



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
173/18	Formannskapet	16.10.2018
97/18	Kommunestyret	23.10.2018

SLUTTBEHANDLING FOR DETALJREGULERING AV B1 GYSTADMYRA

Vedtak

Detaljreguleringsplan for B1 Gystadmyra datert 20.11.2017, med tilhørende bestemmelser datert 20.09.2018 vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Deler av reguleringsplan for Gystadmyra, vedtatt 3.5.2004 oppheves i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-14.

Punkt 3.2 endres til «50% av parkeringsplassene i kjeller skal ha uttak for sakteladere/10AMP»

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 23.10.2018

Behandling:

Av 45 representanter var 44 til stede med møtende vararepresentanter.

Repr. Eirik Sørsdal Ballestad (MDG) fremmet følgende forslag:

3.6. Det innarbeides en blågrønn faktor for å redusere belastning på det kommunale overvannsnett. Det anbefales at administrasjonen setter faktoren 0,7 eller bedre.

Repr. Eirik Sørsdal Ballestad (MDG) fremmet følgende forslag:

Punkt 3.2 endres til «50% av parkeringsplassene i kjeller skal ha uttak for sakteladere/10AMP»

Votering: Repr. Sørsdal Ballestads forslag knyttet til ladeplasser ble enstemmig vedtatt
Repr. Sørsdal Ballestads forslag knyttet til blågrønn faktor fikk 21 stemmer (MDG, AP, SV/R, SP og V) og falt derved mot 23 stemmer (FrP, H, Krf og Uavh.) som stemte i mot.
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saksprotokoll i Formannskapet - 16.10.2018

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Detaljreguleringsplan for B1 Gystadmyra datert 20.11.2017, med tilhørende bestemmelser datert 20.09.2018 vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Deler av reguleringsplan for Gystadmyra, vedtatt 3.5.2004 oppheves i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-14.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Detaljreguleringsplan for B1 Gystadmyra datert 20.11.2017, med tilhørende bestemmelser datert 20.09.2018 vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Deler av reguleringsplan for Gystadmyra, vedtatt 3.5.2004 oppheves i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-14.

Ullensaker, 05.10.2018

Rune Hallingstad
Rådmann

Saksbehandler: May Kristine Andersen
Vedlegg: 1. Plankart, datert 20.11.2017
2. Reguleringsbestemmelser, datert 20.09.2018
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjonsplan
5. Støyrapport, datert 24.03.2017
6. Kommentarer og merknader til offentlig ettersyn

Saksdokumenter: ROS-analyse, geoteknisk rapport, varsel om planoppstart, merknader til (ikke vedlagt): varsel om planoppstart og sjekklister naturmangfoldloven.

SAMMENDRAG

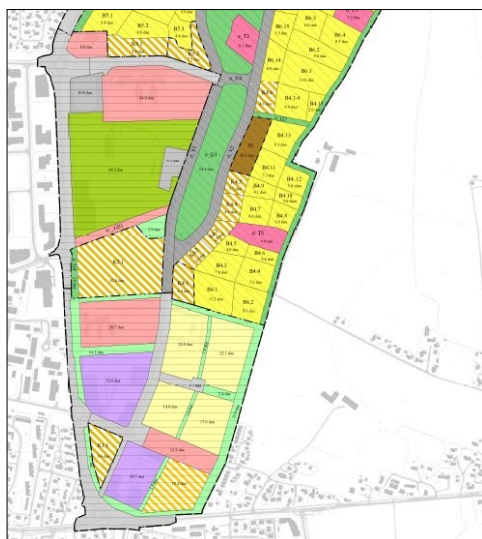
Detaljregulering av felt B1 Gystadmyra fremmes for sluttbehandling. Planforslaget legger opp til blokkbebyggelse med parkeringskjeller. Bebyggelsen planlegges i 4-7 etasjer fordelt på to punkthus og oppdelte blokker i nord, sør og øst. Tiltaket går utover de høydebestemmelsene som er satt i gjeldende regulering. Rådmannen anbefaler planen vedtatt.

SAKEN GJELDER

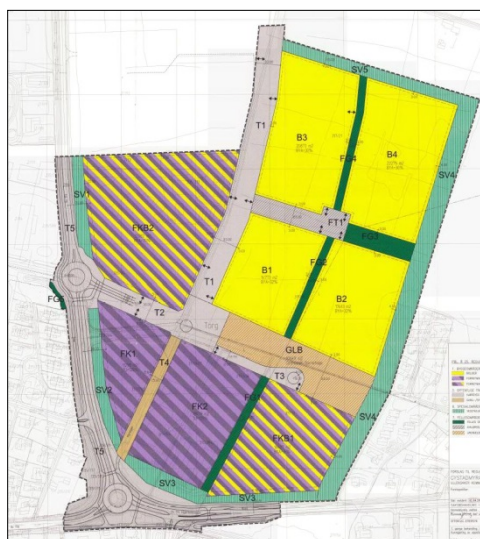
Sluttbehandling av ”Detaljregulering av B1 Gystadmyra”, datert 20.11.2017. Eiendommen har vært gjennom flere utkast til reguleringsplaner. Høsten 2016 ble eiendommen solgt til ØIE Eiendomsutvikling AS og nytt planforslag ble utarbeidet.

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger i blokkbebyggelse med tilhørende parkeringskjeller, trafikk- og utomhusarealer innenfor felt B1 på Gystadmyra gnr. 117/533.



Utsnitt kommunedelplan for Gystadmyra, vedtatt 6.10.2014.



Gjeldende reguleringsplan for Gystadmyra, vedtatt 3.5.2015.

Planstatus

Kommuneplan

Planområdet ligger med formålet boligbebyggelse i kommuneplanen, vedtatt 7.9.2015 med hensynssone for at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde jf. Plan- og bygningsloven § 11-8, nr. f.

Kommunedelplan

Planområdet inngår i kommunedelplanen for Gystadmyra, vedtatt 6.10.2014, der planområdet avsatt til nåværende boligbebyggelse. Hele området er omfattet av hensynssone om at reguleringsplan for Gystadmyra, vedtatt 3.5.2004 skal være gjeldende for området.

Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplanen omfatter felt B1, B2, B3 og B4, samt områdene FK1, FK2, FKB1 og FKB2 i reguleringsplanen for Gystadmyra. Området B1 er regulert til boligformål med en utnyttelse på % -BYA = 32 %. Det er krav om detaljregulering.

Gjeldende reguleringsplan for Gystadmyra vedtatt 3.5.2004 er nesten 14 år. I etterkant av dette har det skjedd en stor utvikling på Jessheim og det er enighet om at det for eiendommen kan tas utgangspunkt i rammene i kommunedelplanen for Gystadmarka.

SAKSGANG

Planarbeidet startet i 2015 og kunngjøring i juli 2015. Tiltakshaver var den gang Gystadporten AS. Høsten 2016 ble eiendommen solgt til ØIE Eiendomsutvikling AS og nytt planforslag ble utarbeidet og varslet på nytt.

Varsel av planarbeidet ble sendt berørte parter og regionale myndigheter ved brev 6.9.2017.

Innkomne merknader til varsel om planoppstart

Til varsel om planoppstart ble det avgitt 7 uttalelser. I vedlagt planbeskrivelse er disse oppsummert og kommentert av forslagsstiller.

1.gangsbehandling

Planforslaget ble behandlet i FSK den 20.3.2018 sak 67/18.

Innkomne uttalelser til offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 5.4.2018-22.5.2018. Kommunen mottok 10 uttalelser/merknader.

ROS-analyse er oppdatert i høringsperioden.

Merknadene er oppsummert og svart ut under. Fullstendige merknader ligger vedlagt saken.

Statens vegvesen, datert 23.4.2018

Planen er i henhold til gjeldende kommuneplan, kommunedelplan og tidligere reguleringsplan for området. Med bakgrunn i dette har Statens vegvesen ingen merknader til foreslått detaljreguleringsplan med bestemmelser.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 03.05.2018

I reguleringsbestemmelsen 3.5 om støy er det vist til at retningslinje T-1442/2016, eller senere retningslinjer skal legges til grunn for alle tiltak i planområdet. Minner om at kommunen bør innarbeide konkrete støybestemmelser med utgangspunkt i de anbefalte støygrensene i tabell 3 i T-1442/2016, fremfor å vise til at retningslinjen skal gjelde.

Rådmannens kommentar: Merknaden tas til orientering. Bestemmelsen under pkt. 3.5 Støy er endret og konkretisert jf. merknaden. Referanse til tabell 3 i T-1442 er lagt inn.

Hafslund Nett AS, datert 15.05.2018

Viser til at det i planforslaget er gitt en kommentar på at Hafslund Nett AS ikke lenger har områdekonsesjon i Ullensaker. Dette stemmer ikke og Hafslund Nett AS opplyser for ordens skyld om at de har områdekonsesjon i Ullensaker kommune.

Yesheim boligsameie 1, datert 18.05.2018

Slik planforslaget fremstår i dag vil bygningene som er foran sameiet være svært påtrengende og vil skape stor skyggelegging mot sameiets leiligheter. Ønsker at det skal åpnes mer opp mot eksisterende bebyggelse i øst. Ønsker større grøntområder mellom byggene.

Sameiet ønsker at bebyggelsen trekkes lenger unna slik at solforholdene på uteområdene blir bedre.

Det er ønske om at høydene på bygg mot øst er på maks 4 etasjer. 7 etasjer trekkes ut mot nord og sør. Dette vil være i tråd med gjeldende regulering. Det bør ikke tillates takterrasser på bygg vendt mot øst.

Et ønske om at Myrsletta ikke brukes i anleggsperioden. Ber kommunen påse at Myrvegen blir benyttet under byggeperioden.

Mener det er stor økning av utnyttelsen. Forslag som tilrettelegger for høy fortjeneste for utbygger uten å ivareta eksisterende bebyggelse eller fremtidige beboere bør reduseres eller avvises.

Rådmannens kommentar: Rådmannen har forståelse for at det kan føles voldsomt å få et så stort prosjekt som nabo.

For byggehøyder og solforhold er det gjort en helhetlig vurdering av byggenes plassering for å sikre minst mulig negativ påvirkning på nabobebyggelsen i planprosessen. På bakgrunn av dette mener rådmannen at det ikke vil være vesentlig forskjell på solforholdet om man bygger 4 eller 5 etasjer. Det er sikret i bestemmelsene at det skal være minimum 8 meter avstand mellom byggene og minimum 12 meter avstand mot grendelekeplassen.

Trafikksikkerhetstiltak og støyskjermingstiltak under anleggsperioden legges inn i bestemmelsene med følgende punkt/tillegg til punkt:

2.7 Anleggsperioden

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det vises hvordan trafikksikkerheten for myke trafikanter hensyntas i anleggsperioden. Det skal også vises plan for adkomst, anleggstrafikk og riggområde. Planen skal godkjennes av kommunen.

3.5 Støy

Anleggstøy: Viser til punkt 4.2 i T1442/2016: Bygg- og anleggsvirksomhet bør ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4. Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. For lengre driftstid skjerpes grenseverdiene for dag og kveld som vist i tabell 5.

Gystadmyr Grønt Sameie, datert 21.05.2018

Ser ingen grunn til at det skal bygges utover den gjeldende reguleringsplanen. Området ligger utenfor Jessheim sentrum og ser da ingen grunn til å bygge høyhus her. Slik Gystadmyra er i dag mangler det fellesområder. Området mellom Jessheim stasjon og Gytadmarka kan ikke kalles et bysentrum. Det er planlagt 8-9 etasjer noe som er dobbelt så høyt fra det som er

bygget før. Yesheim sine beboere vil miste mye sol. Gystadmyra grønt sameie er videre bekymret for trafikken og parkeringsproblemer i området, med mangel på lokal handel og annet som hører sentrum til. Det er heller ikke noe kollektivtransport i området.

Viser til utfordringene med at utbyggere ikke har plass til utstyr, biler mm. på egen tomt og utfordringene med dette. Konflikt mellom fotgjengere, spesielt barn til og fra skolen og anleggstrafikk.

Rådmannens kommentar: Det innsendte planforslaget legger opp til maks 7 etasjer. Planforslaget viser en variert bebyggelse på 4-7 etasjer hvor man har lagt den høyeste bebyggelsen lengst vest. Rådmannen har forståelse for bekymringen for manglende grønnstruktur, men det har under planprosessen vært en kontinuerlig vurdering av planforslagets helhet også med fokus på uteoppholdsarealer og grønnstruktur. Det er lagt inn bestemmelser som skal sikre og opprettholde grønne forbindelser både igjennom og utenfor planområdet.

Tone Torsdatter, datert 22.05.2018

Bygget burde være med lik høyde som på dette bygget som andre bygg i området for å ikke hindre soltilgangen. Flere av leilighetene til Easy Living mister solen pga. høyden på dette bygget.

Rådmannens kommentar: Easy Living utbyggingen ligger nord for planområdet. Jf. soldiagrammene vil ikke denne bebyggelsen i særlig stor grad bli berørt av slagskyggen fra ny bebyggelse på området B1 Gystadmyra. 21. mars kl. 1500 vil det så vidt falle noe skygge på kortsiden av det nærmeste bygget vest på området til Easy Living. Utover dette vil dette området ha gode solforhold. Det er vist soldiagrammer som viser skygeeffekten mot naboer i nord 21. mars, april, mai, juni og juli kl. 12, 15 og 18. I tillegg er det vist for 1. mai kl. 12, 15 og 18.

Ole Lande, datert 18.05.2018

Ingen god løsning for Easy Living leilighetene at det kommer et bygg på 7 etasjer på tilstøtende tomt mot syd. Sol/skygge diagram er for 1. mai kl. 1500. Hele vinterhalvåret vil et bygg på 7 etasjer skygge for solen for B, C og D blokkene. Om alle de nærmeste naboblokkene var på 4 etasjer, slik de fleste andre blokkene i prosjektet, ville det være å foretrekke for beboerne i Easy Living leilighetene.

Rådmannens kommentar: Se rådmannens kommentar til Tone Torsdatters merknad.

Jonas Hopen Steen, datert 08.05.2018

I kontakt med utbygger og megler ble det opplyst om at nabotomten hadde samme regulering som resten av området og at det mest sannsynlig ville bli bygget i samme høyde der. De har vært forberedt på utbyggingen, men ikke i den skalaen som planene omfatter. Dette vil ha betydning for utsikt, innsyn, muligens leilighetenes solforhold og verdi. Ber om at forslaget vurderes nøye.

Rådmannens kommentar: Rådmannen har forståelse for at det kan føles voldsomt å få et så stort prosjekt som nabo. Når det kommer til byggehøyder, solforhold og grønnstruktur er det gjort en helhetlig vurdering av byggenes plassering for å sikre minst mulig negativ påvirkning på nabobebyggelsen og et best mulig bomiljø i planprosessen. Ved å forholde seg til gjeldende bebyggelsesplan fra 2004, ved å bygge bare 4 etasjer, vil man ikke forhindre innsyn slik som ønsket.

På bakgrunn av dette mener rådmannen at det ikke vil være vesentlig forskjell på solforhold eller innsyn. Det er sikret i bestemmelsene at det skal være minimum 8 meter avstand mellom byggene og minimum 12 meter avstand mot grendelekeplassen, noe som vil gi gode forbindelser mellom interne uteoppholdsarealer og grøntområdene rundt.

Karin J. Solbraa, datert 03.05.2018

Ved kjøp av leilighet i Myrsletta 125 ble det informert om at det var gjeldende reguleringsplan fra 2004 som gjaldt for nabotomten. Slik man forstår brevet sendt fra kommunen foreslås det nå en endring i planen fra 2004 hvor blant annet høyde på bygget kan reguleres. Dette vil påvirke de eksisterende sameiene veldig negativt med tanke på solforhold, inn- og utsyn mm. Det er sterkt uheldig at bygningsmassen på en tomt som er såpass sammensatt skal fremstå i ulike høyder, det bør sikres en enhetlig bygningsmasse som fremstår dynamisk og helhetlig. Denne utbyggingen vil også føre til tap i verdi for de allerede oppførte leilighetene.

Rådmannens kommentar: Se rådmannens kommentar til Jonas Hopen Slettens merknad.

Marit Teigen, datert 19.04.2018

Det må ikke bli så mange blokker på et så lite område slik at utbygger ikke får plass til sine anleggsbiler og maskiner på utbyggertomta. Viser til nabotomten Easy Living hvor de har brukt gang/kjørevei inn til Myrsletta 125 hvor gang- og sykkelvei har blitt brukt til oppbevaring og containere plassert med kjøring frem og tilbake. Her går barn til og fra skolen hver dag. Ønsker ikke disse ulempene en gang til. B1 må finne alternativ vei å komme inn på for eksempel via Myrvegen eller fotballplassen. Barn må ha en trygg skolevei. Mener området ligger utenfor selve bykjernen. Forslaget medfører dårlige lys/solforhold, dårlig livskvalitet og forringelse av bolig. Her bør det settes opp blokker i tråd med resten av området og at det ikke bygges for tett.

Rådmannens kommentar: Se rådmannens kommentar til Tone Torsdatters merknad.

KORT BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter 14 766,5 m², og ligger på Gystadmyra ca. 1,5 km nordøst for Jessheim sentrum. Planområdet omfatter gnr./bnr. 117/533, del av 117/16, 117/21 og 117/545, som er tilliggende veger. Området er en del av allerede regulert utbyggingsområde og grenser mot påbegynt blokkbebyggelse mot nord og eksisterende blokkbebyggelse i øst. Mot sør grenser planområdet mot opparbeidet park og grendelekeplass.

KORT BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET OG KONSEKVENSER

Planforslaget legger opp til en utbygging av blokkbebyggelse som består ca. 288 leiligheter fordelt på fem blokker og to punkthus. Utnyttingsgrad for det illustrerte prosjektet er maks. bebygd areal BYA=56 %. Bebyggelsen er formet som en hestesko som åpner seg i vest samt to punkthus i midten. Bebyggelsen har varierte høyder fra 4-7 etasjer.

For 4 etasjer vil totalhøyde utgjøre 13,6 m, for 5 etasjer 16,5 m, 6 etasjer 19,4 m og for 7 etasjer 22,3 m. Takoppbygg for trapp og heis og tekniske anlegg /rom kan være innenfor 20 % av takets grunnflate. Tekniske rom og anlegg skal trekkes tilbake minimum 3 m. Trapper og heisoppbygg tillates høyere enn angitt byggehøyde. Alle leilighetene har balkonger og det brukes ikke svalganger.

Ved å plassere byggene i en hestesko som åpnes ut mot vest dannes det et større uteoppholdsareal som igjen blir delt inn i to definerte uteområder av de to punkthusene



Utsnitt av illustrasjon – B1 Gystadmyra.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Det er til offentlig ettersyn lagt til et nytt punkt i bestemmelsene punkt 4.1 «*Det tillates ikke svalganger*». Det er og lagt inn en ny bestemmelse i forbindelse med anleggsperioden og støy;

2.7 Anleggsperioden

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det vises hvordan trafiksikkerheten for myke trafikanter hensyntas i anleggsperioden. Det skal også vises i plan adkomst for anleggstrafikk og riggområde. Planen skal godkjennes av kommunen.

I forbindelse med merknaden sendt inn fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus er bestemmelsen 3.5 Støy konkretisert og endret;

3.5 Støy

Anbefalt støygrense i tabell 3 i T1442/2016, eller de til enhver tid gjeldende støyretningslinjer skal ligge til grunn for utforming av nye boliger og tilhørende uteareal.

Uteoppholdsarealer skal skjermes mot trafikkstøy fra Myrvegen og Myrsletta. Støyskjerm skal utformes slik at den fremstår som en arkitektonisk helhetlig del av området. Ved tillatelse til tiltak skal det foreligge en detaljert tegning i målestokk 1:200 av støyskjermens utforming. Denne skal i tillegg vise fargevalg og materialitet.

Anleggstøy: Viser til punkt 4.2 i T1442/2016: Bygg- og anleggsvirksomhet bør ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4. Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. For lengre driftstid skjerpes grenseverdiene for dag og kveld som vist i tabell 5.

RÅDMANNENS VURDERINGER / DRØFTINGER

Utnyttelse

I forhold til gjeldende reguleringsplan for B1 Gystadmyra vil fotavtrykket av boligbyggene inkludert parkering og renovasjon gi et bebygd areal på ca. 38 % BYA.

Totalt fotavtrykk inkl. terrasser:	4 710 m ²
Parkeringsplass:	710 m ²
Renovasjonsanleggene:	176 m ²
Sum:	5 596 m²

Selve fotavtrykket av bebyggelsen utgjør 31,8 % BYA for hele B1 på 14.766m². Fotavtrykket av byggene inkludert terrasser på tilsammen 4.710m², blir BYA = ca. 56 %.

I gjeldende reguleringsplan for Gystadmyra er det regulert en utnyttelse på 32 % BYA.

Leke- og uteoppholdsarealer

Det sikres i plankartet et uteoppholdsareal på 4254 m². Samlet felles uteareal inkludert 5 m² av balkongene utgjør totalt 9690 m² uteoppholdsareal. Totalt så viser soldiagrammet den 1. mai kl. 15 at ca. 57 % av uteoppholdsarealet har sol i tillegg til at det er sol på balkonger. På de to største uteoppholdsarealene er det dog noe dårlige solforhold enn på resten av området. Rådmannen påpeker at det er innenfor kravene som er stilt i overordnet plan.

Sol og skyggeforhold

Det er vist sol og skygge diagrammer 1. mai, 21. mars, april, mai, juni og juli kl. 09, 12, 15, 18 og 20. Det er i vedlagt situasjon vist at en del av uteoppholdsarealene er skyggefulle om morgenen og tidlig kveld i april når solen er lav. Ellers viser det gode solforhold midt på dagen, mens det ut på ettermiddagen er dårligere solforhold på uteoppholdsarealene.

Bebyggelsen gir utslag på den eksisterende bebyggelsen i øst. Med unntak av 21. mars hvor sola fortsatt står lavt, er det slagskygger fra 18-tiden på den eksisterende bebyggelsen. Det er særlig leilighetene i de første etasjene som vil bli berørt. Når det gjelder bebyggelsen i nord har ikke den viste situasjonen noen konsekvenser for solforholdene på denne eksisterende bebyggelsen. Det er vist noe utslag den 21. mars kl. 15.00 og 18.00. Bygningene er plassert slik at den korte avstanden mellom byggeområdene og antall etasjer som er illustrert gjør det vanskelig å unngå at noe av den eksisterende bebyggelsen og internt på området blir skyggelagt. Rådmannen ser at det ved fortetting generelt er vanskelig å sikre gode solforhold gjennom hele dagen, men planforslaget viser tilfredsstillende solforhold.

Støy

Det er utarbeidet en støyrapport datert den 16.11.2017, utarbeidet av Siv.ing. Rolf Bryhni AS. Støysonekartet viser at deler av planområdet ligger delvis i gul sone. Det må da dokumenteres at krav til innendørs støy nivå oppfylles. Bebyggelsen må utformes slik at det oppnås en stille side. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50% av rom med støyfølsomme bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).

Planområdet ligger pr. dags dato ikke innenfor avvikssonen for støy. Området ligger imidlertid ganske sentralt til på Jessheim og vil naturlig bli en del av sentrumsområdet med tanke på avstand til kollektivknutepunkt. Ved rullering av kommuneplanens arealdel vil dette området bli vurdert innlemmet i utvidelsen av avvikssonen for støy i sentrum, så dette må tas med i vurderingen av tiltaket.

Når det er sagt er det bygningene som ligger nærmest Myrvegen som vil få denne utfordringen i forhold til støy, men disse bygningene vil fungere som støyskjermende for den resterende bygningsmassen mot øst. Med det støyskjermingstiltaket som er foreslått, vil man kunne tilfredsstille kravene til støy på uteoppholdsarealene.

KONKLUSJON:

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler rådmannen at reguleringsplanen vedtas.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler