



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
213/18	Formannskapet	18.12.2018

1. GANGSBEHANDLING - DETALJREGULERING FOR DEL AV K2 BYPLANEN - GOTAASALLÉEN 5-7

Vedtak

Forslag til detaljreguleringsplan for del av K2 Byplanen – Gotaasalléen 5-7, datert 11.10.2018 med tilhørende bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Deler av reguleringsplan for Jessheim sentrum kvartal 5, 6, 8, 9 og del av kvartal 10 og 11, vedtatt 20.10.97. (Plan ID 317) som omfattes av planforslaget foreslås opphevet ved vedtak av ny plan.

I planbestemmelsen tas det inn følgende:

Det tillates inntil 142 boenheter – med maks 45 % under 55 kvm og minimum 25 % over 80 kvm

Rett utskrift

Lise Follestad
utvalgssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksbehandler og Enhet Plan og næring Saksprotokoll i Formannskapet - 18.12.2018

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Repr. Tom Staahle (FrP) fremmet følgende forslag:

1. I planbestemmelsen tas det inn følgende:
Det tillates inntil 142 boenheter – med maks 45 % under 55 kvm og minimum 25 % over 80 kvm

Votering: Repr. Staahles forslag ble enstemmig vedtatt.
 Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Forslag til detaljreguleringsplan for del av K2 Byplanen – Gotaasalléen 5-7, datert 11.10.2018 med tilhørende bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Deler av reguleringsplan for Jessheim sentrum kvartal 5, 6, 8, 9 og del av kvartal 10 og 11, vedtatt 20.10.97. (Plan ID 317) som omfattes av planforslaget foreslås opphevet ved vedtak av ny plan.

Ullensaker, 07.12.2018

Rune Hallingstad
Rådmann

Saksbehandler:

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 11.10.2018
2. Forslag til planbestemmelser, datert 11.10.2018
3. Planbeskrivelse
4. Uteoppholdsarealer
5. Illustrasjonsprosjekt
6. Planer bygg B og C
7. Nedtrapping bygg B
8. Arealoppstilling
9. ROS-analyse
10. Trafikkanalyse
11. Støyrapport
12. Geoteknisk undersøkelse
13. Varsel om oppstart
14. Innkomne merknader til varsel om oppstart

Saksdokumenter:

(ikke vedlagt):

SAMMENDRAG

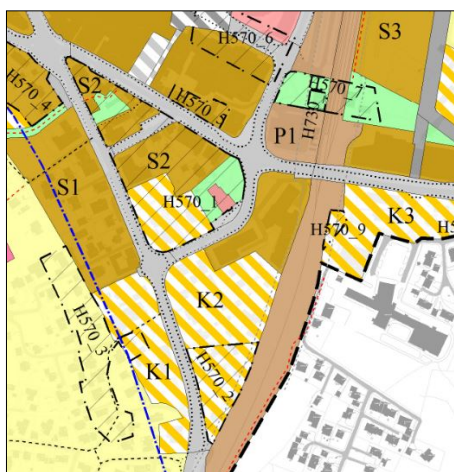
Detaljregulering for del av K2 Byplan – Gotaasalléen 5-7 fremmes for 1. gangsbehandling. Planens formål er å legge til rette for bygging av to leilighetsbygg, med tilhørende parkeringskjeller og park, på eiendommene gnr. 135/177, 549, 548, 245 og 856 på Jessheim. Bebyggelsen planlegges i 6-8 etasjer fordelt på et punkthus sør for «Bankbygget» mot Gotaasalléen og et lamellbygg sørøst mot jernbanen. På bakgrunn av de vurderingene som er gjort nedenfor anbefales det at planforslaget til detaljreguleringen legges ut til offentlig ettersyn.

SAKEN GJELDER

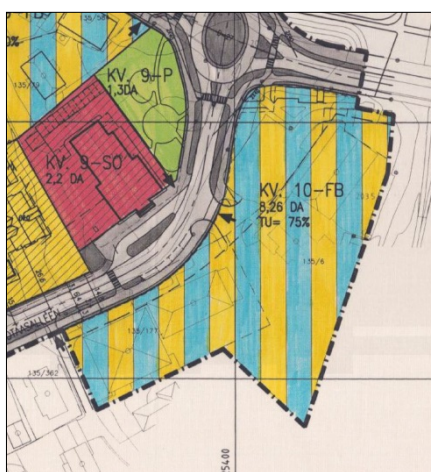
1 gangsbehandling av detaljregulering for del av K2 Byplanen – Gotaasalléen 5-7. Forslaget fremmes av Code arkitektur på vegne av utbygger, Step Eiendom AS c/o Stor-Oslo Eiendom AS.

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger i leilighetsbebyggelse med tilhørende parkeringskjeller og uteoppholdsarealer innenfor felt K2 i Byplan Jessheim.



Utsnitt Byplan Jessheim, vedtatt 16.6.2014.



Utsnitt reguleringsplan for Jessheim sentrum kvartal 5, 6, 8, 9 og del av kvartal 10 og 11, vedtatt 20.10.1997. Foreslås opphevet når ny plan vedtas.

Planstatus

Kommuneplan

Planområdet ligger med formålet kombinert bebyggelse og anlegg, vedtatt 07.09.2015. Området K2 ligger innenfor avvikssonen for støy.

Byplan Jessheim

Planområdet inngår i Byplan Jessheim, vedtatt 16.06.2014, der planområdet er avsatt til variert bebyggelse i maks 12-18 meter med nedtrapping mot bevaringsverdig bebyggelse i sør og nord. Det tillates en utnyttelse på ca. 150-200 % BRA. Det stilles også krav til regulering og opparbeidelse av gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen og Gotaasalléen. Deler av området ligger med hensynssone *Særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø*. Dette gjelder den sørlige delen av feltet, Jessheimporten.

Gjeldende reguleringsplan

Deler av planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Jessheim sentrum kvartal 5, 6, 8, 9 og del av kvartal 10 og 11, fra.1997. Dette gjelder gnr. 135/177. Tomten ligger med formålet forretning/kontor – bolig mv. Denne planen foreslås opphevet når ny plan vedtas.

SAKSGANG

Planarbeidet startet i 2017 med kunngjøring i september 2017. Det ble fremmet en egen prinsipp sak i formannskapet 06.02.2018 i forbindelse med høyder på bebyggelse mot Gotaasalléen og Herredshuset. Prinsipp saken tok også for seg spørsmålet om bevaring av «Bankbygget»

Oppstartsmøte og varslings

Oppstartsmøte ble avholdt den 29.06.2017. Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort og varslet ved brev datert 27.09.2017.

Innkommne merknader til varsel om planoppstart

Det har kommet inn 15 merknader i forbindelse med oppstartsvarselet 25.10.2017:

Merknadene er gjengitt og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Rådmann har ingen ytterligere kommentarer til innspillene.

KORT BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet har et samlet areal på 7114 m², og ligger i Jessheim sentrum. Planområdet grenser til Gotaasgården i øst, Jernbanen i sørøst, boligområde i sørvest og Herredshuset i nord. Gotaasalléen og adkomstvegen til K2-feltet er en del av planområdet. Planområdet omfatter gnr. 135/177, 549, 548, 245 og 856.

Innenfor planområdet ligger det i dag 3 eneboliger; Gotaasalléen 5a, 5b og 5c og et næringsbygg på tomten Gotaasalléen 7. Deler av Gotaasalléen 7 (Bankbygget) er vedtatt bevart i FSK 06.02.2018.

KORT BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET OG KONSEKVENSER

Planforslaget legger opp til en utbygging av leilighetsbygg. Utbytningsgraden for det illustrerte prosjektet er maks. bebygd areal BRA = 175 %. Illustrasjonsprosjektet består av to nybygg, et lamellbygg og et punkthus i tillegg til eksisterende bankbygg. Lamellbygget er plassert langs jernbanen og er utformet med fokus på en stille side med private uteoppholdsarealer mot sørvest. Bygget er foreslått i 8 etasjer på det høyeste med nedtrapping mot berørte naboer i nord og bevaringsverdig bebyggelse i sør ned til 5 etasjer. Øverste etasje

er tilbaketrasket. Punkthuset mot Gotaasalléen er på 6 etasjer med underetasje. Bygget har både inntrukne og utkragede balkonger og næring i underetasjen. Bygningene skal ha trekledning. Bankbygget, som er den tredje bygningen, blir delvis tilbakeført til opprinnelig utseende utvendig, men vil kunne få ny bruk innvendig. Bankbyggets bruk skal i hovedsak være næring. Byggene er plassert slik at det skapes et parkmessig uteområde med gode solforhold. Det etableres også et mindre torg med offentlig karakter mot Herredshuset og Gotaasalléen. Alle leilighetene vil få private uteoppholdsarealer på private terrasser og balkonger.

Trafikkareal

Med bakgrunn i arbeidet med mobilitetsplanen er det foreløpig foreslått en vegprofil på 18 meter. Denne er bredere enn vegprofilen på 14 meter foreslått i Byplan Jessheim. Ønsket i planforslaget er å oppgradere Gotaasalléen med sykkelfelt i begge retninger samt å utvide fortauene. Det skal tas hensyn til den eksisterende trerekken, alléen i Gotaasalléen. Hvis eksisterende trerekke ikke kan beholdes grunnet opparbeidelse av ny veg, skal det etableres ny trerekke med minimum stammeomkrets på 18-20 cm.

Forurensning/støy

Støytiltak mot jernbanen og Gotaasalléen løses bygningsteknisk og ved utforming av leilighetsplanene. En støyskjerm mot jernbanen er et av tiltakene. Området ligger i avvikssonen for støy, som vil si at det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål gul støysone. Det må da dokumenteres at kravet til innendørs støynivå oppfylles. Alle boliger skal ha en stille side.



Utsnitt fra illustrasjon – K2 Byplan Jessheim..

Saken er ytterligere beskrevet i planbeskrivelsen.

RÅDMANNENS VURDERINGER / DRØFTINGER

En ide fra rådmannens side er at det mellom bankbygget og herredshuset etableres et gatetun med "shared space".

Dette betyr at gående og syklende er prioritert, men at biler kan kjøre i gangfart. Med likt materiale på gatedekket innbyr dette til mindre trafikk og bedre tilgjengelighet for gående. Dette er et tiltak med sikte på å redusere trafikken i sentrum av byen. Samtidig vil det skapes en offentlig plass foran herredshuset som vil fungere som en kobling mellom grønnstrukturen i bevaringstreangelet og videre sørover igjennom planområdet. Dersom dette skal kunne

gjennomføres må denne forbindelsen opprettholdes videre igjennom resten av K2 området når dette blir regulert.

Trafikkmålingene som er utført i forbindelse med planarbeidet viser en ÅDT på omkring 5000. Rådmannen ser at med ny omkjøringsvei rundt Jessheim vil trafikken i Gotaasalléen trolig avta.

Rekkefølgebestemmelser

I byplanen er det rekkefølgekrav at det reguleres og etableres sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Gulbergsveg til rundkjøringen Gotaasalléen/Trondheimsvegen, samt sykkelfelt og fortau på begge sider av Gotaasalléen, på strekningen fra rundkjøringen Gotaasalléen/Trondheimsvegen til innkjøring gnr 7 bnr 135 og 177.

Det er kun deler av K2 feltet som reguleres i denne planen og rådmannen mener det er urimelig å pålegge dette område alene rekkefølgekravet om opparbeidelse av gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen. Kravet må bli lagt til reguleringsplanen som omfatter resten av K2 feltet som grenser mot Trondheimsvegen.

Til denne planen er det lagt inn rekkefølgekrav til at ny vegprofil i Gotaasalléen mellom rundkjøringen Gotaasalléen/Trondheimsvegen til innkjøring gnr./bnr. 135/177 (Bankbygget) skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan utsendes.

Uteoppholdsareal

I bestemmelsene er det satt at det skal settes av minimum 25 m² per 100 m² bruksareal bolig til uteoppholdsareal. Minimum 20 m² av uteoppholdsarealet skal opparbeides til lekbart areal for barn på terreng.

20 m² lekeareal pr 100 m² bruksareal bolig er kravet for områder avsatt til sentrumsformål – Bare en del av området er avsatt til sentrumsformål, men rådmannen anser at utnyttelsen uansett er høy for planområdet. Rådmannen vurderer kvalitetskrav til uteområdene til sluttbehandling, etter at høring er gjennomført..

Parkering

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til kollektivknutepunkt og det er foreslått en parkeringsdekning på 1 bil inkl. gjesteoppstillingsplass pr. boenhet. byplanen er kravet 1,2 plasser. I tillegg kommer 10 biloppstillingsplasser på terreng. I Disse er tiltenkt bevegelseshemmede, hjemmehjelpstjenesten, næring og naboer, herunder 5 stk. til Sameiet Gotaasgården. Rådmannen mener at ved en slik parkeringsdekning vil man på sikt oppmuntre til mobilitetsplanens mer bruk av kollektivtransport og bruk av bilkollektivordninger mm.

Veg

I planforslaget er vegareal avsatt for Gotaasalléen uten detaljutforming. Dette i påvente av veiledning/konklusjoner i mobilitets- og byutviklingsstrategien for Jessheim sentrum. Detaljer og konkretiseringer vil innlemmes i plankartet til sluttbehandlingen.

KONKLUSJON

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Melding om vedtak sendes:

-
-