



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
166/19	Formannskapet	05.11.2019
101/19	Kommunestyret	12.11.2019

SLUTTBEHANDLING - DETALJREGULERING FOR DEL AV K2 BYPLAN - TEISENGÅRDEN

Vedtak

Detaljreguleringsplan for del av K2 Byplan - Teisengården, som vist på kart revidert 24.10.2019, med tilhørende bestemmelser sist revidert 11.10.19, etter offentlig ettersyn vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 12.11.2019

Behandling:

Av 45 representanter var 45 til stede, inkludert møtende vararepresentanter.

Votering: Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saksprotokoll i Formannskapet - 05.11.2019

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentanter.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Detaljreguleringsplan for del av K2 Byplan - Teisengården, som vist på kart revidert 24.10.2019, med tilhørende bestemmelser sist revidert 11.10.19, etter offentlig ettersyn vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Detaljreguleringsplan for del av K2 Byplan - Teisengården, som vist på kart revidert 24.10.2019, med tilhørende bestemmelser sist revidert 11.10.19, etter offentlig ettersyn vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Ullensaker, 24.10.2019

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: May Kristine Andersen

Vedlegg:

1. Plankart, datert 11.3.2019
2. Planbestemmelser, revidert 24.10.2019
3. Planbeskrivelse
4. Utomhusplan revidert 20.6.2019
5. Tegninger revidert 20.6.2019
6. Beplantningsplan revidert 20.6.2019
7. Planteliste revidert 20.6.2019
8. Vurdering av konstruksjoner av uthus – Akershus bygningsvernseier
9. Notat – gjenbruk og istandsetting av uthus
10. SEFRAK-skjema - Teisengården
11. Støyrapport med vedlegg
12. Merknader til offentlig ettersyn
13. Særutskrift 1.gangsbehandling for del av K2 Byplan – Teisengården.

Saksdokumenter: Tilstandsrapport trær, ROS-analyse, geoteknisk vurdering, geotekniskrapport, overvannsberegning, VA-plan og vedtak prinsipp sak i HOP sak 147/16 23.8.2016.

SAMMENDRAG

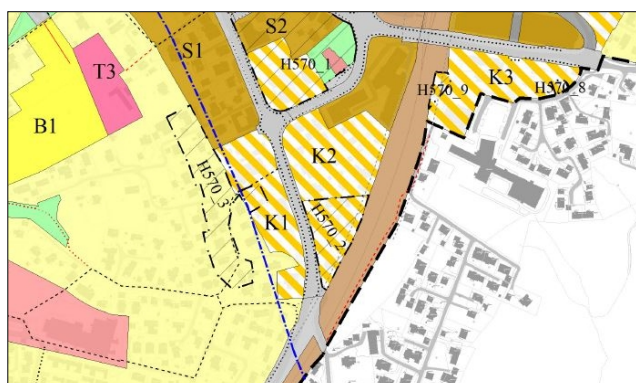
Detaljregulering for del av K2 Byplan – Teisengården fremmes for sluttbehandling. Planens formål er å legge til rette for bygging av et forretningsbygg med tilhørende parkering og hageanlegg på eiendommen gnr. 135/46 på Jessheim. Det planlegges et tilbygg til eksisterende uthus for kontor, mindre forretning og tjenesteyting. Planen omfatter også eksisterende sveitserhus

SAKEN GJELDER

Sluttbehandling av detaljregulering for del av K2 Byplan - Teisengården datert 11.3.2019. Forslaget fremmes av Jessheim arkitekter AS på vegne av utbygger, Trondheimsvegen 55 AS.

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting med tilhørende parkerings- og hageanlegg, og sikre bevaring av kulturmiljø innenfor felt K2 i Byplan Jessheim. Som innebærer å sikre eksisterende bebyggelse og tidsriktig opparbeidet hageanlegg.



Utsnitt byplan Jessheim, vedtatt 16.6.2014.

Planstatus

Kommuneplan Ullensaker, vedtatt 7.9.2015

Planområdet ligger med formål kombinert bebyggelse og anleggsformål med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. hvor det i retningslinjene står følgende; *Viktige kulturminner og – miljøer*

som berøres av plan- og byggesaker skal sikres ved regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Byplan Jessheim, vedtatt 16.6.2014

Det tillates en utnyttelse på ca. 100-150 % BRA. Det stilles også krav til regulering og opparbeidelse av gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen og Gotaasalléen. Planområdet ligger med hensynssone *Særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø*.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, vedtatt 13.6.2017

Teisengården er en del av stasjonsbyen og ligger inne med verneklasse VK2. Teisengården er en 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.

SAKSGANG

Planarbeidet startet 2015 med kunngjøring i juni 2017. Det ble fremmet en egen prinsippsak i formannskapet 23.8.2016 for å få vurdert eiers ønsker opp mot føringene i byplanen.

I vedtaket til 1.gangsbehandling ble det lagt inn følgende punkter som skulle tas med inn i bestemmelsene;

- Gesimshøyden på tilbygget tas ned fra 7 til 6,5 meter.
- Det legges opp til mer grønt, framfor asfalt og grus, slik at hagen får en mer fremtredende rolle på eiendommen.
- Det skal gjenbrukes mest mulig av materialene fra uthuset ved flytting.
- Jf. planbestemmelser pkt. 2.2 «Område avsatt til annet uteoppholdsareal skal være opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk». Det er kun en liten andel av eiendommen som defineres som «annet uteoppholdsareal». Det bør ligge som krav at alt utendørs areal skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før ny bebyggelse tas i bruk.
- Pergola og platting fjernes foran uthuset, til fordel for beplantning.

Disse punktene er innarbeidet i de reviderte planbestemmelsene. Rådmannen vil bemerke at man også har justert mønehøyden, da bare en justering av gesimshøyden bare endrer vinklingen på taket og ikke høyden.

Særutskriften i sin helhet ligger vedlagt saken.

Innkommne uttalelser til offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn 25.6.2019-21.8.2019. Kommunen mottok 6 uttalelser/merknader.

10.7.2019	NVE
13.8.2019	Fylkesmannen i Oslo og Viken
13.8.2019	Bane NOR
13.8.2019	Statens vegvesen
17.8.2019	Ullensaker historielag
19.8.2019	Akershus fylkeskommune

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

NVE, datert 10.7.2019

Norges vassdrags- og energidirektorat har ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 13.8.2019

Planforslaget er vurdert ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor deres ansvarsområde. Basert på dette har Fylkesmannen ingen konkrete merknader til planforslaget.

Bane NOR, datert 13.8.2019

De ønsker at kommunen skal gjøre en ny vurdering av byggegrense mot jernbane og flytte byggegrensen fra 28 meter til 30 meter. Bane NOR sier likevel at dersom dette har store negative konsekvenser for å få til en god helhetlig utvikling av eiendommen med tanke på kulturminneverdien, kan en byggegrense på 28 meter fastholdes, slik det nå er fastsatt i foreliggende reguleringsforslag. De minner om at tiltak nærmere jernbanen enn 30 meter uansett må behandles etter § 10 i jernbaneloven, også i tilfeller der det er satt en annen byggegrense i reguleringsplan.

Bane NOR merker seg at områdestabiliteten vurderes som god, men påpeker at sikring av stabiliteten av skråningen ned mot jernbanen må vurderes nærmere i prosjekteringsfasen.

Det er fastsatt i bestemmelsene at alt overvann skal håndteres på eget område, og at prinsipper for lokal overvannshåndtering skal følges. Det er anlagt en stikkrenne med dimensjon 300 mm under jernbanen like sør for planområdet. Bane NOR er opptatt av at det ikke tillates overvannsløsninger som innebærer en merbelastning på eksisterende stikkrenne.

Rådmannens kommentar: Det har vært en dialog mellom kommunen, forslagsstiller, utbygger, og Fylkeskommunen i forbindelse med hvor mye man kunne flytte uthuset samtidig med at man bevarer kulturmiljøet på best mulig måte. Det er også foretatt en dialog mellom forslagsstiller og Bane NOR. På bakgrunn av dette har man funnet en mellomløsning som fungerer for alle parter. Det blir regulert en byggegrense på 28 meter.

Statens vegvesen, datert 13.8.2019

I byplanen er det knyttet rekkefølgekrav til felt K2 om opparbeidelse av sykkelfelt og fortau langs Trondheimsvegen. Det framgår av planbeskrivelsen at rekkefølgekravene for K2 i Byplanen ikke skal gjøres gjeldene for denne reguleringsplanen. Dette begrunnes med planens begrensede utbyggingspotensiale. SVV anbefaler kommunen at det også for dette området legges inn rekkefølgekrav og inngås utbyggingsavtaler for å sikre økonomisk bidrag til infrastrukturtiltak i Jessheim sentrum og langs Trondheimsvegen. Det er begrensede midler til bymiljøavtaletiltak til sykkelprosjekter langs nasjonale ruter. Fylkeskommunen har begrenset med midler til tiltak langs fylkesvegnettet. Det vil derfor ikke være mulig å oppnå tilfredsstillende løsninger for gående og syklende i takt med byveksten uten økonomiske bidrag fra private utbyggere. Kommunen bør derfor sikre dette gjennom utbyggingsavtale med utbyggerne.

I reguleringsplanen må det vises en byggegrense på 15-20 m målt fra senterlinjen av fv. 454, Trondheimsvegen. Vises ikke byggegrensen i planen vil det være veglovens byggegrense bestemmelser som gjelder, dvs. 50 m. Det er vist et areal merket BE med formålet energianlegg i planforslaget. Dette er avsatt til plassering av en eventuell nettstasjon/trafo for området. Dette arealet må plasseres minst 3,0 m målt fra fortauets asfaltkant slik at en sikrer nødvendig vedlikeholdsareal langs fortauet.

Rådmannens kommentar: Som omtalt i saksfremlegget til 1. gangsbehandlingen er rekkefølgekravet til etablering av sykkelfelt og fortau begge sider av Gotaasalléen sikret i detaljreguleringen for del av K2 Byplan – Gotaasalléen 3-7. Da planen som fremmes nå gjelder et svært avgrenset område har rådmannen vurdert det som urimelig å legge rekkefølgekravet om opparbeidelse av Trondheimsvegen på dette området. Dette kravet blir sikret og videreført til reguleringen av resten av K2 feltet og K1 i Byplan.

Ullensaker historielag, datert 17.8.2019

Ullensaker historielag har ingen innvendinger til denne reguleringsplanen. Både kravene byplanen setter og de føringene kulturminnevernplanen gir, mener de planleggerne har klart å følge på en god måte.

Akershus fylkeskommune, datert 19.8.2019

Fylkesrådmannen anser at planforslaget i tilstrekkelig grad ivaretar kulturminneverdiene i eiendommen. Flytting av uthuset er et prosjekt som betraktes som en rehabilitering av verneverdig bygning og skal ikke vurderes etter de samme kravene som stilles til nybygg. Det er avgjørende at graden av gjenbruk av opprinnelige bygningsdeler blir så høy som mulig, også når det gjelder uthusets konstruksjoner. Dette gjelder også for murte bygningsdeler, som skorstein.

§ 4.4 tydeliggjør ikke i tilstrekkelig grad konteksten nybygget må underordne seg og ikke konkurrere om oppmerksomheten med huset. Når det gjelder mellombygget må man etterstrebe at konstruksjonen fremstår så lett som mulig for å ivareta inntrykket av to ulike hus. Her må det vurderes om det skal være en halvklimatisert sone.

Beskrivelsen av hensynssone H570-3 i planbestemmelsene § 6.1 er svært knappe. Her må det tas inn en formulering som tydeliggjør at et av formålene med hensynssonen er å forvalte hagen på en slik måte at Teisengården også i fremtiden fremstår som helhetlig.

Planbestemmelsen §§ 4.4 og 6.1 justeres i tråd med dette. Byggesøknad forventes oversendt fylkesrådmannen for uttalelse ved byggesøknad.

Rådmannens kommentar: Merknaden i forbindelse med §§ 4.4 og 6.1 tas til følge og er rettet opp i bestemmelsene. Det samme gjelder tydeliggjøringen i forhold til hensynssone.

KORT BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger langs Trondheimsvegen Fv. 454. Dette er det første stedet med bebyggelse på begge sider av veien når du kommer inn til Jessheim sørfra. Dette markerer starten på sentrum og kalles «Jessheimporten». Jernbanen og Trondheimsvegen skiller lag sør for eiendommen som gjør at den får en kileform i sør. Sammen med Trondheimsvegen 55 utgjør dette et bygningsmiljø med kulturhistorisk og estetisk verdi, og med forholdsvis kort avstand til sentrum og Jessheim stasjon på ca. 500 meter. Stedet har hatt ulike funksjoner gjennom tidene som skysstasjon, postbefordring og kafé.

Innenfor planområdet ligger det et eksisterende hovedhus i sveitserstil med stor hage rundt. Dette benyttes som bolig i dag. Det står oppført et uthus med påbygg og et mindre uthus/hønselhus lengst nord. Dette leies ut til antikvariat. Hagen i nord består av plen med lite planter. Plenen bærer preg av at det er utført utgravninger i to rader. Hagen i sør er opparbeidet med rosebusker og frukttrær. Langs Trondheimsvegen og jernbanen er det en allé av Bjørk, syriner og andre buskvegetasjon. Interne vegger er opparbeidet med grus.

KORT BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET OG KONSEKVENSER

Hovedhuset (sveitserstilhuset) bevares som frittstående og tidsriktig sammen med en opparbeidet og tidsriktig hage. Det er foreslått et tilbygg til uthusene på nordsiden av eiendommen. Tilbygget skal ha saltak som hovedform med et flatt tak som kobler nytt og eksisterende bygg sammen i en form for innebygget svalgang på terreng. Plasseringen er tilbaketrukket, slik at man gir rom for det eksisterende hovedhuset og hagen med gårdsplass. Eksisterende uthus blir flyttet vekk fra jernbanen. Dette gjør at man får opparbeidet et mer solid grunnfundament og muliggjør en bedre tilkobling til nybygget.

Denne utformingen er basert på avklaringer i dialog mellom kommunen, utbygger og forslagsstiller. Det er viktig i at nybygget underordner seg uthusene og fremstår som et avklart tilbygg av vår tid. Dette med tanke på form, volum, materialitet og fargevalg. Det er viktig at et tilbygg ikke forstyrrer uthusets fremtredende fasader mot vest og sør. Eksisterende tilbygg til låven fremstår som visuelt underordnet i forhold til uthuset. Dette blir den delen som kobler seg til nybygget.

Det tas sikte på å bevare så mye som mulig av eksisterende materialer til uthusene, spesielt

vinduer, dører og takstein. Akershus bygningsvernsenter har utarbeidet en tilstandsrapport på uthuset med tilbygg. Denne skal legges til grunn for restaureringen av uthuset. Det skal fokuseres på bevaring av utvendig uttrykk. Detaljer i takutstikk, vindusomramming, overgang mot mur osv. skal ivaretas. Det stilles krav om tilstandsanalyse i bestemmelsene, som skal legges til grunn for gjenbruk ved søknad om tillatelse til tiltak.

Bebyggelsen kan benyttes til forretning, kontor og tjenesteyting. Forslagsstiller har ikke foreslått å videreføre til boligformål. Ombygging av låve og uthus, samt nytt tilbygg vil kunne gi et bruksareal på ca. 760 m². I tillegg har eksisterende hovedbygning et bruksareal på 240 m². For byggeområdet settes utnyttelse til BYA= 40 %. For eiendommen totalt sett vil utnyttelsen være BYA 20 %. Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde inntil 9,0 m og gesimshøyde inntil 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

På bakgrunn av vedtaket til 1.gangsbehandling og en dialog med forslagsstiller har man vurdert det mest hensiktsmessig å kotesette høydene på nytt bygg jf. pkt. 4.1.3 i bestemmelsene. Følgende endring er lagt inn;

- *Ny bebyggelse, utenfor hensynssone bevaring kulturmiljø, kan oppføres med gesimshøyde inntil kote + 209,6 og mønehøyde inntil kote + 211,9.*

Et takopplett som omfatter trapp, utgang til takterrasse og løfteplattform, kan oppføres med gesimshøyde +210,5. Takopplettet skal ikke være bredere enn 1/3 av byggets lengde.

Følgende er endret i tråd med Fylkeskommunens merknad til offentlig ettersyn. Følgende endring er lagt inn;

- *4.1.4 Estetikk. Nybygg og tilbygg skal ha saltak som hovedform. Flate tak kan benyttes i tak som underordnes hovedformen. Nybygget skal underordne seg eksisterende hovedhus (Sveitserhuset) og skal ikke konkurrere om oppmerksomheten til dette huset eller nabohuset.*

Teisengården skal fremstå som et helhetlig anlegg og ikke to separerte eiendommer. Mellombygget skal ha en konstruksjon som gjør at de to byggene fremstår og gir inntrykk av to separerte bygg. Det skal være et klart visuelt skille mellom mellombygget og uthuset. Hovedkonstruksjonen og fasaden mot Trondheimsvegen skal bestå av glass slik at konstruksjonen fra eksisterende uthus synes. Her kan det vurderes en halvklimalisert sone.

- *6.1 Hensynssone H570_3. Teisengården med tilhørende hageanlegget skal fremstå og forvaltes som et helhetlig anlegg og skal ikke fremstå som to adskilte eiendommer.*

Det tillates ikke oppført blomsterbedd, hekk eller annen beplantning eller konstruksjoner som visuelt deler eiendommen i to.

Jf. Statens vegvesen sin merknad om byggegrense til Trondheimsvegen er byggegrensen lagt inn i det nye plankartet.

Hafslund Nett AS har også gjort nye vurderinger etter offentlig ettersyn og konkludert med at det ikke er behov for en egen nettstasjon for dette prosjektet. Dette vil ha en positiv virkning på hageanlegget at man slipper en slik teknisk installasjon og rådmannen har vurdert at man kan fjerne arealet og formålet til dette i plankartet.

Reviderte planbestemmelser og plankart ligger vedlagt saken.

RÅDMANNENS VURDERINGER / DRØFTINGER

Utnyttelse

Den illustrerte utnyttelsen er i tråd med overordnede føringer. Mønehøyden skal underordne seg eksisterende bebyggelse og ikke overstige denne høyden. Det illustrerte prosjektet synes å ivareta hensynet til eksisterende bebyggelse på best mulig måte. Nybygget er tilbaketrukket noe som gir hagen den plassen den trenger. Ved å flytte uthuset sikres et nytt grunnfundament samtidig som man får en forent overgang mellom nytt og eksisterende bygg. Utformingen tar hensyn til eksisterende bebyggelse når det først åpnes opp for utbygging på denne eiendommen. Det er også positivt at man ved å flytte uthuset sikrer en bredere byggegrense mot jernbanen: 28 m senter jernbane mot eksisterende situasjon på ca. 22 m. Forslagsstiller har hatt dialog med Bane Nor om denne byggegrensen der svaret var å forholde seg til 30 m, men at dette var opp til kommunen. Kommunen vurderer det som positivt å flytte det verneverdige uthuset 6 m for å sikre dette bygget. På denne måten gir man plass til et fremtidig dobbeltspor. Det er gjort en vurdering av at man ikke ønsker å flytte uthuset til 30 m da dette vil forringe opplevelsen av hageanlegget. Løsningen som foreslås nå tilfredsstillende både Bane Nor og kommunens kulturmyndighet.

Hageanlegget

Hageanlegget er foreslått opparbeidet i tilnærmet tidsriktig utforming med tidsriktige planter. Utformingen syntes å være en god løsning. Det er viktig at det velges nok planter for å få tidstypisk uttrykk på hageanlegget. Helheten er viktig og ikke bare utforming og plantevalg. Kjørearealer og gangstier skal ha så tidsriktig dekke som mulig. Da sveitervillaen ble bygget rundt århundreskiftet, var det vanlig med grus/sand lagte stier. Belastning fra eventuell varelevering og renovasjon kan gjøre det mest hensiktsmessig å legge freseasfalt. Det er også et dekke som tilfredsstillende kravet til universell utforming. Dette er et rimelig alternativ med riktig uttrykk og i tillegg en miljøvennlig løsning.

Det er sikret i bestemmelsene at hageanlegget skal være opparbeidet jf. beplantningsplan og planteliste datert 13.11.18. Hagen er et viktig element i denne planen og en viktig del av kulturmiljøet i sin helhet..

Det er utarbeidet en tilsynsrapport på de eksisterende trærne og det er laget en plan for hvilke trær som skal bevares og hvilke som må erstattes. Bjørk er hovedelementet i hagen og det er gjort en vurdering opp imot å reetablere med bjørk med tanke på allergi. Det fremkommer ingen krav til at man ikke kan reetablere med bjørk i lover eller forskrifter. Norges Astma- og allergiforbund sier imidlertid at bjørk må unngås som beplantning i nærheten av skoler, idrettsanlegg og andre steder der barn og allergikere oppholder seg.

Det er krav i overordnet plan om at det legges hensynssone for bevaring av kulturmiljøet (inkl. bygninger og hageanlegg). Når det gjelder hagen og beplantningen, kan det være et forslag at utbygger samarbeider med for eksempel Ullensaker hageselskap med tanke på planting, stell og vedlikehold av hagen i kombinasjon med en visningshage. Det er viktig at utbygger setter seg inn i at dette skal være et anlegg som til enhver tid skal driftes og vedlikeholdes, samt at det velges planter som er tidsriktige, men som også krever minimum med stell.

Forholdet til kulturminner

Planforslaget er tilbaketrukket slik at det gir det eksisterende sveitserhuset og hagen den plassen det trenger. Ved å videreføre elementer som saltak, høyde, volum og materialitet vurderer man at nybygget forholder seg til eksisterende bevaringsverdig bebyggelse på en god måte. Da uthuset delvis bygges inn i nybygget skal det være en kontrastfarge mellom nybygg og uthus.

Grønnstruktur, friluftsliv, biologisk mangfold

Ved å opparbeide og bevare hageanlegget etableres et mindre, men viktig grøntområde som danner en fin inngangsport til sentrum. Når hagen er god etablert med blomster, busker og trær vil den være en viktig del av det biologiske mangfoldet med tanke på fugler, insekter og smådyr. Dette forutsettes en god variasjon av planter, busker og trær og at det er frodig nok.

Trafikk

Det er et godt tiltak at adkomstene samles og flyttes lengst nord på eiendommen. Det er satt av plass til vendehammer for renovasjonsbil innenfor planområdet. Rådmannen er noe usikker på om plasseringen av vendehammeren i forkant av nybygget er mest hensiktsmessig med tanke på at dette kan skape en konflikt mellom besøkende og biler. På en annen side vil henting av avfall være tidsbegrenset. Adkomsten ligger tett opp til nabobebyggelsen i nord og det er viktig at det sikres en grønn skjerm mellom disse to eiendommene. Dette er sikret i et eget punkt i bestemmelsene.

Vann/avløp/renovasjon

Det er lagt opp til vanlige avfallskonteinere med henting inne på planområdet. Det er avsatt areal for renovasjon ved adkomsten på venstre side mot hageanlegget. Det forslås en pergola som overbygg. Det er viktig at denne skjermes fra hageanlegget. Her kan en kombinasjon av pergola, busker og/eller klatreplanter være en god løsning.

Når det kommer til overvann vil noe bli infiltrert i grunnen og resten bli håndtert av et fordryningsanlegg. Kommunen ønsker i størst mulig grad at det skal etableres åpne overvannsløsninger, men i dette tilfellet vurderes det som mest hensiktsmessig å bruke et fordryningsanlegg.

ROS-analyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne konkluderer med at det er stor sårbarhet for brann. Her slår kravet om brannsikkerhet i tekniskforskrift inn og det må prosjekteres i henhold til enhver tid gjeldende brannforskrift.

Forurensning/støy

Det er mye trafikk på Trondheimsvegen, noe som igjen genererer en del trafikkstøy. Planforslaget ligger ikke under definisjonen av støyfølsom bruk og trenger ingen videre støyskjerming utover det som er fastsatt i teknisk forskrift.

Rekkefølgebestemmelser

I Byplan Jessheim stilles det krav til at det reguleres og etableres sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen på strekningen Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalléen/Trondheimsvegen. Dette gjelder også på begge sider av Gotaasalléen på strekningen fra rundkjøringen Gotaasalléen/Trondheimsvegen til innkjøringen til Bankbygget. Rekkefølgekravet om etablering av sykkelfelt og fortau begge sider av Gotaasalléen er sikret i detaljreguleringen for del av K2 Byplan – Gotaasalléen 3-7. Da plan som fremmes nå gjelder et svært avgrenset område har rådmannen vurdert det som urimelig å legge rekkefølgekravet om opparbeidelse av Trondheimsvegen på dette området. Dette kravet blir sikret og videreført til reguleringen av resten av K2 feltet og K1 i Byplan.

KONKLUSJON

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler rådmannen at reguleringsplanen vedtas med de endringene som er gjort i bestemmelsene jf. Fylkeskommunens merknad.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler