



**Arkiv:** PLANID-390,  
PLANNAVN-B1  
Gtstadmyra,  
PLANTYPE-31, FA-L13,  
GBNR-117/533  
**Arkivsak:** 20/10532- 1  
**Saksbehandler:** Ingunn Servold  
**Dato:** 30.10.2020

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 168/20	Formannskapet	10.11.2020

### Mindre endring B1 Gystadmyra

#### Bakgrunn for saken:

HRTB arkitekter fremmer forslag om reguleringsendring for B1 Gystadmyra for å redusere parkeringsdekning fra 1,2 plasser til 1 pr boenhet. Begge er inklusiv 0,2 i gjesteparkering. Rådmannen anbefaler å opprettholde 1,2 parkeringsplasser.

#### Rådmannens forslag til innstilling:

Parkeringsdekning på B1 Gystadmarka opprettholdes som vedtatt i detaljreguleringsplan 23.10.2018. Forslag til planendring i henhold til plan og bygningsloven § 12-14 vedtas ikke.

#### Vedlegg:

- 1 Forslag til reguleringsendring for Gystadmyra B1 - Reguleringsendring - PlanID 390
- 2 Uttalelse til varsel om mindre endring av parkeringsbestemmelser i reguleringsplan for Gystadmyra - planID 390
- 3 Uttalelse til varsel om reguleringsendring - Detaljregulering for Gystadmyra - Endring av parkeringsbestemmelse
- 4 Plankart datert 23.10.2018

#### Formannskapet 10.11.2020:

#### Behandling:

Mindre endring B1 Gystadmarka - forslag på vegne av AP, SV og SP, foreslått av Astrid Solberg, Senterpartiet

Parkeringsdekning på B1 Gystadmarka angitt i reguleringsplan av 23.10.2018 endres som foreslått av utbygger. Parkeringsnormen på B1 Gystadmarka settes til 0,8 + 0,2.

Forslag til planendring i forhold til Plan og bygningslovens § 12-14 vedtas.

Fra Ullensaker FrP, foreslått av Tom Staahle, Fremskrittspartiet

Parkeringsdekning på B1 Gystadmarka endres i tråd med forslag til reguleringsendring til 1 pr enhet.

Det inkluderer 0,2 i gjesteparkering. Endringen godkjenne i henhold til pbl pgf 12-14.

Dette er i tråd med andre prosjekter i det som er omtalt som sentrum av byen hvor endring er imøtekommet. Videre er det i Jessheim by en prosjekter hvor det ledige parkeringsplasser som følge av alt for mange plasser.

- Fylkesmannen har ingen merknader til foreslått endring.
- Viken fylkeskommune skriver i sin uttalelse at det er positivt med en endring fra 1.2 pr enhet til 1.0

Jessheim 10.11.20

Tom Staahle  
Formannskapsmedlem  
Ullensaker FrP

Av 11 representanter var 11 til stede.

Votering: Rådmannens innstilling forøvrig ble enstemmig vedtatt  
Repr. Solbergs omforentforslag fikk 8 stemmer (AP, SP, SV og 2xFrP (Staahe og Lien Hansen)) og ble derved vedtatt mot 3 stemmer (H og 1xFrP (Volle))

#### **FSK- 168/20 Vedtak:**

Parkeringsdekning på B1 Gystadmarka angitt i reguleringsplan av 23.10.2018 endres som foreslått av utbygger. Parkeringsnormen på B1 Gystadmarka settes til 0,8 + 0,2.

Forslag til planendring i forhold til Plan og bygningslovens § 12-14 vedtas.

#### **Saksopplysninger:**

Saken gjelder søknad om mindre endring av detaljplan for B1 Gystadmyra, redusert parkeringsdekning fra 1, 2 til 1 per boenhet inklusiv gjesteparkering. Planendringen fremmes av HRTB arkitekter på vegne av Gystad eiendom AS.

#### **Bakgrunn**

Gystad Eiendom AS er et samarbeidsprosjekt mellom OBOS Nye Hjem AS og Barlindhaug Eiendom AS. Gystad Eiendoms prosjektledelse ligger under OBOS Nye Hjem AS og prosjektet skal bygges som borettslagsleiligheter underlagt OBOS` retningslinjer for kvalitet, miljø og med overordnet mål om «bygge fremtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer». De ønsker å redusere parkeringsdekning for blant annet å få bedre forhold for overvannshåndtering og ivareta tomtens økologi.

#### **Planstatus**

Detaljreguleringsplan for B1 Gystadmarka ble vedtatt 23.10.2018 og kommunedelplan for Gystadmarka ble vedtatt 6.10.2014. Parkeringsdekning er satt til totalt 1,2 for planområdet både i detaljregulering og i kommunedelplan.

#### **Saksgang**

Varsel med reguleringsendring ble sendt 05.06.20 til naboer og berørte parter. Det kom inn 2 svar:

Fylkesmannen i Oslo og Viken, datet 9.6.2020

Ingen konkrete merknader til foreslått endring

Viken fylkeskommune, datert 25.6.2020

Fylkeskommunen mener at det er meget positivt at parkeringsdekning reduseres fra 1,2 p-plass pr. boenhet til 1,0 p-plass per boenhet. Parkeringsbegrensning er et viktig virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. De mener forslaget er i samsvar med vedtatt kommuneplanforslag og gjeldende regionale planer.

### **Beskrivelse av planforslaget/prosjektet**

Planforslaget er fremmet med endringer kun i bestemmelsene.

Gjeldende bestemmelser:

#### *§3.2 Parkering*

*Det skal avsettes 1,2 parkeringsplass pr. boenhet. Parkering kan anlegges i kjeller. 50% av parkeringsplassene i kjeller skal ha uttak for sakteladere/10AMP.*

*Det skal avsettes plass til sykkelparkering med 2 plasser pr. boenhet. Sykkelparkering tillates i garasjekjeller eller plassert nær hovedinnganger til bestemmelsesstedet og fortrinnsvis være under tak.*

#### *§4.1 Type bebyggelse*

*Innenfor BB1 og BB2 kan det oppføres blokkbebyggelse, felles parkeringsanlegg og kjeller som en integrert del under bebyggelsen, og felles uteoppholdsarealer inkludert kjørbare gangveger. Det skal være minimum 8m avstand mellom bygningskroppene.*

Forslag til ny bestemmelse – endringer er understreket:

#### *3.2 Parkering:*

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

*Alle parkeringsplasser anlagt i kjeller skal ha infrastruktur for lading av elbil.*

*5% av samlet antall parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.*

*Ved etablering av bil-delingsordning kan beboerparkeringen reduseres med inntil 20%.*

*Det skal anvises plass til 2 sykler pr. boenhet. 5% skal tilrettelegges for lastesykkel. 50% av sykkelparkeringsplassene skal stå under tak og harmonere med det arkitektoniske uttrykket for øvrig.*

#### *§4.1 Type bebyggelse*

*Innenfor BB1 og BB2 kan det oppføres blokkbebyggelse, felles parkeringsanlegg og kjeller som en integrert del under bebyggelsen, og felles uteoppholdsarealer inkludert kjørbare gangveger og parkering på terrenget. Det skal være minimum 8m avstand mellom bygningskroppene.*

Antallet leiligheter og fordeling er innenfor gjeldende bestemmelser. Det er ca 290 leiligheter i prosjektet med denne fordelingen:

2R	20%	35-45m <sup>2</sup>	58 leiligheter
2/3R	30%	55-70m <sup>2</sup>	87 leiligheter
3/4R	25%	70-80m <sup>2</sup>	73 leiligheter
4R	20%	80-95m <sup>2</sup>	58 leiligheter
4/5R	5%	100m <sup>2</sup>	14 leiligheter

Forslagstiller planlegger utbygging etappevis, med inntil 50 leiligheter pr byggetrinn. Med et totalt antall på ca. 290 leiligheter vil dette prosjektet medføre en langvarig utbygging, over 6-7 år.

Forslagsstiller sine argumenter for redusert parkeringsdekning:

- Større arealer til å ivareta tomtens økologi og arts mangfold.
- Bedre forhold for overvannshåndtering på egen tomt.
- 290 nye leiligheter vil øke grunnlaget for større kollektivdekning. Fremtidig utbygging av Gystadmarka vil også bidra positivt til dette.

- Fleksibilitet i plandokumenter for å kunne tilpasse prosjektet til et marked som er i stadig endring

Prosjektet skal utformes som flere borettslag i regi av OBOS forvaltning. Det argumenteres med at det gir dem muligheten til å benytte en eller flere av OBOS sine sosiale tiltak for å tilrettelegge leiligheter for alle målgrupper og samfunnslag.

De stadig økende og høye boligprisene i boligmarkedet har medført at det er vanskelig for unge og andre uten stor egenkapital å kunne komme seg inn i boligmarkedet. Utbygger har flere nye kjøpsmodeller som er utviklet som en håndrekning for å bidra til å redusere dette.

Det planlegges for varierte boligtyper og størrelser. Dette vil gi en sammensatt gruppe mennesker med ulike behov og på ulike stadier i livet.

Forslagsstiller viser til rapporter som sier at 1 bildelingsplass erstatter 10-15 faste plasser og at det er sammenfallende med OBOS' egne erfaringstall fra tidligere prosjekter

Forslagsstiller poengterer at sett i lys av prosjektets lange byggetid, er det helt avgjørende å beholde en fleksibilitet for å kunne ivareta prosjektets evne til å iverksette grønne og sosiale tiltak ved behov.

### **KONKLUSJON OG ANBEFALING**

Redusert parkeringsdekning vil kunne redusere bilbruken på sikt. Det er viktig med tilrettelegging for alternative transportmuligheter og korte avstander til service/handel og til kollektivtransport.

Rådmannen er likevel bekymret for at redusert parkeringsdekning i prosjektet her vil føre til belastning for nærmiljøet med gateparkering og parkering på plasser til offentlige bygg og forretninger.

Bedre forhold for overvannshåndtering, økologi og arts mangfold i prosjektet og kan også oppnås ved å redusere bebyggelsen. Færre leiligheter vil også gi redusert behov for parkering

Det er over en kilometer fra sentrum og kollektivstopp er ikke i umiddelbar nærhet. Kollektivtilbudet som buss vil sannsynligvis komme når det blir flere folk og boliger i området.

Bideling er et alternativ som er mindre arealkrevende enn en parkeringsplass pr boenhet. Dette er det ikke mulig å avtalefeste i en reguleringsplan, men det kan settes av areal til det. Rådmannen mener det ikke er tilstrekkelig å sette av areal til bideling for å kompensere for redusert parkeringskravet. Det må sikres en etablert ordning. Det er uansett ikke vist areal for bideling i plankartet.

Alternativ innstilling 1: Bestemmelser på B1 Gystadmarka endres i tråd med forslaget, blant annet redusert parkeringsdekning fra 1,2 til 0,8 + 0,2 gjesteparkeringsplasser pr boenhet i henhold til plan og bygningsloven § 12-14.

Alternativ innstilling 2: Parkeringsdekning som vedtatt i detaljreguleringsplan 23.10.2018 kan reduseres når det er regulert areal til bideling i planen, og det er sikret og dokumentert etablering av bideling gjennom inngåtte avtaler.