder kommunen om å kunne gjennomføre mekling jf. § 5-6 i plan- og bygningsloven, for resterende innsigelser i samme møte som det er avtalt mekling for kommuneplanen.
5. Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre mindre korrigeringer i plandokumentene i etterkant av vedtak.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Kommunedelplan for Jessheim sørøst med plankart datert 2.6.15, planbestemmelser/retningslinjer, planbeskrivelse med konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse datert 4.6.2015, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.

1. Kommunedelplanen vedtas med følgende endringer i planbestemmelsene (§3, tidligere §4):
 - I forbindelse med detaljreguleringen av de ulike delfeltene må det gjennomføres kapasitetsberegninger for å avdekke behovet for tiltak i kryssområdet for kryss mellom fv. 454.01 Trondheimsvegen, fv. 454.51 Dølivegen og omkjøringsvegen.
 - Områdene innenfor B8 kan ikke bygges ut før B4.2, B5, B 6.1, B 6.4, B6.5 og nordre del av B6.3 er ferdig utbygd.
2. Kravene i planbestemmelsene vedr sikring mot radon (tidligere § 2.2) og kravene til energiløsninger (tidligere § 3) strykes. Kravene til geotekniske dokumentasjon (jf § 2.1) og støy (§8, tidligere §9) justeres som beskrevet i saksframlegget.
3. *Kravene vedr overvann og flom (jf. § 2.2, tidligere §2.3) utvides med følgende tillegg: «Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold. Naturlige flomveier skal bevares. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/ anleggsperioden.»*
4. Dersom innsigelsene ikke trekkes anmoder kommunen om å kunne gjennomføre mekling jf. § 5-6 i plan- og bygningsloven, for resterende innsigelser i samme møte som det er avtalt mekling for kommuneplanen.
5. Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre mindre korrigeringer i plandokumentene i etterkant av vedtak.

Ullensaker, 04.06.2015

Tor Arne Gangsø
rådmann

- Saksbehandler: Elisabet Frøyland
- Vedlegg:
1. Plankart datert 2.06.15
 2. Planbestemmelser med retningslinjer, datert 4.6.15
 3. Planbeskrivelse datert 4.6.15
 4. Konsekvensutredning med risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 4.6.15
 5. Høringsuttalelser og dokumenter, offentlig ettersyn (scannet)
 6. Sammenstilte høringsdokumenter med rådmannens merknader
 7. Vedr klage, Juridisk avdeling hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev datert 12.5.2015.
 8. Om innsigelsen Statens vegvesen, brev datert 26.5.2015.
 9. Morten Bakke, merknader HOP- sak 114/15, e-post datert 26.5.2015.
 10. Kapasitetsvurdering rundkjøring, Asplan Viak 28. april 2015.
- Saksdokumenter:
11. Avklaring før sluttbehandling, HOP- sak 114/15, den 1.6.2015.
 12. Offentlig ettersyn av kommunedelplan for Jessheim sørøst, HOP-sak 22/15, den 2.3.15, samt tilhørende saksdokumenter.
 13. Fastsettelse av planprogram (HOP-sak 75/11, 28.3.2011).

Følgende relevante dokumenter tilgjengelig på kommunens nettsider under «Planer og utvikling»/kommunedelplaner/kommunedelplan for Jessheim sørøst:

- 1.Referat fra møter i politisk komite januar og februar 2015
2. Overordnet vurdering av alternativ vegløsning, Asplan Viak januar 2014.
3. Hovedvegforbindelse Jessheim sør, Asplan Viak rapport, datert 6. mars 2014
4. Utredning biologisk undersøkelse av dammer og våtmarksområder, Kjell Sandaas, datert 30.6.2013
5. Norsk Institutt for Naturforskning (NINA) Rapport 917
6. Kulturhistorisk stedsanalyse
7. Forprosjekt omkjøringsveg, AsplanViak rapport datert 05.11.12
8. Støyrapport omkjøringsveg, Asplan Viak rapport datert 24.9.2012
9. COWI, rapport datert 2.11.2012

SAKEN GJELDER

Forslaget til kommunedelplan for Jessheim sørøst ble vedtatt utlagt til nytt offentlig ettersyn av Hovedutvalget for overordnet planlegging (HOP) i møte den 2.3.15 (HOP-sak 22/15). Høringsfristen ble satt til 20.4.2015.

Kommunedelplan for Jessheim sørøst framlegges med dette for vedtak i henhold til Plan- og bygningslovens bestemmelser, jf. PBL §11-15.

Om planprosessen og planens dokumenter

Arbeidet med kommunedelplanen ble innledningsvis utført parallelt med øvrig kommunedelplanarbeid for Jessheim, dvs. kommunedelplanene for sentrum (Byplanen) og Gystadmarka. Det er vedtatt felles planprogram for dette arbeidet, jf. vedtak i HOP, sak 75/11 den 28.3.2011. Kommunedelplanen er utarbeidet iht. plan- og bygningsloven § 11. Kommunedelplanen består av planbeskrivelse med konsekvensutredning, planbestemmelser/retningslinjer og plankart.

Dokumentene er noe justert i etterkant av høringen. Endringene i planbeskrivelsen og planbestemmelsene er markert; ny tekst er markert med grønn farge, tekst som skal fjernes er overstreket/gjennomstreket. I gjeldende saksframlegg beskrives sentrale forhold i kommunedelplanen og høringsuttalelsene, samt de vesentlige endringer som er lagt inn i dokumentene i forbindelse med vedtak.

Utredninger og andre dokumenter som har vært grunnlag for arbeidet er ikke endret. Disse er tilgjengelig på kommunens nettsider (se opplisting under «andre saksdokumenter»). Etter krav fra Statens vegvesen er det i etterkant av det offentlige ettersynet gjennomført en beregning av kapasitet for rundkjøringen mellom Gamle Trondheimsveg og Trondheimsvegen (rapport fra Asplan Viak datert 28.4.2014, vedlagt). Dette utdypes senere i saksframlegget. Det vises også til HOP-sak 114/15 den 1.6.2015.

Det er opprettet en egen politisk komite bestående av Tom Staahle (FrP), Ketil Nordengen (H) og Lars Egil Berg (SP) som har fulgt saken tett. Fra årsskiftet har også Eva Gullichsen (Ap) deltatt i komiteens arbeid. Referat fra komiteens møter vinteren 2015 følger vedlagt.

Det vises til HOP-sak 22/15 den 2.3.2015 for nærmere beskrivelser av prosess, herunder det offentlige ettersynet i 2013.

Om høringsuttalelsene

Det er kommet inn 50 høringsuttalelser i forbindelse med offentlig ettersyn våren 2015 (vedlagt). Innholdet i høringsuttalelsene favner brede temaer (utbyggingsstruktur, friluftsområder, turstier, barn/unge – lek/friluftsområder, biologisk mangfold, forholdet til eksisterende boligområder/eiendommer, skole, trafikk/vegløsninger mv). Det er stor skepsis til omkjøringsvegen og omfanget av boligutbygging, spesielt sør for omkjøringsvegen.

Sammenstilling av høringsuttalelsene med rådmannens vurderinger og merknader, følger vedlagt. De mest sentrale forholdene kommenteres senere i saksframlegget i forbindelse med beskrivelse av planforslaget og vurdering av behov for endringer. For øvrig vises det til sammenstillingen i sin helhet.

Om innsigelsene

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har fremmet en betinget innsigelse til del av planforslaget (B8) i brev datert 24.4.2015. Statens vegvesen og Akershus Fylkeskommune ved Fylkesutvalget fremmet innsigelser til forslaget til kommunedelplan da planen var utlagt til offentlig ettersyn første gang i 2013. På bakgrunn av det nye høringsforslaget har Statens vegvesen i brev datert 7.5.2015 signalisert at innsigelsen kan trekkes på visse vilkår. Dette er bekreftet i brev datert 26.5.15.

Det ble også fremmet sak for avklaring av mulige løsninger vedr. innsigelsene i HOP den 1.6.2015 (sak 114/15). Det ble gjort følgende vedtak:

«Det vises til vedtak i Hovedutvalget for overordnet planlegging om utleggelse av forslag til kommunedelplan for Jessheim sørøst til offentlig ettersyn (vedtak den 2.3.15, sak 22/15).

Hovedutvalg for overordnet planlegging ønsker å imøtekomme innsigelsene med følgende endringer:

1. For å imøtekomme innsigelsen fra Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus foreslås følgende innarbeidet i planbestemmelsene (§ 4) ved sluttbehandling:

Områdene innenfor B8 kan ikke bygges ut før B4.2, B5, B 6.1, B 6.4, B6.5 og nordre del av B6.3 er ferdig utbygd.

2. For å imøtekomme innsigelsen fra Statens vegvesen og Fylkesutvalget foreslås følgende innarbeidet i planbestemmelsene (§ 4) ved sluttbehandling:

I forbindelse med detaljreguleringen av de ulike delfeltene må det gjennomføres kapasitetsberegninger for å avdekke behovet for tiltak i kryssområdet for kryss mellom fv. 454.01 Trondheimsvegen, fv. 454.51 Dølivegen og omkjøringsvegen.

Dersom innsigelsene ikke trekkes anmoder kommunen om å kunne gjennomføre mekling jf. § 5-6 i plan- og bygningsloven, for resterende innsigelser i samme møte som det er avtalt mekling for kommuneplanen.»

Det ble ikke tatt stilling til de ulike forholdene i kommunedelplanen i den nevnte saken. Saken ble fremmet for behandling for nødvendige avklaringer av innsigelser for å legge til rette for sluttbehandling med vedtak av kommunedelplanen. Det vises til at kommunen ikke kan vedta en kommunedelplan som det er knyttet innsigelser til.

Kommune har mottatt e-post fra grunneierne ved Morten Bakke som gir uttrykk for at løsningen som foreslås for B8 vedr. rekkefølgekrav ikke er akseptabel for grunneier. Det vises til denne uttalelsen i sin helhet (vedlagt).

Forholdet til kommuneplanen

Kommuneplanen ble lagt ut til offentlig ettersyn av Hovedutvalget for overordnet planlegging i møte den 5.1.15 (sak 1/15) med høringsfrist 1.3.2015. I arbeidet med kommuneplanen er det forslått at langsiktig utbyggingsretning for Jessheim skal være i nordlig retning, men at dette ikke skal være til hinder for å fullføre arbeidet med kommunedelplanen for Jessheim sørøst. For øvrig er sikring av grønnstruktur og turvegforbindelser, samt variert boligtypologi herunder også områder for ene- og tomannsboliger viktige strategiske føringer i kommuneplanen. I kommuneplanen foreslås det også å sette av tomt ved skinnesmia på Hauer seter for å legge til rette for flytting av skytebanen på Teigen. Det pågår arbeid med løsning av innsigelser og forberedelser til sluttbehandling. Kommuneplanen vil fremmes for vedtak i kommunestyret i første møte etter sommeren 2015.

Hovedtemaer i kommunedelplanen

I forslaget til kommunedelplan for Jessheim sørøst legges det til rette for utbygging av ny omkjøringsveg og nye boligområder i nordre del av Langelandsfjellet. I valg av løsninger for den nye omkjøringsvegen mellom Skogmo og Trondheimsvegen ved E6 Jessheim sør, er det lagt vekt på løsninger som ivaretar hensynet til gode boområder og som sikrer friluftinteressene.

Planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn våren 2015, åpnet opp for bolig og grøntstruktur nord for omkjøringsvegen. I tillegg var det i planforslaget lagt inn forslag om noe mer boligareal sør for Skogmo, og et forslag om boligområder opp til høydebassenget sør (sør for omkjøringsvegen). Arealene sør for omkjøringsvegen hadde ved det offentlige ettersynet i 2015 en justert arrondering i forhold til det offentlige ettersynet i 2013.

Totalt inneholdt planforslaget ved offentlig ettersyn om lag 650 daa til boligformål som grovt anslått kan gi 1.575 boliger og 3.800 innbyggere. Dette var en begrenset reduksjon i fht. det mest omfattende forslaget fra høringen i 2013 (alternativ 3). Det vises til planbeskrivelsen,

samt saksframlegg ved utleggelse til offentlig ettersyn (HOP-sak 22/15) for helhetlig beskrivelse og vurderinger av høringsforslaget.

I forbindelse med forberedelser til sluttbehandling foreslår rådmannen enkelte endringer. Dette beskrives senere i saksframlegget. Det vises til at vesentlige endringer, utover det som har vært utlagt til offentlig ettersyn, av kommunedelplanen for Jessheim sørøst ved sluttbehandling kan utløse behov for ny høring.

VURDERINGER/DRØFTINGER

Nedenfor følger en kort tematisk gjennomgang av sentrale grep i kommunedelplanen, hvilke problemstillinger som er sentrale i høringsuttalelsene, samt hvilke endringer som foreslås på bakgrunn av dette. Innsigelsene omtales spesielt ovenfor i saksframlegget.

Mål for planarbeidet

Målsetningen med planarbeidet er å sikre en god balanse mellom utbygging av nye bolig-områder, en funksjonell omkjøringsveg og hensynet til friluftsjnteressene i området. Det skal også sikres gode forbindelser mellom Jessheim sentrum og tilliggende skogsområder i sør og øst.

Grønnstruktur

Innspill offentlig ettersyn: Mange av merknadene som ble sendt inn til høringen i 2015, viser til behovet for at friluftsjnteressene ivaretas i en raskt voksende by, og at løsningene i planforslaget ikke er tilstrekkelige. Det er kommet inn relativt mange merknader om at planforslaget er ubalansert og går på akkord med friluftsjnteressene. Enkelte er i sine høringsuttalelser mer positivt stemt.

Rådmannens vurdering: Dette er gjentatt samme innspill som fra 2013, men nå ytterligere forsterket. Planforslaget innebærer at friluftsjnteressene ivaretas med andre løsninger enn dagens skogsområder med skogsdrift. Det vises her til de grep som gjøres i kommunedelplanen mht. utforming av grøntstruktur, krav om å sikre opparbeidelse av løypetraser og forbindelser. Omkjøringsvegen legges også lavt i terrenget med gode muligheter for krysning («kulvertløsning»).

Skogsområdet mellom E6 og Rambydalsvegen som ikke berøres av planforslaget, er på over 4.000 daa. Dette vises på ortofoto (side 6 i planbeskrivelsen). For nærmere omtaler av turstier/løyper henvises det til planbeskrivelsen jf. kap. 3.6.

Omkjøringsvegen - løsning

Omkjøringsvegen planlegges etter fylkesvegstandard som en kulvertløsning (alternativ 2 b, justert kulvertløsning) med begrenset antall kryss/rundkjøringer (jf. utdyping i kap. 3.2 i planbeskrivelsen). Omkjøringsvegen skal ligge lavt i terrenget, med tre krysninger for turgåere og gang- og sykkelveg (nordsiden). Dette, samt øvrige forhold herunder tiltak mot vegstøy, vil vurderes nærmere i forbindelse med reguleringsplanarbeid for omkjøringsvegen.

Det er gjort en vurdering av alternativer til omkjøringsvegen, sist vurdert i HOP-sak 22/15 og faglig vurdering fra Asplan Viak fra januar 2015.

Innspill offentlig ettersyn: Det er kommet inn flere tydelige protester/innvendinger mot den overordnede løsningen med omkjøringsvegen, og også bekymring/protester knyttet til merknader til antall felt, vegstøy knyttet til eksisterende og ny bebyggelse.

Rådmannens vurdering:

Etter rådmannens vurdering har det ikke kommet inn vesentlige momenter i saken i forbindelse med det offentlige ettersynet. Innspillene som foreligger er gjentakelse av tidligere innspill. Konkrete løsninger må finne sin form gjennom det forestående reguleringsplanarbeid for omkjøringsvegen.

Omkjøringsvegen - vegkapasitet

For nærmere beskrivelse av de krav Statens vegvesen har fremmet tidligere i prosessen vises det til HOP-sak 22/15. Statens vegvesen har vært bekymret for overbelastning av vegnettet ved Jessheim sør, herunder spesielt rundkjøringen mellom Trondheimsvegen og Gamle Trondheimsvegen. Som følge av dette ba Statens vegvesen kommunen om å framskaffe dokumentasjon på kapasiteten på den nevnte rundkjøringen. Av rapporten (Asplan Viak, datert 28.4.2015) framgår det at trafikksystemet fungerer godt med dagens situasjon, men at det på noe sikt vil være nødvendig med enkelte kapasitetsforbedrende tiltak i området. Dette som følge av framtidig utbygging av området og etableringen av omkjøringsvegen. Dette i form av trinnvis utbygging av flere felt i rundkjøringen og etablering av rundkjøring i forbindelse med rampene fra E6. Det er lagt inn rekkefølgekrav i planbestemmelsene (jf. § 4, nå § 3) som sikrer at det gjennomføres nødvendige kapasitetsberegninger i forbindelse med de enkelte utbyggingsområdene. Dette sikrer behovet på kortere sikt. På lengre sikt kan det bli behov for etablering av et nytt E6-kryss. Kommunedelplanen sikrer areal for et mulig nytt E6-kryss ved Langelandsfjellet. Hvorvidt en slik løsning i framtiden blir valgt vil avklares i senere planprosess, trolig i forbindelse med en framtidig planarbeid for 6-felts E6.

Byggegrensen på 50 meter berører flere boligeiendommer. Det vil i det videre arbeidet, bl.a. med reguleringsplan, avklares endelig behov for vegbredder og ev. grunnerverv.

Innspill offentlig ettersyn: Statens vegvesen har signalisert at de vil frafalle innsigelsen såfremt det i kommunedelplanen vedtas korrigerende planbestemmelser jf. beskrivelse tidligere i saksframlegget. Statens vegvesen bekrefter dette i brev datert 26.5.2015.

Rådmannens vurdering: Rådmannen anbefaler at kommunedelplanen vedtas med følgende endringer i planbestemmelsene (tidligere §4, nå § 3):

I forbindelse med detaljreguleringen av de ulike delfeltene må det gjennomføres kapasitetsberegninger for å avdekke behovet for tiltak i kryssområdet for kryss mellom fv. 454.01 Trondheimsvegen, fv. 454.51 Dølivegen og omkjøringsvegen.

Finansiering av omkjøringsvegen

Det er bevilget kr. 40 mill. i økonomiplanen til finansiering av omkjøringsvegen. I etterkant av arbeidet med kommunedelplanen skal det gjennomføres reguleringsplanarbeid for omkjøringsvegen. Det vil i den sammenheng vurderes trinnvis opparbeidelse og også mulighetene for fylkeskommunale midler/forskuttering. Dette vil avklares i dialog med Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen, og forutsetter prioritet i den regionale samferdselsplanen som nå skal rulleres. Det må også påregnes betydelige bidrag fra grunneiere i forbindelse med utbygging av boliger i området.

Vegstøy

Utredningen fra Asplan Viak i 2012 (vedlagt) viser at utbyggingen av omkjøringsvegen utløser behov for støyskjermingstiltak på mange av de eksisterende boligene langs traseen. Statens vegvesen uttaler i sin uttalelse datert 24.4.2013 at det i tillegg også må gjøres tiltak for boliger som fra før av har høyt støynivå fra eksisterende veger. Etter rådmannens vurdering

blir dette en viktig problemstilling i det etterfølgende arbeidet med reguleringsplan for omkjøringsvegen.

Planavgrensning, forholdet til kommuneplanen - utbyggingsstruktur (planens konsekvens)
Kommunedelplanen inneholdt anslagsvis 650 daa nye boligområder jf. planbeskrivelsen. Planområdet er avgrenset av Algarheimsvegen i nord, jernbanen og avgrensingen mot gjeldende Byplan (vedtatt i 2014) i vest og Skogmo skole i øst. I sør er planavgrensningen trukket slik at områdene sør for omkjøringsvegen inngår i planområdet.

Det er planlagt med til dels høy utnyttelse i de mest sentrumsnære boligområdene. Lengre sør planlegges det variert og mindre tett bebyggelse, herav områder for ene-/tomannsboliger. Det foreslås totalt to tomter til barnehageformål. I plankartet er disse lagt inn utfra hensynet til adkomst, unngå vegstøy og tilgjengelighet til friluftsområder. Endelig lokalisering vil avklares i forbindelse med etterfølgende reguleringsplanarbeid for området. Det vises til planbeskrivelsen og HOP-sak 22/15 for nærmere detaljer.

Innspill offentlig ettersyn: Det er kommet inn relativt betydelige merknader knyttet til at det i kommunedelplanen foreslås en utvidelse av planområdet og byggesonen i sør. Herunder at dette bør ses i sammenheng med kommuneplanen.

Mange av høringsuttalelsene inneholder merknader til veksttakt og omfanget av boliger som foreslås i området, herunder konflikten med biologisk mangfold og friluftshensyn. Det er kommet særlig tydelige protester til forslaget om å utvikle områdene i sør i planområdet av hensyn til transport, herunder vises det i mange av høringsuttalelsene til at de sørligste områdene ligger i betydelig avstand fra sentrum og av den grunn blir «bilbasert».

Rådmannens vurdering: Etter rådmannens vurdering er det en fordel at kommuneplan- og kommunedelplan-prosessene har pågått parallelt. Helhetsgrepet for utbyggingsstruktur, herunder Jessheim utviklingsretning er vurdert i kommuneplanen. Det offentlige ettersynet av kommuneplanen har ikke avdekket vesentlige nye forhold. Kommunedelplan-prosessen har sikret en grundigere vurdering av problemstillingene i området, og mulighet for en nærmere avveining mellom ulike hensyn.

Det er avsatt vesentlig områder til utbyggingsformål i gjeldende kommunedelplaner og kommuneplanen. Etter rådmannens vurdering inneholder kommunedelplanen slik den lå ved offentlig ettersyn i hovedsak en god balanse mellom utbyggingshensyn og hensynet til friluftsliv mv. Rådmannen vil imidlertid ta et lite forbehold vedr. utbyggingsområdet sør for omkjøringsvegen, boligområdet B8 med barnehage T2. Området ligger i vesentlig avstand fra byen, ca 1,5-1,9 km i luftlinje, og relativt langt fra eksisterende kollektivtraseer. Det er lite sannsynlig at det blir lagt inn busstilbud langs omkjøringsvegen på lang tid. Omkjøringsvegen kan være en naturlig grense for utbygging. Ved å åpne for utbygging sør for omkjøringsvegen påbegynnes utbygging i et større sammenhengende skogområde uten at det er et reelt behov.

Som det framgikk av konsekvensutredningen ved offentlig ettersyn vil en utbygging av boligområdene sør for omkjøringsvegen (B8) kreve betydelige investeringer i infrastruktur innen avløp. Det er ikke mulig å koble til lokalt nett uten oppdimensjonering, overføringsledning til renseanlegg må også oppdimensjoneres eller legges ny. Kostnadene er anslått til om lag 30 mill. kroner. I kostnadsoverslaget ligger en ny hovedvannledning og avløpsledning fram til Algarheimsvegen samt 1-2 pumpestasjoner for kloakk. Vann kan tas fra eksisterende ledning ved motorveien. Disse kostnadene ligger ikke inne i økonomiplanen. Kostnadene for infrastruktur til øvrige av de foreslåtte utbyggingsområdene vil være langt

lavere. Det bemerkes her at det er relativt betydelig også sett i fht. kostnadene som er anslått for omkjøringsvegen, anslagsvis 130 mill.kr. (estimert fra 2012, kostnader til tekniske og kulturhistoriske undersøkelser og grunnverv er ikke inkludert). Trafikkutredninger har vist at kapasiteten på omkjøringsvegen som to felts veg er sårbar i fht. utbyggingsvolumet i området. Utvidelse av omkjøringsvegen til fire felt på hele/deler av traseen vil være kostbart og også innebære vesentlige inngrep i boligeiendommer.

Deler av området B8 ligger i gul og rød støysone fra E6, og vil bli ytterligere påvirket av støy fra ny omkjøringsveg. Selv om avbøtende tiltak vil kreves, vil det likevel være støy i området.

Planprosessen for kommunedelplanen har pågått over lang tid, det har også vært arbeidet med problemstillingene på kommuneplan-nivå i forkant av dette. Med bakgrunn i det tunge politiske engasjementet og arbeidet som har vært lagt ned i prosessen vil rådmannen anbefale at kommunedelplanen vedtas med de utbyggingsområder som var lagt ut til offentlig ettersyn. Som beskrevet er det rådmannens vurdering at kommunedelplanen med utbyggingsområder slik den lå ved offentlig ettersyn legger til rette for variert boligbebyggelse, en god løsning for omkjøringsvegen og i akseptabel grad balanser mellom utbyggingshensyn og hensynet til friluftsliv mv.

Høydebasseng

Det er også foreslått avsatt et område på om lag 11 daa for å sikre utvidelsesmuligheter og nødvendig sikkerhetsone rundt høydebassenget. Omfanget av denne må vurderes nærmere i forbindelse med reguleringsplanarbeid for området.

For beskrivelse av øvrige tema, herunder kulturminnevern/hensynssoner og biologisk mangfold vises det planbeskrivelsen og HOP-sak 22/15. Det er ikke foreslått endringer her.

Endringer i planbestemmelser

Kravene til overvannshåndtering i § 2.2 foreslås utdypet og nyansert i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen ved at følgende tillegg legges inn i § 2.2 (tidligere 2.3). *Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold. Naturlige flomveier skal bevares. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/ anleggsperioden.*

Etter innspill fra Boligprodusentenes forening, foreslår rådmannen av kravene i planbestemmelsene vedr sikring mot radon (tidligere § 2.2) og kravene til energiløsninger (§ 3) strykes. Det vises til at disse er ivaretatt i tekniske forskrifter (TEK 10). Bestemmelsen vedr energi var tidligere knyttet opp til konsesjon for fjernvarme, men har i etterkant kun inneholdt mer generelle vendinger. Slik de var utformet i høringsutkastet kan det oppstå utilsiktede uklarheter.

I §2.1 foreslås det at kravet til geoteknisk utredning og dokumentasjon også skal gjelde i byggesaksbehandlingen for regulerte områder. Kravene til støy, jf § 8 (tidligere §9) justeres i samsvar med forslag fra Statens vegvesen. Ingen av de nevnte endringene vurderes å utløse behov for nytt offentlig ettersyn.

Prosess – Forvaltningslovens krav til referatføring mv

Jessheim markas venner har i brev datert 9.4.2015 sendt inn klage på kommunens saksbehandling til Fylkesmannens juridiske avdeling. I saken anføres at Ullensaker kommune har brutt forvaltningsloven ved behandlingen av kommunedelplan Jessheim sørøst, i og med at det ikke er ført referat etter møter mellom kommunens administrasjon og grunneiere. Det hevdes at saksbehandlingen fremstår å være i strid med krav til god forvaltningsskikk. Videre

anføres at det har funnet sted en udokumentert prosess mellom grunneiere/utbyggere og kommunen ettersom det i høringsforslaget til kommunedelplanen er lagt inn utbygging også sør for «omkjøringsvegen». Ettersom kommunedelplanen ikke er vedtatt treffer ikke Fylkesmannen noen konklusjon i sitt brev datert 12.5.2015.

Rådmannen viser til at de innspill fra grunneierne som lå til grunn for avgrensning av områdene B7 og B8 er offentlige dokumenter, og lå som vedlegg til HOP-sak 22/15.

Av høringsdokumentene fra 2013 framgikk det oversikt over avholdte møter i prosessen, herunder at det var avholdt enkelte møter hvor referat ikke var ført. De nevnte møtene var av en slik karakter at de ikke inneholdt nye opplysninger. I denne typen møter er tema informasjon om videre prosess. De relevante opplysninger var kjent gjennom innspill til planarbeidet. Kommunens praksis vedr referatføring var kommentert i høringsuttalelser ved høringen i 2013, men ble ved en feil ikke kommentert av rådmannen i sak 22/15. Det vises til brev fra Stig Gunleiksrud datert 19.4.15 og Jessheim Markas venner datert 20.4.2015 vedr. dette (jf. vedlegg 5 og 6). Rådmannen beklager at forholdet ikke ble gitt omtale.

Prinsipper/verdier om åpenhet og transparens/gjennomsiktighet er etter rådmannens vurdering avgjørende for kommunens virke. Det er nødvendig med endringer i rutiner vedr tilgjengeliggjøring av referater fra politiske komiteer som opprettes for å følge konkrete prosesser. Møtene i den politiske komiteen for Jessheim sørøst avholdt i forkant av det offentlige ettersynet våren 2015 er nå tilgjengelig på kommunens nettside.

Oppsummering og videre prosess

Planprosessen for kommunedelplanen har pågått over lang tid, også i etterkant av at det har vært arbeidet med dette i kommuneplanen tidligere. Med bakgrunn i det tunge politiske engasjementet og arbeidet som har vært lagt ned i prosessen vil rådmannen anbefale at kommunedelplanen vedtas i samsvar med høringsforslaget med mindre justeringer i planbestemmelser som beskrevet.

Rådmannen vil oversende kommunestyrets vedtak til de myndigheter som har fremmet innsigelser. Dersom innsigelsene ikke trekkes som forventet, må det gjennomføres mekling. Dette ble vedtatt i HOP-sak 114/15, men bør gjentas av kommunestyret ved vedtak av gjeldende sak. Kommunen bør anmode om mekling for resterende innsigelser i samme møte som det er avtalt mekling for kommuneplanen.

Rådmannen ber om fullmakt til å gjennomføre mindre korrigeringer i plandokumentene i etterkant av vedtak av planen, i samsvar med vedtak.

KONKLUSJON

Kommunedelplanen skal sikre en god balanse mellom utbygging av nye boligområder og en framtidig funksjonell grønnstruktur med gode forbindelser mellom Jessheim sentrum og tiliggende skogsområder i sør og øst. Rådmannen viser til den tunge prosessen som er gjennomført, samt at kommunedelplanen i hovedsak gir en god løsning for ny omkjøringsveg mellom Skogmo og Jessheim sør og utvikling av nye boligområder. De ulike hensynene skal ytterligere konkretiseres og sikres i forestående reguleringsplanprosess for omkjøringsvegen.

Kommunedelplan for Jessheim sørøst fremmes med dette for vedtak i kommunestyret. Det rådmannens klare anbefaling at gjenværende innsigelser imøtekommes. Dersom kommunestyret vedtar kommunedelplanen i samsvar med rådmannens innstilling vil trolig innsigelsene være løst eller mulig å løse ved mekling.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler