



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
81/20	Formannskapet	26.05.2020

ENDRING AV DETALJREGULERING FOR GJESTVANG OG GJESTADTEIE, PLANID 375 – FORENKLET PLANPROSESS

Vedtak

Endring av detaljreguleringsplan for Gjestvang og Gjestadteie som vist i plankart, revidert 7.4.2020 og tilhørende bestemmelser, revidert 17.4.2020 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, med følgende endringer:

- Det innvilges etablering av 204 boenheter.
- Adkomst søkes flyttet til Ringvegen, hvor anleggsvei er tegnet inn.
- Tiltakshaver bes gå i dialog med Viken Fylkeskommune for etablering av ekstra parkeringsplasser i parkeringsgarasje til bruk for elever og ansatte på Jessheim Videregående Skole.

Endring i tredje avsnitt:

Parkeringsplassene for bil skal lokaliseres i parkeringskjeller. **8-12** parkeringsplasser anlegges på terreng (fortrinnsvis ved nedkjøring til parkeringskjeller). Minst 4 av overflateparkeringene skal forbeholdes servicetjenester. Minst 1 skal være HC-plasser.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Formannskapet - 26.05.2020

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Repr. Anne Volle (FrP) fremmet følgende forslag som tillegg til rådmannens innstilling:

- Det innvilges etablering av 204 boenheter.
- Adkomst søkes flyttet til Ringvegen, hvor anleggsvei er tegnet inn.
- Tiltakshaver bes gå i dialog med Viken Fylkeskommune for etablering av ekstra parkeringsplasser i parkeringsgarasje til bruk for elever og ansatte på Jessheim Videregående Skole.

Repr. Willy Kvilten (H) fremmet følgende forslag:

Pkt 4.4 Parkering

Endring i første avsnitt:

For boliger skal det avsettes **1,2** parkeringsplasser per boenhet, hvorav 0,2 plasser skal være tilgjengelig som gjesteparkering.

Endring i tredje avsnitt:

Parkeringsplassene for bil skal lokaliseres i parkeringskjeller. **8-12** parkeringsplasser anlegges på terreng (fortrinnsvis ved nedkjøring til parkeringskjeller). Minst 4 av overflateparkeringene skal forbeholdes servicetjenester. Minst 1 skal være HC-plasser.

Repr. Eyvind Jørgensen Schumacher (AP) fremmet følgende forslag:

Bærekraftig byutvikling forutsetter fortetting i sentrum og mindre byspredning utover LNF-områder. Prosjektet ligger i sin helhet innenfor sentrumsplanen for Jessheim, med gang- og sykkelavstand til sentrum og jernbanestasjonen, og med gode bussforbindelser rett ved. Bruk av tilleggsarealet tilrettelegger for at området kan utbygges med 204 leiligheter. Det at terrenget heves i det opprinnelig svært kupert terrenget, frigjør mye «mørkt areal» som nå heller kan brukes til boligformål.

Forslagene til endring vedtas med et maksimalt antall boliger på 204.

Det ble ikke stemt over repr. Jørgensen Schumachers forslag.

Votering: Repr. Kviltens forslag punkt 1 fikk 3 stemmer (H og 1xSP (Stokstad Oserud) og falt derved mot 8 stemmer (FrP, AP, SV og 1xSP (Solberg)) som stemte i mot.
Repr. Kviltens forslag punkt 2 fikk 7 stemmer (H, FrP og SP) og ble derved vedtatt mot 4 stemmer (AP og SV) som stemte i mot.
Repr. Volles forslag ble enstemmig vedtatt
Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Endring av detaljreguleringsplan for Gjestvang og Gjestadteie som vist i plankart, revidert 7.4.2020 og tilhørende bestemmelser, revidert 17.4.2020 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 .

Ullensaker, 13.05.2020

Rune Hallingstad
rådmann

- Saksbehandler: Sarah Huang
- Vedlegg:
1. Plankart datert 24.10.2019, revidert 07.04.2020
 2. Bestemmelser revidert 17.04.2020
 3. Anmodning om endring av reguleringsplan, e-post datert 22.08.2019
 4. Redegjørelse for endring, datert 17.04.2020
 5. Oppsummering og kommentarer til merknader, datert 07.04.2020
 6. Illustrasjonsplan, datert 22.04.2020
 7. Snitt A-A og B-B, datert 21.01.2020
 8. Snitt C-C og D-D, datert 21.01.2020
 9. 3D illustrasjon av bebyggelse fra vest, datert 21.01.2020
 10. 3D illustrasjon av indre gårdsrom, datert 21.01.2020
 11. Fjern- og nærvirkningsanalyse, oversendt 22.01.2020
 12. Sol- og skyggeanalyse, datert 21.01.2020
 13. Støyrapport, datert 08.11.2019
 14. Støyberegninger plan 1-8, oversendt 22.01.2020
 15. Rivekart, oversendt 22.01.2020
 16. Overordnet riggplan med avkjørsel fra Ringvegen, datert 23.03.2020
 17. Gjeldende detaljreguleringsplan for Gjestvang og Gjestadteie, vedtatt 09.05.2017

SAMMENDRAG

Endring av detaljreguleringsplan for Gjestvang og Gjestadteie fra 2017 er begrunnet med at et kjøp av et areal fra vegvesenet muliggjør at en parsell regulert til friområde kan benyttes til boligformål. Dette arealet var overflødig veiareal som ved nedleggelse av undergang for gang- og sykkelvei ved opparbeidelse av ny rundkjøring var gitt formål friområde av kommunen. Gjeldende plan *illustrerer* 142 boenheter, men det er ikke fastsatt maks antall boenheter. I saken nå er det foreslått å fastsette maksimalt 178 boenheter i området. Forslagstiller ønsket 204 boenheter. Begge forslagene er hørt. Rådmannen foreslår 178 boliger. Parkeringsdekning er foreslått redusert fra totalt 1,2 til 1 plass per boenhet. Rådmannen er enig i at endringene skal tas som en forenklet planprosess ihht. plan- og bygningsloven § 12-14.

BAKGRUNN FOR ENDRINGER

A-lab AS har på vegne av Gardermovegen Eiendom AS/Oslo House fremmet forslag til endring av detaljreguleringsplan for Gjestvang og Gjestadteie gjennom en forenklet planprosess. Boligprosjektet er kjent som Gardermovegen Panorama og består av gnr. 135 bnr. 89, 400, 547, 605, 836 og gnr. 208 bnr. 13 m.fl.

I gjeldende plan er en parsell på om lag 850 m², eid av Statens vegvesen, regulert til friområde. Arealet er overflødig veiareal og har i dag ikke noe form for naturlig terreng, naturmangfold eller rekreasjons- og opplevelsesverdi.

I kommuneplanen 2015-2030 og kommunedelplanen for Jessheim (byplanen) er veiarealet avsatt til arealformål vei og i gjeldende detaljreguleringsplan er det ingen krav om å opparbeide friområdet.

Med bakgrunn i dette kjøpte forslagsstiller parsellen fra Statens vegvesen. Utvidelse av planområdet åpner for en endret løsning for plassering av byggene og terrengbearbeiding.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet er lokalisert vest i Jessheim sentrum og øst for krysset mellom Gardermovegen x Ringvegen. Tilgrensende naboer er Jessheim videregående skole i nordøst og Gardermovegen 27 (G27) boligsameie sørøst. Området har god beliggenhet med gang og sykkelavstand i forhold til kollektivtransport, offentlig og privat servicetilbud samt andre sentrumsfunksjoner. Adkomst vil bli via Gardermovegen og innover mot Gjestadtoppen (pr.dd. blindvei), som er privat vei (fellesvei). I dag er området på om lag 14 daa en naturtomt, dominert av store furu- og grantrær. Terrenget faller med 8 m fra øst mot vest og danner en skrent som går nord-sør. Før utbygging kan påbegynnes er det tre eneboliger i sør som skal rives og høyspentlinjer i nord som krever jordkabling. Gang- og sykkelvei går langs Gardermovegen x Ringvegen vest i planområdet.



Planområdet med avgrensning i lokal kontekst.

Planstatus

Området er regulert til blokkbebyggelse i detaljreguleringsplan for Gjestvang og Gjestadteie (planID 375), vedtatt 09.05.2017. Gjeldende plan illustrerer 142 boenheter, men det er ikke fastsatt maks antall boenheter i bestemmelsene. I kommuneplanen 2015-2030 og Byplan for Jessheim er planområdet avsatt til boligformål, felt B2 og felt B3. B3 har krav om jordkabling av høyspentlinje før det gis midlertidig brukstillatelse. I tillegg gis det føringer for variasjon i bygningshøyde, estetikk og kvalitet grunnet planområdets fjernvirkning fra vest og rolle som portal inn til Jessheim sentrum.

BESKRIVELSE AV ØNSKEDE ENDRINGER

Terrengutforming, plassering og tilgjengelighet

Sammenslåing av B1, B2 og friområdet i gjeldende plan til ett boligformål B1 åpner for en helhetlig terrengbehandling. Forslagsstiller fremholder at heving av terrenget vil føre til at planområdet blir bedre tilpasset gang- og sykkelstien i sørvest, samt få bedre uteoppholdsareal. Punkthusene vil kunne plasseres på en slik måte at en grønn bygård utformes i midten av bebyggelsen.

Antall boenheter

Det er varslet og hørt to alternativer for antall boenheter, 178 boenheter og 204 boenheter. Forslagsstiller ønsker primært 204, men varslet også 178 etter ønske fra kommunen.

Forslagsstiller argumenterer med at boligprosjektet vil tilføre Jessheim sentrum nye kvalitetsboliger med gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på 70 m² BRA-S boligareal. Hensikten med store leiligheter er grunnet forslagsstillers ønske om å hindre høy gjennomfart i boligene.

Utnyttelse og høyder

Utnyttelsen i gjeldende plan er satt til BYA = 36 % og 30 % for henholdsvis felt B1 og B2. BYA er nå foreslått til 34 % for hele området. Dette inkluderer parkering på terreng. Fordi friområdet blir inkludert i boligformålet vil den totale bygningsmassen som kan bygges øke.

I gjeldende plan er maks kote satt til k+ 216,1 for felt B1 og k+ 219,3 for felt B2. Det foreslås nå maks kote på k+ 218 m for hele feltet (nå kalt B1). Krav om høydedifferensiering i bestemmelse 4.1 betyr at kun deler av bebyggelsen kan ha maks høyde. Det er tillatt inntil 6 bygninger i 6-8 etasjer, hvorav maks to tillates i 8 etasjer og minst én på 6 etasjer (maks k+ 211,6 m).

Universell utforming av heis til takterrasser er ikke sikret i gjeldende plan. Dette vil forslagsstiller sikre og har foreslått ny tillatt høyde for takoppbygg for trapperom og heissjakter fra 1,2 m til 4,3 m over takterrassenivå. Tillatt høyde for andre takinstallasjoner foreslås endret fra 1,2 m til 2 m grunnet avkast for luft.

Parkering

Det er foreslått reduksjon av parkeringsdekningen fra 1,2 plasser per boenhet til 1,0 per boenhet hvorav 0,2 avsettes til gjesteparkering per boenhet. Reduseringen er begrunnet med at planområdet er sentrumsnært med gang- og sykkelavstand til kollektivknutepunkt og gode bussforbindelser. Inntil 10 parkeringsplasser foreslås anlagt på terreng. HC-plasser foreslås redusert fra 10 % til 5 % i tråd med føringer fra Norges Handikapforbund.

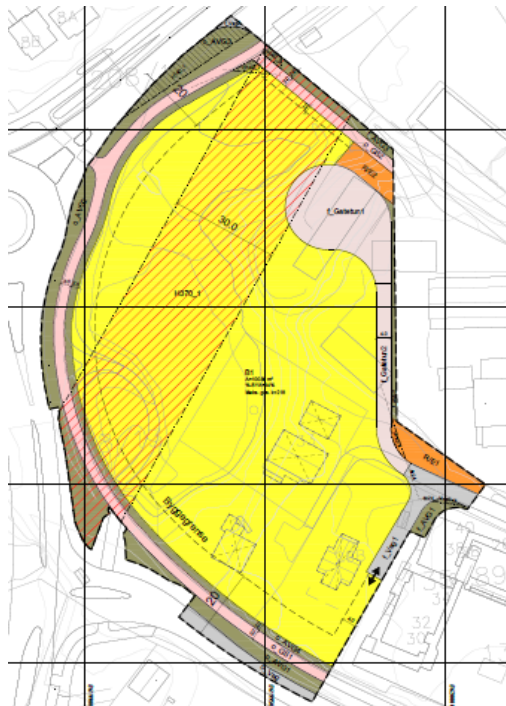
Endringer i plankart

Justeringer i plankartet:

- Boligformålsgrenser mellom B1, B2 og friområdet er fjernet og byggegrenser justert i henhold til dette
- I nord for R/E2 er en smal boligformålsstripe fjernet og erstattet med renovasjons-/energiformål
- Byggegrensen under formålsgrensen i øst er fjernet for å unngå konflikt med parkeringskjeller



Gjeldende reguleringsplan fra 2017.



Forslag til endring av reguleringsplan.

Endringer i bestemmelsene

Det er en del endringer og justeringer av bestemmelsene og disse er i tråd med endringene beskrevet ovenfor. Viser til vedlegg med bestemmelsene og følgebrev med forslagsstillers redegjørelse av endringene.

SAKSGANG

Oppstartsmøte ble holdt 13.09.2019. Forslag til endring ble varslet med brev datert 22.01.2020 og tilhørende dokumenter, samt annonse i lokale aviser med høringsfrist 15.02.2020. Det ble mottatt 19 uttalelser og de er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlagt dokument.

Uttalelsene kom fra:

1. Bane NOR, datert 28.01.2020
2. Viken fylkeskommune, 13.02.2020
3. Fylkesmannen i Oslo og Viken, 06.02.2020
4. Hafslund Nett AS, 12.02.2020
5. Advokatfirmaet Økland for boligsameiet G27, 05.02.2020
6. Bjarne Neremo, Gjestadtoppen 10, 04.02.2020
7. Bjørn Erik Gresaker, Gjestadtoppen 14, 25.01.2020
8. Bjørn Tore Aarsrud, Gjestadtoppen 28, 03.02.2020
9. Dani Zugor, Gjestadtoppen 12, 05.02.2020
10. Heidi Aamodt, Gjestadtoppen 10, 04.02.2020
11. Karl Martin Aarsrud, Gjestadtoppen 10, 02.02.2020
12. Leonard Mroz, Gjestadtoppen 30, 30.01.2020
13. Lønna Eiendom AS, Gjestadtoppen 32, 29.01.2020
14. Roger og Anita Stugård Toftner, Gjestadtoppen 10, 29.01.2020
15. Siri Merete Hallén, Gjestadtoppen 28, 02.02.2020
16. Thor Øivind Søetorp, Gjestadtoppen 10, 03.02.2020
17. Tor Halvorsen, Holtegutua 12, 25.01.2020
18. Tore André Steen, Gjestadtoppen 28, 05.02.2020
19. Tove Irene Jonas, Gjestadtoppen 10, 04.02.2020

Uttalelse 1-4 fra offentlige instanser inneholder småjusteringer i plankart og bestemmelser som er ivaretatt i planarbeidet. Uttalelser 5-19 er fra naboene i G27 og omhandler i stor grad de samme forholdene, herunder problematikken rundt antall boenheter, høyder på bygg og takinstallasjoner, felles adkomstvei via Gjestadtoppen, renovasjonsløsning, støy og reduksjon av parkeringsdekning. Unntaket er uttalelse 17 som handler om at gang-/og sykkelvei ikke bør stenges under utbygging – se forslagsstillers oppsummering og kommentar til merknadene i eget vedlegg for detaljer.

G27 mener at alternativ med 178 boenheter er tilstrekkelig for å skape et godt bomiljø med høy livskvalitet. Økning av boenheter vil påvirke G27 med økt trafikk på delt adkomstvei via Gjestadtoppen. G27 er bekymret over økt støynivå og trafikkikkerhet. De mener adkomstveien ikke er dimensjonert for en trafikkbelastning som vil kunne komme med 178 eller 204 boliger, inkludert utrykningskjøretøy. Naboene beskrives Gjestadtoppen som smal og uoversiktlig med mye trafikk (inkludert inn/ut av parkeringskjeller) og ferdsel til/fra Jessheim VGS.

De mener reduksjon av parkeringsplasser for Gjestvang og Gjestadteie kan skape logistikkproblem. Det er allerede begrenset med parkeringsplasser og det er dermed mye uregulert parkering langs Gjestadtoppen. G27 er redd for at lavere parkeringsdekning kan føre til at flere parkerer ulovlig på bekostning av deres parkeringsarealer.

G27 ønsker at adkomstveien til Gjestvang og Gjestadteie flyttes til Ringvegen eller at Gjestadtoppen opparbeides etter ny forventet belastning. De etterspør også støyutredning for deres eiendom med tanke på inn-/utkjøring av planlagt parkeringskjeller til Gjestvang og Gjestadteie da den er plassert svært nærme G27.

Sameiet opplever også at forslag til plassering av renovasjonsløsning så nær G27 er svært uheldig og lite hensynsfullt. De mener en økning av antall boliger vil kunne skape kapasitetsproblemer for renovasjon samt lukt og støy.

Det er innvendinger mot at bygg A blir høyere enn 6 etasjer da det er foreslått plassert nærmest G27. Økning av koten til k+ 218 og høyde på takoppbygg til 4,3 m over takterrasser for bygg A og B er heller ikke ønskelig. Dette begrunnes med at høyden vil påvirke solforhold, inn-/utsyn og romfølelsen. Det uttrykkes bekymring for verdireduksjon av leilighetene i G27.

VURDERINGER

Terrengutforming, plassering og tilgjengelighet

Ved at friområdet innlemmes i boligformålet er det mulig å plassere bygningene slik at en bygård formes i midten av byggene. Følgende flyttes uteområdet lengre vekk fra Ringvegen x Gardermovegen. Kombinasjonen av støytiltak nær fylkesveien og byggenes plassering kan også bidra til å skjerme støy fra felles utareal.



Illustrasjonsplan fra gjeldende plan.
Revidert illustrasjonsplan.



Antall boenheters ringvirkning

Planendringen foreslår to alternativer for antall boenheter og rådmannen anbefaler maksimalt 178 boenheter. Det er rimelig med et litt høyere antall enn 142 som var skissert i gjeldende plan med bakgrunn i økt areal avsatt til bolig. En økning av antall boenheter vil føre til noe økt belastning på infrastruktur som deles med og er i nærheten av G27.

Adkomstvei

Felles adkomstvei for Gjestvang og Gjestadteie og G27, *Gjestadtoppen*, som felles atkomst og delvis privat eid og driftet, har lenge vært et diskusjonstema. Dette fordi den ikke er opparbeidet i henhold til detaljreguleringsplan for Gardermovegen 27-29 og må opparbeides på nytt av utbygger for G27. Dette følges opp av kommunens byggesaksavdeling i samarbeid med VARV-enheten. For at kapasitet, trafiksikkerhet skal ivaretas for begge planområder, avhenger resultatet vesentlig av at Gjestadtoppen utbedres, uavhengig av hvilket alternativ for boenheter som vedtas.

Parkeringsdekning

En reduksjon av parkeringsdekningen fra 1,2 plasser per boenhet til 1,0 per boenhet, hvorav 0,2 avsettes til gjesteparkering, kan sees på som et positivt tiltak for å redusere bilbruk og styrke kollektivtrafikk og folkehelsen. Målet med dagens byutvikling er å fremme grønn mobilitet i så stor grad det er mulig. Parkeringsreduksjonen er således i tråd med forslag til ny kommuneplanen (2019-2030) som foreslår 0,8-1 per boenhet + 0,2 gjesteparkering per boenhet. Rådmannen har i planendringsprosessen derimot vært skeptisk til en reduksjon i parkeringsdekningen med tanke på økning av boenheter. Men i henhold til nasjonale retningslinjer med mål om fortetting nær kollektivknutepunkter bør boligprosjektet Gjestvang og Gjestadteie tilstrebe dette. Planområdet er en del av sentrumsområdet i Jessheim hvor man enkelt kan komme seg fra A til B via gange, sykkel eller kollektivtransport.

I forhold til bekymring over mulig økt ulovlig parkering grunnet lavere parkeringsdekning på bekostning av G27s parkeringsarealer henstilles det til at borettslagene følger dette opp på de private områdene. Kommunen som parkeringsmyndighet følger opp på de områder kommunen har myndighet til å regulere parkeringen.

Støyutredning

Støysituasjonen justeres grunnet endring av bygningsplasseringen. I følge støyrapporten vil krav til utendørs støy tilfredsstilles ved avbøtende tiltak med støyskjerm langs fylkesveien. For areal på takterrasser vil det også være mulig å oppnå støynivå under gjeldende grenseverdi. Krav til innendørs støynivå ivaretas med konstruert stille side med lokal skjerming foran vinduer og mekanisk balansert ventilasjon i tillegg til støyskjerm.

Støy fra trafikk i planområdet mener rådmannen ikke vil øke vesentlig på grunn av 34 flere boenheter enn antydning i gjeldende plan. G27 kan for eksempel også vurdere å sette opp støyskjerm innenfor egen eiendom slik at støy fra inn-/utkjøring av garasjelegget til Gjestvang og Gjestadteie kan reduseres. Støytiltak bør tilstrebes plassert nærmest støykilden eller direkte der hvor støy kan avbøtes ved eksempelvis vindusåpning, slik det er planlagt i de fleste reguleringsplaner.

Utnyttelse og høyder

I gjeldende plan er %-BYA = 36 % og 30 % for felt B1 og B2. Utnyttelsen er for felt B1 foreslått satt til 34 % inkludert parkeringsareal på terreng. Dette er en hensiktsmessig middelvei.

Maks kote på k+ 218 m for felt B1 er ikke langt fra det som er gjeldende i nåværende plan på k+ 216,1 for felt B1 og k+ 219,3 for felt B2. Universell utforming av heis til takterrasser er positivt. Det stilles krav om at takoppbygg samles og trekkes tilbake fra gesims. I følge sol- og skyggeanalysene vil ikke bebyggelsen på Gjestvang og Gjestadteie skygge i stor grad for G27, men heller på eget planområde.

Renovasjon

Kapasitet har hovedsakelig vært den største utfordringen med renovasjonsløsningen ved økning av boligantall.

G27 uttrykker bekymringer rundt plassering, lukt og støy da renovasjonsarealet øst på planområdet til Gjestvang og Gjestadteie er lagt i nærheten av naboene. Plasseringen er imidlertid den samme som i gjeldende plan. Lukt- og støyproblematikk er noe som kan oppstå, men nedgravde søppelbrønner vil i utgangspunktet være tett nok for å hindre lukt. Støy kan oppstå men i størst grad når renovasjonskjøretøy skal hente søppel, noe som må forventes.

Vann og avløp (VA)

Vann og avløp påvirkes også med økning av boligantall, og sikres gjennom byggesaken.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Flere boenheter i planområdet medfører flere innbyggere og økt belastning for sosial infrastruktur: barnehage, skole og helse og omsorg.

KONKLUSJON

Med bakgrunn i vurderingene ovenfor anser rådmannen endringene for å være innenfor en forenklet planprosess. Rådmannen anbefaler å vedta endringene i detaljreguleringsplanen med 178 boenheter.

Alternativ innstilling:

Rådmannens innstilling, men maksimalt antallet boenheter endres til 204 i bestemmelsene.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler