

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for del av K2 Byplan - Teisengården

Planid. 425



11.03.2019

Innhold

1. BAKGRUNN	4
1.1 Hensikten med planen.....	4
1.2 Forslagsstiller og plankonsulent	4
1.3 Eiendom og eier.....	4
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	5
2.1 Beliggenhet.....	5
2.2 Arealbruk.....	6
2.4 Trafikkforhold	8
2.5 Vann og avløp	9
2.6 Grunnforhold.....	10
2.7 Verneinteresser	10
2.8 Fjernvarme	10
2.9 Grøntområder	10
2.10 Biologisk mangfold	10
3. PLANSTATUS.....	11
3.1 Overordnede bestemmelser, retningslinjer og planarbeid.....	11
4. SAKSGANG	12
Bane NOR	12
Hafslund	12
Fylkesmannen.....	12
Statens vegvesen.....	13
Akershus fylkeskommune	13
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	14
Ruter	14
Stig Gunleiksrud.....	14
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	15
5.1 Avgrensing.....	15
5.2 Hovedgrep	15
5.3 Bevaring.....	15
5.4 Reguleringsformål, virksomheter og arealer.....	15
5.5 Utnyttelse, etasjer og høyder.....	15
5.6 Bebyggelsens utforming	16
5.7 Parkering	16
5.8 Byggegrenser	16
5.9 Grønnstruktur.....	16

5.10	Energianlegg	17
5.11	Renovasjon	17
6.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	19
6.1	Overordnede planer	19
6.2	Type virksomhet	19
6.3	Kommunaltekniske forutsetninger.....	19
6.4	Grunnforhold	19
6.5	Støy	19
6.6	Naturmangfold	19
6.6	Kulturminner	19
6.7	Forhold for barn	20
6.8	Universell utforming.....	20
7.	RISIKO – OG SÅRBARHETSANALYSE.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
	Beskrivelse av planområdet	Feil! Bokmerke er ikke definert.
	Mulige uønskede hendelser	Feil! Bokmerke er ikke definert.
	Vurdering risiko og sårbarhet.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
	Tiltak for å redusere risiko og sårbarhet	Feil! Bokmerke er ikke definert.

1. BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er avklare hvordan en sentrumseiendom med bevaringsverdig sveitserstilbebyggelse, uthus og hage kan utvikles og brukes. Hjemmelshaver for eiendommen ønsker å istandsette låve og uthus på en måte som gir mulighet for ny bruk som er naturlig i Jessheim sentrum. Det er ønskelig med et tilbygg som muliggjør moderne funksjoner og som gir mulighet for rasjonell og økonomiske bærekraftig drift av eiendomsmassen. Ny bebyggelse skal ikke være visuelt forstyrrende for eksisterende bebyggelse og hageanlegg. Det er også ønskelig å istandsette hagen og sikre at hagen blir et inkluderende byrom i sentrum.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er Trondheimsvegen 55 AS,

Kontaktpersoner Rigmor Bjervik, rigmor@bjervik.no, tlf 93040682

Espen Bjervik, espen@bjervig.no, tlf 928 98 408

Planarbeidet er utført av:

Jessheim Arkitekter AS

Kontaktperson John Steinar Brun, jsb@jessheim-arkitekter.no tlf 992 38 692.

John Steinar Brun i Jessheim Arkitekter er sivilarkitekt og har også stått for all arkitekturprosjektering i forbindelse med forprosjektet som ligger til grunn for valg i planprosessen.

1.3 Eiendom og eier

Eiendommen som omfattes av reguleringen er gnr. 135/46. Den er på 2846 m². Eier er Trondheimsvegen 55 AS.

Eiendommen adresse er Trondheimsvegen 55. Eiendommen kalles i enkelte dokumenter for Jessheimporten. Vi har valgt å omtale eiendommen som Teisengården i planarbeidet da dette fremstår som mest naturlig i forhold til historien og dagligtale.

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1 Beliggenhet

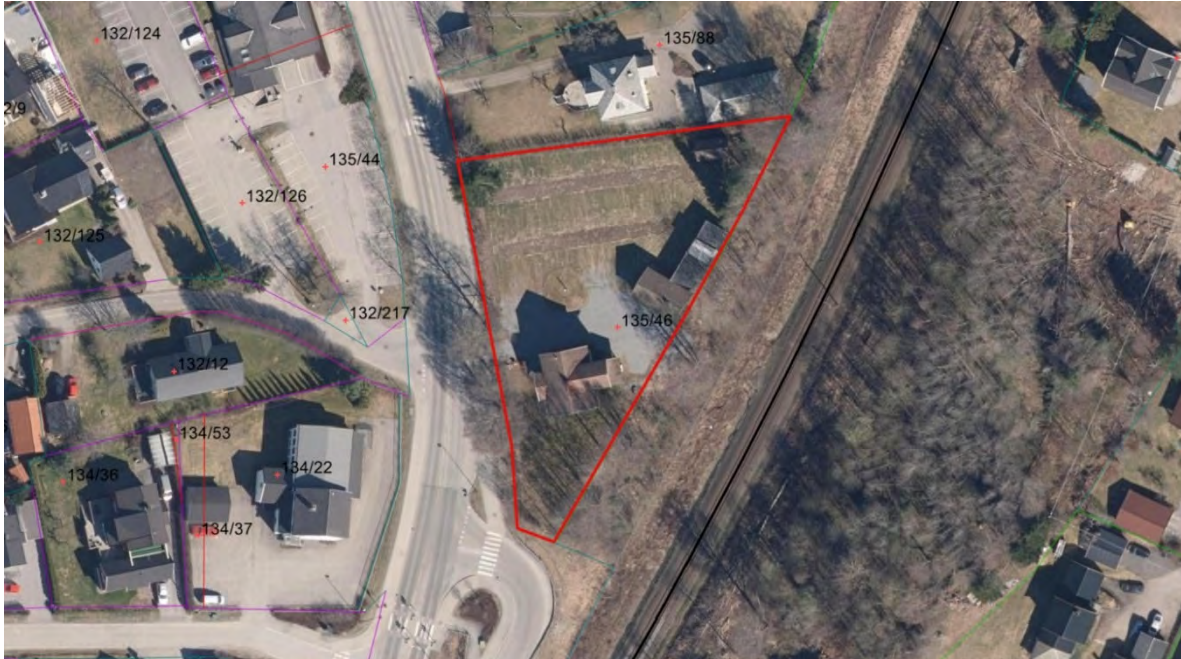
Eiendommen befinner seg langs Trondheimsvegen som er hovedfartsåren når man ankommer Jessheim sørfra etter avkjøring fra E6. Langs Trondheimsvegen går også jernbanen, og eiendommen er den første eiendommen der det også er bebyggelse på begge sider av Trondheimsvegen. På grunn av dette, og fordi eiendommen for mange markerer starten på sentrum, kalles eiendommen også for «Jessheimporten». Siden jernbanen og Trondheimsvegen skiller lag sør for eiendommen, får eiendommen en kileform i den sørlige delen av eiendommen.



Sammen med eiendommene Trondheimsvegen 59 og 61 utgjør Trondheimsvegen 55 et bygningsmiljø med kulturhistorisk og estetisk verdi i den sørlige delen av Jessheim sentrum. Avstand til Jessheim storsenter og Jessheim stasjon er om lag 500 meter. Ulike funksjoner har vært tilknyttet stedet, blant annet skystasjon, postbefordring og kafé.

2.2 Arealbruk

Sveitserstilboligen (hovedhuset) benyttes i dag som bolig. Uthus leies ut til et antikvariat. Hagen er sør for hovedhuset er opparbeidet med roser og epletrær. Hagen er registrert i fortidsminneforeningen. Hagen nord for hovedhuset er en gressplen med lite planter for øvrig. Det er en tett hekk mot naboen i nord, Trondheimsvegen 59. Det er noe trær og en syrinhekk mot Trondheimsvegen. Det er en gårdsplass opparbeidet med grus mellom hovedhuset og uthusene. Denne benyttes til parkering og tidvis til salg av antikviteter.



Flyfoto av eiendommen



Hage og hovedhus fra sør



Hovedhus sett fra gårdsplassen



Hage og bebyggelse sett fra nordvest (fra Trondheimsvegen)

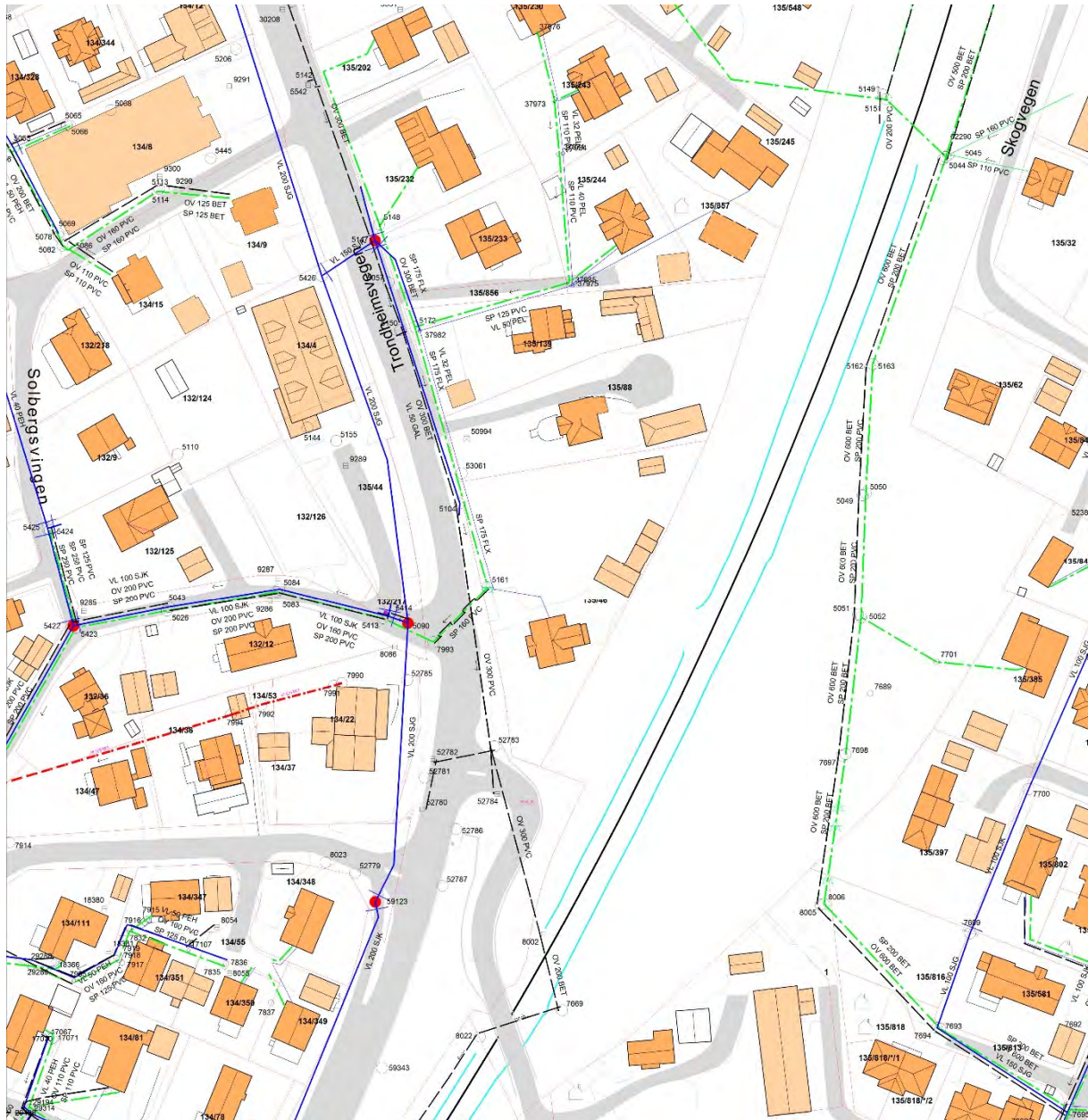
2.4 Trafikkforhold

Eiendommen har avkjørsel fra Fv 454 Trondheimsvegen. Trondheimsvegen har på denne strekning ÅDT 13700. De fleste biler kjører mellom 40 og 50 km/t. Avkjørselen er rett overfor krysset til Verkensvegen. Det er fortau langs Trondheimsvegen på begge sider. Det er planer om utbedring av Trondheimsvegen med sykkelfelt. Det er holdeplass for buss rett utenfor eiendommen. Det er gangavstand til sentrum og Jessheim stasjon. Eiendommen er nabo til jernbanetraseen (hovedbanen) og dermed utsatt for trafikkstøy fra to sider.



2.5 Vann og avløp

VA- anlegget følger Trondheimsvegen. Kapasitet på vann og avløp i området er tilfredsstillende for den økte bruk som planlegges på eiendommen. Behov og kapasitet for slokkevann må utredes i forbindelse med brannprosjektering av tiltaket.



2.6 Grunnforhold

Grunnforholdene består av sand til berg. Det er ikke risiko for områdeskred som kan påvirke tomta eller områdene nær tomta. Grunnvannstand er dypere enn ca. 6 m.

2.7 Verneinteresser

I desember 2015 ble det gjennomført arkeologiske registreringer på eiendommen, uten at det ble avdekket automatisk fredete kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 er oppfylt.

I kulturminneplan for Ullensaker kommune er eiendommen satt i vernekategori 2 og foreslås regulert med hensynssone med formål bevaring. I planen vurderes Teisengården å være av høy regional verdi. I tillegg har den stor lokal verdi, både for Ullensaker og Jessheim. Målsetting for eiendommen er blant annet å bevare hus og hage i nåværende stand som et tidsenhetlig villaanlegg fra forrige århundreskifte. Fylkesrådmannen vurderer at Trondheimsvegen 55 innehar regional bevaringsverdi.

Nabobebyggelse Trondheimsvegen 59, samt Trondheimsvegen 61 omfattes også av hensynssone bevaring. Disse eiendommen har imidlertid en lavere bevaringskategori i kulturminneplanen.

2.8 Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme på Jessheim. Planlagt ny bebyggelse vil imidlertid være under 1000 m² bruksareal, som er grensen for mulig krav om fjernvarme.

2.9 Grøntområder

Eiendommen har en stor opparbeidet hage med plen, hekk, busker og singlet gårds plass. Den største delen av hagen er nord for hovedhuset og er om lag 1,5 daa.

2.10 Biologisk mangfold

I følge kartdatabasen til Miljødirektoratet og Artsdatabanken er det ikke registrert verdifulle(rødlistearter) eller uønskede arter(svartelistede arter). Planområdet grenser heller ikke mot verdifulle arter eller naturtyper. I kulturminnevernplanen nevnes det at hagen inneholder enkelte sjeldne plantearter.

3. PLANSTATUS

3.1 Overordnede bestemmelser, retningslinjer og planarbeid

3.1.4 Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Regional plan for areal og transport behandlet parallelt i Akershus fylkesting den 14.12.2015 og i Oslo bystyre den 16.12.2015. Planens målsetting er å tilrettelegge for arealeffektivt utbyggingsmønster i en flerkjernet region. Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernede regionen sammen. Konsentrert og sentrumsnær utbygging skal gi grunnlag for levende byer og tettsteder med bedre handels-, service- og kollektivtilbud. Flere skal kunne gå og sykle i hverdagen. Lokalisering av næring og handel må bygge opp under sentrum. Jessheim er i dette planarbeidet utpekt som en regional by.

Kommuneplan 2015-2030

Kommuneplanen for Ullensaker ble vedtatt av kommunestyret 07.09.2015, sak 49/15. Planens overordnede mål er å legge til rette for en samfunnsutvikling hvor størst mulig andel av de daglige turene/gjøremålene kan utføres i form av gange, sykling eller kollektivtransport. Befolkningsvekst skal i stor grad skje gjennom transformasjon av arealer innenfor eksisterende utbyggingsarealer. Kommuneplanens arealstrategi forutsetter at Jessheim skal ha 75 % av kommunens forventede befolkningsvekst med vekt på bærekraftig bysamfunn, konsentrert utbygging og høy grad av utnyttning. Årlig måltall for boligbygging i kommunen er 500 boenheter. Overordnet målsettingen er økt kollektivandel, redusert arealforbruk pr innbygger, tilgang til friluftsområder og god utnyttelse av infrastruktur.

Kommunedelplan Jessheim (byplanen)

Byplanen ble vedtatt av Kommunestyret den 16.6.2014. Eiendommen ligger i området K2 avsatt til «Kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværende» med hensynssone kulturmiljø. Kombinert formål omfatter boliger, forretning (småskalabutikker), kontor, servering, tjenesteyting og service. For parkering setter byplanen krav til maks 1 pl/100 m² eller 2 pl/bolig. Kommunedelplanen har også rekkefølgebestemmelser for K2: Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K2 gis skal det reguleres og etableres sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalléen /Trondheimsvegen, jf. Hovedplan for Sykkelbyen Jessheim (2004). Følgende bestemmelser er gitt for hensynssonen: «Bygningene skal bevares i helhet og detaljer. Tilbakeføring av eksteriørene til tidligere dokumentert utseende er i noen grad ønskelig. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Ved regulering bør bygningene med hager gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.»

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2017-2021

Teisengården er plassert i vernekategori A og beskrives som «Villa fra århundreskiftet med bolighus i sveitserstil og uthus med lager og dyrerom i en stor hage. Anlegget er et særlig godt bevart eksempel på villabebyggelsen som vokste opp i tilknytning til stasjonsbyene, og det er et viktig element i Trondheimsvegens kulturlandskap. Hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_24 i kommuneplanen.»

Reguleringsplaner

Det pågår planarbeid for Trondheimsvegen med intensjon om å bedre forholdene for syklister og gående. Vi vil tilpasse oss denne planens avgrensning mot Teisengården.

4. SAKSGANG

Etter anmodning om oppstartsmøte for planarbeid, innsendt 26.01.17, ble det avholdt et møte med Areal- og landbruk 08.03.17. Vi har utarbeidet et forslag til tilbygg i det nordøstre hjørnet av eiendommen med trekantet grunnform og moderne uttrykk. Her blir vi anbefalt å presentere prosjektet for Plan- og samferdselskomiteen. Vi presenterer prosjektet for Plan og samferdselskomiteen 14.03.17 med samme tilbygg med redusert parkeringsplass. Vi blir anbefalt å gå videre med planarbeidet av et flertall i komiteen. Det blir avholdt oppstartsmøte 19.04.17. Det ble varslet oppstart av detaljregulering med brev datert 06.06.17 og kunngjøring i lokalavisene samme dag. Frist for uttalelse var satt til 06.07.2017. Det går fram av varslingen at hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for bruksendring av uthusene i sammenheng med et tilbygg. Tegninger og redegjørelser var i all hovedsak de samme som for presentasjon i plan- og samferdselskomiteen.

Det ble mottatt 5 uttalelser i fbm. varslingen. Disse er:

- Bane NOR, 29.06.2017
- Hafslund, 19.06.2017
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 16.06.2017
- Statens vegvesen, 05.07.2017
- Akershus fylkeskommune, 26.06.2017
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 08.06.17
- Ruter, 13.06.17
- Stig Gunleiksrud, 29.06.17

Uttalelsene er oppsummert og kommentert som følger:

Bane NOR

Av hensyn til en framtidig utvidelse av Hovedbanen til dobbeltsporet bane, vil ikke Bane NOR kunne gi aksept for ny bebyggelse nærmere eksisterende spor enn 30 meter.

Kommentarer:

Eksisterende uthus ligger ca 22 meter fra senterlinje spor. Jessheim Arkitekter har skrevet tilbake og foreslått at uthus flyttes og at det etableres en byggegrense ca 26 meter fra sporet. Bane NOR har i svar på dette kommentert at kommunen må vurdere forholdet.

Hafslund

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

Kommentarer:

Det foreslås plassering av trafo i det nordvestre hjørnet av eiendommen.

Fylkesmannen

Basert på den oversendte informasjonen har Fylkesmannen ingen konkrete merknader. Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 1. mars

2017 (www.fmoa.no, under "plan og bygg, arealforvaltning") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 12.6.2015 (www.planlegging.no).

*Kommentarer:
Tas til orientering.*

Statens vegvesen

Planområdet ligger innenfor kommuneplanens avvikssone for støy. SSV forutsetter at kommuneplanens bestemmelser med minimumskrav til stille side for bebyggelse med støyfølsom bruk gjøres gjeldene for planområdet.

SSV minner om rekkefølgekravene for felt K2 i Byplanen for Jessheim knyttet til opparbeidelse av sykkelfelt og fortau. SSV forutsetter at disse rekkefølgekravene videreføres i detaljreguleringsplanen for Teisengården. SSV er positiv til forslag om å flytte avkjørselen. Hele frisiktsonen må inngå i reguleringsplanen. Det må fremgå av reguleringsbestemmelsene at byggeplan for ny adkomst skal godkjennes av Statens vegvesen.

Det er gjennomført et forprosjekt for et gang- og sykkeltilbud for fv 454 Trondheimsvegen på strekningen Cathinka Guldbergs veg – Jessheimkrysset/Ringvegen. SVV forutsetter at byggegrensen for eiendommen gnr 135 bnr 46 og planarbeidet for øvrig koordineres mot dette arbeidet.

*Kommentarer:
Det planlegges ikke støyfølsom bruk på eiendommen. Kommunen har signalisert at rekkefølgekravene for K2 ikke skal gjelde for denne reguleringsplanen, på grunn av planens begrensede utbyggingspotensial. Frisiktzone og koordinering med planarbeid i Trondheimsvegen vil ivaretas. Det tas inn i bestemmelsene krav om byggeplan for ny adkomst.*

Akershus fylkeskommune

Fylkeskommunen henviser til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus som legger til rette for at minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. I kommuner med regionale byer legges det til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. Funksjonsblanding av arealbruk vektlegges. Samtidig skal det legges til rette for en attraktiv by- og tettstedutvikling som ivaretar viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer. Jessheim har status som regional by i regional plan for areal og transport

Fylkesrådmannen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Dette er særlig viktig for arbeids- og 2 kundeintensive virksomheter, som genererer mye transport. Fylkesrådmannen anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er restriktive. Fylkesrådmannen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering. Sykkelparkeringsplassene bør fortrinnsvis være under tak nær inngangsparti.

Fylkesrådmannen vurderer at Trondheimsvegen 55 innehar regional bevaringsverdi. Eiendommen må reguleres med hensynssone bevaring, og det må knyttes bestemmelser til planen som ivaretar kulturminneverdiene. Vi er av den oppfatning at det kan aksepteres et

mindre bygg i utkanten av eiendommen, men utforming, størrelse og byggegrenser for dette må avklares gjennom reguleringsplanprosessen.

Kommentarer:

Planforslag har lav parkeringsdekning og bidrar til et mer mangfoldig og vitalisert sentrum. Bestemmelser om sykkelparkering tas inn i planen. Vedrørende forholdet til bevaringsverdig bebyggelse har det vært dialog med fylkeskommunens kulturavdeling under planprosessen.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklista for skal NVE ha planen på høring.

Kommentarer:

Det er verken flom- eller skredfare innenfor planområdet eller i nærheten av planområdet.

Ruter

Ruter påpeker at det er et omforent mål om at kollektivtrafikk, gange og sykkel skal ta transportveksten. For å nå målet om at persontransportveksten skal tas med kollektivtrafikk, sykkel og gange er det av stor betydning at ny bebyggelse plasseres slik at de aller fleste reiser kan foregå med gange, sykkel eller kollektivtrafikk. Området som reguleres er ligger i umiddelbar nærhet til holdeplassen Verkensvegen og i gangavstand til Jessheim stasjon. For å få ønsket reisemiddelfordeling bør begrensning i parkeringsdekning vurderes. Ruter anbefaler at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og at sykkelparkeringsplassene fortrinnsvis legges under tak nær inngangspartier.

Kommentarer:

Det er lav parkeringsdekning for biler i planen. Flere arbeidsplasser i sentrum bidrar også til økt bruk av gange og sykkel til jobb. Det stilles krav om opparbeidelse av sykkelparkeringsplasser i bestemmelsene.

Stig Gunleiksrud

Stig Gunleiksrud er nabo i Trondheimsvegen 59. Han påpeker at det er behov for å koordinere ulike planprosesser innenfor K2-området og ønsker at kommunen skal beslutte områderegulering for hele K2. Det henvises til planbeskrivelsen for Byplanen der det under omtale av Teisengården fremgår at "dersom området skal utvikles på annen måte enn ved bevaring bør det vurderes et helhetlig grep for hele kvartalet fra jernbaneovergangen og opp til Gotaasalléen" (s 23). Gunleiksrud argumenterer med at planen vil være en fortettingsplan og ikke en bevaringsplan og at det bør utløse krav om områderegulering. Gunleiksrud skriver også at «å få en næringseiendom med parkeringsplasser, innkjøring, renovasjon, varelevering mv inntil den private delen av min eiendom og mot soverommene, bidrar til at forslaget også reduserer verdien av min eiendom herunder som bolig.»

Kommentarer:

Det drøftes mange interessante problemstillinger i merknaden. Kommunen må avgjøre om det skal igangsettes områderegulering. Nye planprosesser innenfor K2-området kan imidlertid ligge flere år frem i tid. Vi vet ikke hva det «helhetlige grep» for K2 skal være, men gode gangforbindelser og uterom som forbinder Teisengården og øvrige deler av K2 vil fortsatt være fullt mulig å oppnå. Teisengården vil imidlertid ikke være egnet for andre formål som barnehage og vil ikke ha en verdi for store boligutviklere som vurderer oppkjøp av nærliggende eiendommer. Det foreligger derfor ikke rimelige grunner til at planarbeidet for Teisengården skal settes på vent.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Avgrensning

Planavgrensningen følger i hovedsak eiendomsgrensene. Planen tilpasses forslag til ny reguleringsplan for Trondheimsvegen.

5.2 Hovedgrep

Hovedbygningen (sveitserstilhuset) skal bevares som frittstående og tidsenhetlig. Vi mener imidlertid at tilbygg til uthusene er mulig å gjennomføre på en god måte, dersom tilbygget underordner seg uthusene og fremstår som et avklart tilbygg av vår tid. Vi mener det er viktig at et tilbygg ikke forstyrrer «låven» sine fremtredende fasader mot vest og sør. Øvrige uthus (tilbygg til låven) fremstår som visuelt underordnet i forhold til låven og vi mener det er naturlig å foreslå et tilbygg nord for låven som ikke forstyrrer det visuelle uttrykket til hovedhuset og låven, som gir muligheter for en istandsetting av hagen. Et tilbygg nord for uthusene vil gi atkomst til eksisterende bebyggelse, slik at bygningsmassen samlet sett blir funksjonell nok til å kunne ha en praktisk anvendelse som publikumsrettede arbeidsplasser. Vi har arbeidet med ulike bygningsformer for tilbygget og foreslår at et forprosjekt der tilbygget har saltak legges til grunn for reguleringsplanen. I dette forprosjektet er det visuelt samspill mellom gavlfasaden til tilbygget, låven og hovedbygning, samtidig som tilbygget fremstår som bygg av vår tid.

5.3 Bevaring

Det tas sikte på å bevare så mye som mulig av eksisterende materialer til uthusene, spesielt vinduer, dører og takstein. Panel som er skadet av råte eller UV-stråling erstattes med samme type panel. Det vil fokuseres på bevaring av utvendig uttrykk. Detaljer i takutstikk, vindusomramming, overgang mot mus osv ivaretas. Interiøret vil hovedsakelig ha moderne overflater og detaljer. Plansaken vedlegges et notat fra Akershus Bygningsvernssenter med anbefalinger om gjenbruk av konstruksjoner og bygningsdeler. Det stilles krav om tilstandsanalyse i bestemmelsene, som skal legges til grunn for gjenbruk ved søknad om tillatelse til tiltak.

5.4 Reguleringsformål, virksomheter og arealer

Bebyggelsen kan benyttes til forretning, kontor og tjenesteyting. Ombygging av låve og uthus, samt tilbygg vil kunne gi et bruksareal på ca. 760 m². I tillegg har eksisterende hovedbygning et bruksareal på 240 m².

Eksisterende hovedbygning vil forbli frittstående og vil trolig også forbli en egen bruksenhet. Øvrig eksisterende bebyggelse (uthus) planlegges benyttet som en felles bruksenhet sammen med tilbygget. I illustrasjonsprosjektet har bebyggelsen en felles hovedinngang, men arealene kan fordeles til forskjellige leietakere. Uthusene vil være mest aktuelle til åpne kontorlandskap eller større kontorer. Mindre tjenesterettet virksomhet kan også være aktuelt siden arealene er på bakkeplan. En ny underetasje kan benyttes til teknisk rom eller toaletter.

5.5 Utnyttelse, etasjer og høyder

For byggeområdet settes utnyttelse til BYA= 40%. For eiendommen totalt sett vil utnyttelsen være BYA 20%. Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde inntil 9,0m og gesimshøyde inntil 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Nedenfor vises en tabell for hvordan utnyttelse er beregnet i forhold til illustrert prosjekt. Pergola eller skjermtak medtas ikke i beregning av bebygd areal. Dette er fordi økonomiske motiver ikke skal forhindre skjermtak eller pergola, som kan tilføre uteområder viktige verdier.

Byggeområde	1406 m2
Utnyttelsesgrad	0,4
Tillatt BYA	562,4 m2
Eksisterende bolig	135 m2
Eksisterende uthus	120 m2
Tilbygg	250 m2
3 stk parkering bolig	54 m2
Samlet BYA	559 m2

5.6 Bebyggelsens utforming

Nybygg (tilbygg) skal ha saltak som hovedform. Flate tak kan benyttes i tak som underordnes hovedformen. Dette er basert på forprosjektet som ligger til grunn for planprosessen.

5.7 Parkering

I byplanen settes maks parkering til 1 p-plass pr 100 m². Totalt bruksareal vil være ca 1000 m² iht forprosjektet som ligger til grunn for planprosessen. Reguleringsplanen muliggjør 10 parkeringsplasser totalt; 7 innenfor området SPA1 og 3 innenfor byggeområdet BS. Disse 3 biloppstillingsplassene er tiltenkt eksisterende hovedhus som inntil videre vil benyttes til bolig. Det vil være mulig å ha disse biloppstillingsplassene mellom bebyggelsen og eiendomsgrensen mot jernbanen, slik at de ikke er synlig fra hageanlegget. Det stilles krav til opparbeiding av sykkelparkering innenfor området SPA2

5.8 Byggegrenser

Byggeområder foreslås med byggegrense 28 meter fra senterlinje jernbane. Det er ikke inntegnet øvrige byggegrenser. 4 meter byggegrense vil gjelde mot nabogrenser. Jernbaneloven sier at ny bebyggelse skal plasseres 30 meter fra jernbanesporet. Vi mener vårt forslag gir langt bedre forutsigbarhet for jernbanen enn dagens situasjon, da eksisterende uthus ligger ca 22 meter fra jernbanen. Fylkeskommunen ønsker ikke at uthusene flyttes ytterligere.

5.9 Grønnstruktur

Det stilles krav om at hageanlegget og ny bebyggelse planlegges i en sammenheng. Hageanlegget skal utformes tidsriktig i forhold den hagekunst som det var vanlige å anvende i forbindelse med slik bebyggelse. Det vedlegges en utomhusplan og en planteliste. Plantelisten er basert på tidsriktige plantearter i forhold til hovedhuset sin opprinnelse. Det stilles krav om godkjenning av utomhusplan og planter til søknad om tillatelse til tiltak.

Det er i dag 3 store eldre bjørketrær mot Trondheimsvegen, samt 4 yngre bjørketrær. Vi planlegger å plante nye bjørketrær slik at det blir en helhetlig bjørkeallé, også når de eldre bjørketrærne i framtiden må felles.

5.10 Energianlegg

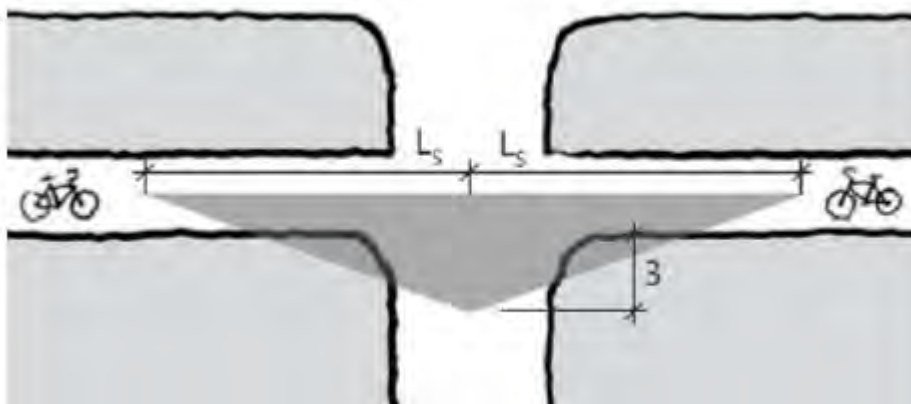
Det foreslås regulert en nettstasjon/trafo i den nordvestre delen av planområdet. Det er usikkert om det vil være behov for ny nettstasjon.

5.11 Renovasjon

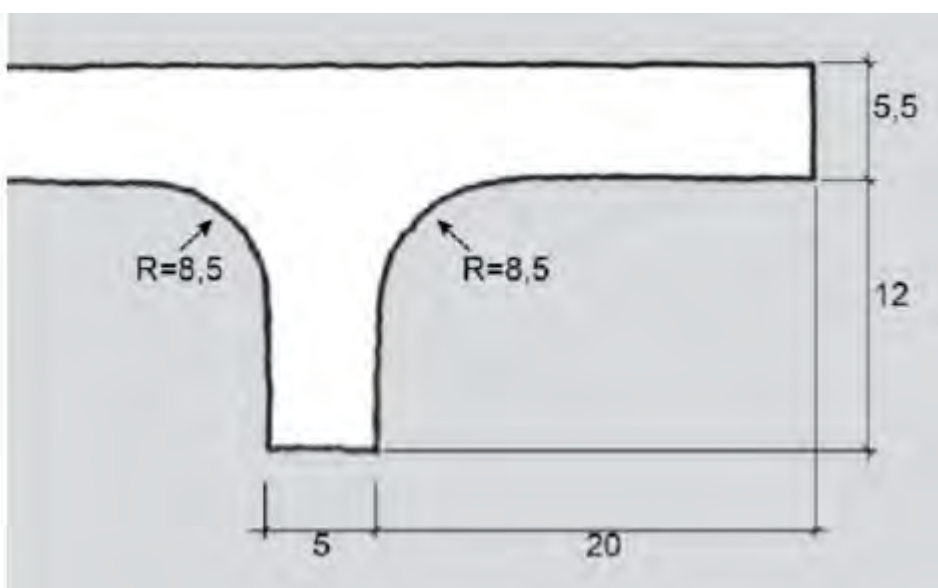
Området BRE er avsatt til renovasjon. Det kan etableres pergola på området. Renovasjonsbilen kan snu på vendehammeren innenfor områder SPA1. Det er forutsatt vanlige avfallsbeholdere i plast. Dersom renovasjonsbil stanser i Trondheimsvegen, fremfor å benytte vendehammer SPA1, vil avstand til avfallsbeholdere være under 8 meter.

5.12 Avkjørsel og vendehammer

Avkjørsel flyttes 30 meter retning nord, for å unngå avkjørsel i T-kryss mot Verkensvegen. Frisiktsone mot fortau er beregnet etter figur D.30 i håndbok N100. Frisikt mot kjøretøy har mindre omfang.



Det er avsatt plass til vendehammer som oppfyller målene til vendehammer for stor lastebil i håndbok N100. Det lengste delen av vendehammer er i planforslaget vendt mot tunet og hensikten er at rygging skal skje mot nordsiden av tilbygget der det er minst sannsynlig at personer vil gå eller oppholde seg.



5.13 Rekkefølgebestemmelser

Det stilles rekkefølgebestemmelser for godkjenning av ny avkjørsel (til igangsettingstillatelse). Det skal utarbeides rammeplan vann, avløp og overvann til rammetillatelse og detaljplan til igangsettingstillatelse. Dersom kommunen skal overta anlegg skal avtale foreligge til igangsettingstillatelse.

Hageanlegget skal være opparbeidet før ny bebyggelsen innenfor planområdet kan tas i bruk. Dersom brukstillatelse omsøkes senere enn 1. september, skal all beplantning være gjennomført innen 1. mai i etterfølgende kalenderår.

6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 Overordnede planer

Det har vært dialog med kulturminnemyndigheter for å ivareta hensyn til bevaring for området, som er nedfelt i kulturminneplanen og byplanen.

Rekkefølgebestemmelser for K2 i byplanen er ikke videreført i planbestemmelsene. Utbyggingspotensialet til denne planen er for lite og man må anta at rekkefølgebestemmelsene er tiltenkt utbyggere i en helt annen skala.

6.2 Type virksomhet

Planen tilrettelegger for forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service. Dette er i overensstemmelse med byplanen. Inntil en søknad om bruksendring eventuelt foreligger, vil hovedhuset kunne fungere som bolig.

6.3 Kommunaltekniske forutsetninger

Planområdet ligger inntil Trondheimsvegen som er en fylkesveg med fortau på begge sider. Det ligger også kommunale ledninger langs vestsiden av veien.

Ny virksomhet innenfor planområdet vil ikke skape målbar endring av biltrafikk. Økt bruksareal kan generere mer trafikk. Men så sentralt i sentrum vil arbeidsplasser også bidra til bedre teoretisk balanse mellom arbeidsplasser og boliger i sentrum.

Det skal utarbeides en brannteknisk plan hvor det beregnes og deretter kontrolleres at valgte løsning gir tilstrekkelig slokkevann i henhold til krav. Eksisterende kommunale VA-ledninger skal ivaretas under etablering av tiltaket.

6.4 Grunnforhold

Løvlien georåd har utført geotekniske vurderinger basert på geotekniske felt- og laboratorieundersøkelser. Grunnen består av sand til berg. Det kan fundamenteres direkte på jomfruelig sand, enten via punkt- eller stripefundamenter. Rapporten fra Løvlien er tilstrekkelig for videre konstruksjonsteknisk prosjektering.

6.5 Støy

Arealtek har utarbeider støyrapport. Utbyggingen vil ikke generere mer støy i området. Uterommet har på grunn av vegtrafikkstøy og støy fra jernbane hovedsakelig støynivå i rød sone. Det planlegges imidlertid ikke formål som krever varig opphold i uterommet. Det stilles krav om at innvendig lydforhold bli ivaretatt iht veileder T-1442. NS 8175, minimum klasse C, gjelder også ved alle byggesaker. Rapporten konkluderer med at støyreduksjon i normale klimavegger trolig vil være tilstrekkelig for å tilfredsstille krav til innendørs støynivå.

6.6 Naturmangfold

Det er utarbeidet en sjekklister for naturmangfold. Det er ikke noe registrert naturmangfold som tiltaket vil berøre.

6.6 Kulturminner

Det er ingen registrerte fornminner men forholdet til nyere tids kulturminner innenfor planområdet er helt sentralt i reguleringsplanen. Planforslaget innebærer at låve og uthus flyttes noen meter for å sikre at avstanden til jernbanen er tilstrekkelig for utvidelse til dobbeltspor. I tillegg vil det være langt enklere å sikre oppfyllelse av teknisk forskrift om det

kan etableres nytt fundament, plant gulv på samme nivå og ny/ forsterket takkonstruksjon. Det vil være mulig å bevare det eksteriørmessige uttrykket til bebyggelse.

6.7 Forhold for barn

Planområdet berører ikke et område som er brukt som leke- eller oppholdsområde for barn og unge. Hageanlegget blir mer tilgjengelig for byens befolkning og det vil være fordelaktig for større barn og ungdom. Det er opparbeidet fortau langs Trondheimsvegen og avkjørselen vil bli mer oversiktlig og sikker enn i dag.

6.8 Universell utforming

Terrenget har lav helningsgrad som muliggjør universell utforming av hageanlegget. Det stilles krav om universell utforming av uteområdet i bestemmelsene.

6.9 Risiko og sårbarhet

ROS-analyse har konkludert med at eiendommen, samt tilgrensende eiendommer, har stor sårbarhet for brann og at brannprosjektering og utførelse av brannsikringstiltak må hensynta dette.

6.10 Overvann

Det er lav utnyttelse i planforslaget og god infiltrasjonsevne i massene på eiendommen. Det er utført en beregning av overvann som anbefaler fordrøyningsanlegg med volum 45 m³. Fordrøyningsanlegget etableres i hageanlegget.