



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
127/19	Formannskapet	27.08.2019
141/19	Formannskapet	29.08.2019

1. GANGSBEHANDLING - DETALJREGULERING FOR GRØNNSTRUKTUR JESSHEIM SØRØST, LANGMYRA

Vedtak

Saken sendes tilbake og følgende innarbeides:

- Lysløypetraseen skal legges så langt som mulig fra planlagt bebyggelse, men likevel slik at det tas hensyn til båndlagte områder og hensynssoner
- Lysløypetraseen skal følge terrengets naturlige kurver så langt det er mulig, men fortsatt ha fremkommelighet for løypemaskin samt følge normal standard for en skiløype
 - Dvs gjerne litt bakker, men trenger ikke ha så bratte som man har i konkurranseløyper
- Skiløypa kan gå adskilt fra turløypa på deler av strekningen, dersom dette er nødvendig for å få ovenstående punkter oppfylt, men begge skal ha belysning
- Det sees på muligheten for å etablere en enkel tursti på den vestre siden av Langmyra for å kunne gi muligheter for å gå rundt hele Langmyra, samt at man da vil knytte alle boligområdene til løypenettet

Rett utskrift

Lise Follestad
Utvalgssekretær

Sendes saksbehandler for videre forføyning

Saksprotokoll i Formannskapet - 29.08.2019

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Repr. Willy Kvilten (H) fremmet følgende forslag:

Ullensaker Høyre ser ikke at TEK 17 skal måtte legges til grunn i et grøntområde/ friluftsområde av denne kategorien.

Innstilling:

Saken sendes tilbake og følgende innarbeides:

- Lysløypetraseen skal legges så langt som mulig fra planlagt bebyggelse, men likevel slik at det tas hensyn til båndlagte områder og hensynssoner
- Lysløypetraseen skal følge terrengets naturlige kurver så langt det er mulig, men fortsatt ha fremkommelighet for løypemaskin samt følge normal standard for en skiløype
 - Dvs gjerne litt bakker, men trenger ikke ha så bratte som man har i konkurranseløyper
- Skiløypa kan gå adskilt fra turløypa på deler av strekningen, dersom dette er nødvendig for å få ovenstående punkter oppfylt, men begge skal ha belysning
- Det sees på muligheten for å etablere en enkel tursti på den vestre siden av Langmyra for å kunne gi muligheter for å gå rundt hele Langmyra, samt at man da vil knytte alle boligområdene til løypenettet

Votering: Repr. Kviltens forslag ble enstemmig vedtatt.

Saksprotokoll i Formannskapet - 27.08.2019

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Repr. Willy Kvilten (H) fremmet utsettelsesforslag.

Votering: Repr. Kviltens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Saken utsettes.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Forslag til detaljreguleringsplan for grønnstruktur Jessheim sørøst, Langmyra, datert 27.5.2019, med tilhørende bestemmelser, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Før sluttbehandling må det lages skjøtselsplan for planområdet.

Deler av Detaljregulering B5 og B6.5 Jessheim sørøst, vedtatt 13.3.2018 og Detaljreguleringsplan for B2 Jessheim sørøst, vedtatt 15.2.2018, som overlappes av denne planen, foreslås opphevet.

Ullensaker, 14.08.2019

Torbjørn Hansen
fungerende rådmann

- Saksbehandler: Anna Lundstein
Vedlegg:
1. Forslag til plankart, datert 27.5.2019
 2. Forslag til planbestemmelser, datert 10.7.2019
 3. Planbeskrivelse
 4. Illustrasjonskart, hele planområdet
 5. Illustrasjonskart, delområde 1
 6. Illustrasjonskart, delområde 2
 7. Illustrasjonskart, delområde 3
 8. Sjekkliste ROS
 9. Snitt av løypa
 10. Innspill til kunngjøring av planoppstart
 11. Oppsummering fra åpent møte
 12. Notat naturmiljø
 13. Notat utredning grunnvann
 14. Registreringsrapport arkeologisk feltenhet
 15. Rammeplan VA, Jessheim sørøst

SAMMENDRAG:

Reguleringsplanen omfatter området ved Langmyra som er satt av til grønnstruktur i kommunedelplan for Jessheim sørøst. Hensikten med planen er å sikre friluftsarealet i forbindelse med utbygging av feltene på Jessheim sørøst. Innenfor planområdet skal det legges til rette for en helårs løypetrasé med belysning både for ski- og turgåere. Planen sikrer gode forbindelser gjennom området og videre sørover til tilgrensende løyper og skogområder sør for den nye planlagte omkjøringsveien. Rådmannen anbefaler at planen legges ut på høring.

SAKEN GJELDER

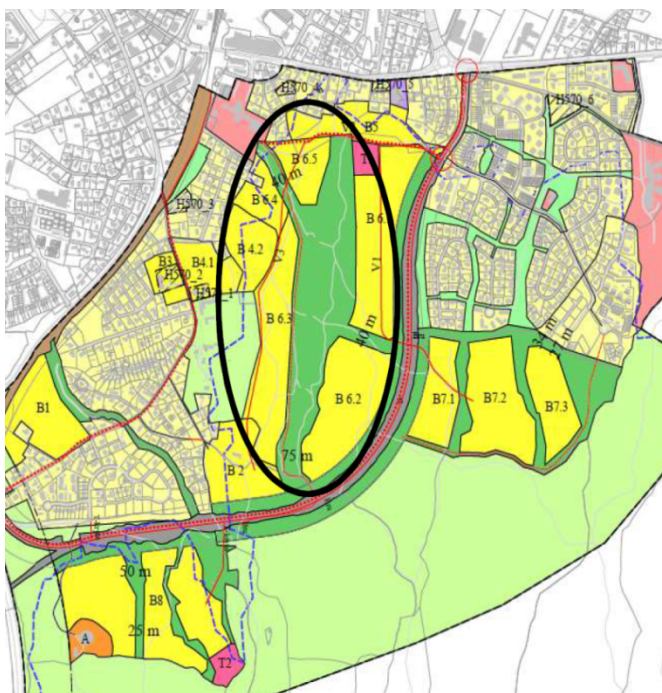
1. gangsbehandling av detaljregulering for grønnstruktur Jessheim sørøst, Langmyra datert 27.5.2019. Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS på vegne av JM Norge AS. Planområdet omfatter del av eiendommene gnr 131 bnr 153 og 151. Hjemmelshaver er Pineca AS.

BAKGRUNN

Planstatus

Grønnstrukturområdet Langmyra, er en del av kommunedelplanen for Jessheim Sørøst, vedtatt i 2015. Hensikten er å sikre friluftsarealet i forbindelse med utbygging av feltene på Jessheim sørøst, som fremkommer i samme kommunedelplan.

I kommunedelplanen er det stilt krav om at det skal opparbeides en lysløypetrasé, før det gis tillatelse til å bygge boliger på feltene rundt grønnstrukturen. I kommunedelplanen er det gitt at traséen skal ha en bredde på 12-15 meter, tilrettelegges for skiløpere og gående vinterstid, og syklist og gående



sommerstid. Samtidig skal myrområdet og biologisk mangfold ivaretas, og områdets preg som friluftsområde skal opprettholdes. Planområdet er ca. 140 daa.

Tilgrensende planer

Reguleringsplan for omkjøringsveg grenser til plan for grønnstruktur i øst og i sør. Skibrua, som er en del av planen for omkjøringsvegen, legger føringer for lysløypetraséen. Skibrua er regulert med 6 meters bredde, men med bestemmelser som tilsier at det kan vurderes bredde på skibrua ned mot 4 meter.

I nord overlapper planen med Detaljregulering B5 og B6.5 Jessheim sørøst. Arealet som overlappes er satt av til grønnstruktur i den gjeldende planen, slik at formålet blir det samme når detaljregulering for grønnstrukturen opphever delene av B5 og B6.5.

I sør overlapper planen deler av B2 Jessheim sørøst, men området som overlappes er satt av til grønnstruktur, slik at formålet vil forbli det samme selv om ny plan opphever deler av denne planen.

SAKSGANG:

Det ble varslet oppstart juni 2018.

Vurdering av behov for konsekvensutredning ligger vedlagt.

Det ble fra forslagstillers side holdt et åpent møte på Herredshuset på Jessheim mandag 22.10.2018. Det var en presentasjon med påfølgende gruppearbeid. Hensikten med møtet var å samle inn informasjon fra beboere om hvordan området brukes i dag, og få innspill til hva de var mest opptatt av i forhold til fremtidig bruk.

Innkommne merknader til varsel om planoppstart

Det kom inn 7 uttalelser til varsel om oppstart. Alle uttalelser med forslagsstillers kommentarer er vedlagt i planbeskrivelsen. Rådmannen har ingen ytterlige kommentarer.

KORT BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

Planområdet ligger på sørsiden av Algarheimsvegen, på østsiden av Trondheimsveien – Jessheim og nord for planlagt omkjøringsveg sørøst for Jessheim sentrum.

Grønnstrukturområdet består i hovedsak av myrområder og åpen furuskog og er i dag et mye brukt friluftsområde med lysløype og stier og turveier. Planområdet er en del av et større grøntområde mellom boligområdene øst for Gamle Trondheimsveg og Allergotvegen, og vest for Skogmo.

Området er skogkledt og myrlendt og er en innfallsport til marka. Samtidig har det en viktig funksjon som nærrekreasjonsområde for de som bor i området. De benytter blant annet området til småturer, lufting av hund, bærplukking, soppsampling og lek.

Det er et større nett av turstier i området. Deler av det, og da særlig vest for myra, vil bli bygd på når området utvikles i henhold til vedtatt kommunedelplan. Området er tilgjengelig via stier blant annet fra Allergot ungdomsskole, Fjellvegen og Julius Dahlsveg / Skogmovegen fra nord og Stensveien (Teigen skytebane) fra sør.

KORT BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET:

Innenfor grønnstrukturområdet skal det etableres en helårs løypetrasé med belysning både for ski- og turgåere. Dette med utgangspunkt i dagens lysløype. I tillegg skal det opprettholdes/etableres gode turforbindelser til tilgrensende planlagte boligområder samt en

sammenkobling med eksisterende turveinett og møteplasser i tilgrensende områder som Jessheim sentrum og eksisterende boligområder. Planen skal likeledes sikre gode forbindelser gjennom området og videre sørover til tilgrensende løyper og skogområder sør for den nye planlagte omkjøringsveien.

Plankartet

Planforslaget viser hvor det kan etableres turveger og møteplasser, og hvilke områder som skal bevares. Sistnevnte er sikret med hensynssoner.

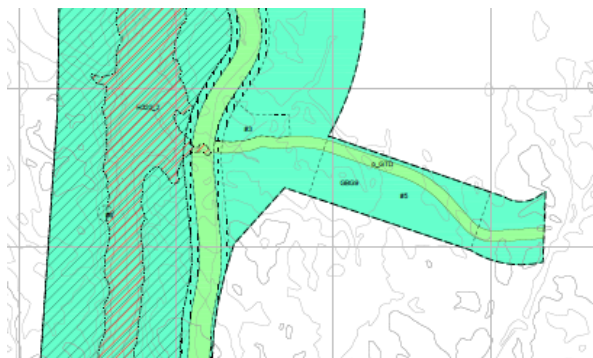
Store deler av planområdet skal bevares slik det er i dag. Disse arealene foreslås regulert til blågrønnstruktur. Det er skilt mellom offentlig blågrønnstruktur (o_GBG), hvor det er foreslått at kommunen skal ha ansvar for drift og vedlikehold, og privat blågrønnstruktur (GBG) hvor dagens status opprettholdes.

Lysløypa

Lysløypetraseen er foreslått regulert med mulighet for en lysåpning på 11 meter (se figur 1). Denne bredden er valgt for å minimere omfanget av inngrep i naturområdet. Et viktig moment er også at denne traséen ikke skal føre til konflikt mellom gående og skiløpere. Inntil turveien skal det planeres et sideareal på 6 meter som benyttes til skiløype vinterstid (se figur 1 og 2). Om vinteren kan turveien (den som ligger ved siden av skiløypa) preppes med løypemaskin eller brøytes. Lysløypa har blitt lagt på østsiden av Langmyra, da forholdene ligger bedre til rette for det. På østsiden av myra er det ung skog, mer åpent landskap og mindre kupert.

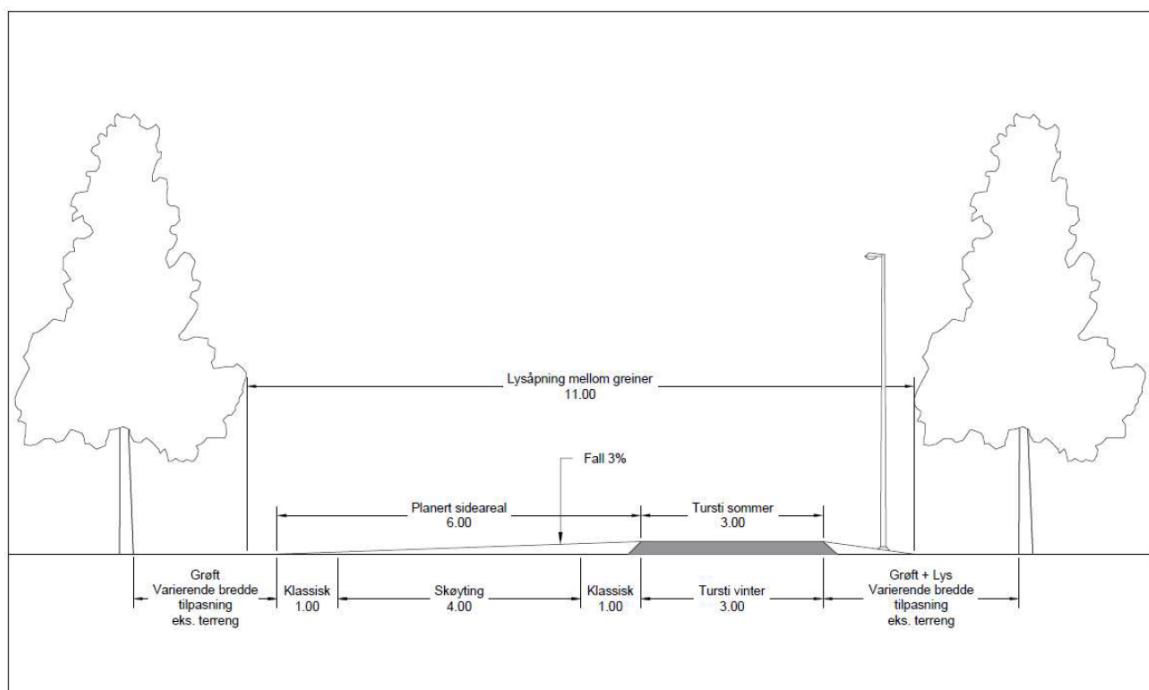
Turdrag i øst

For å sikre tilgjengelighet mellom fremtidig gang- og sykkelvegssystem langs omkjøringsveg og lysløypetrasé, foreslås det at stien som går her i dag kan oppgraderes til en 3 meter bred gruset tursti. Det er regulert 7 meter bredde for å gi rom for justering av trasé (se bilde til høyre). Det er ikke krav til belysning eller universell utforming, men terrenget er så flatt at dette sannsynligvis ikke vil være en utfordring.



Oppholds- og møteplasser

Det er avsatt to områder innenfor planområdet hvor det kan etableres møteplasser med benker, gapahuk og bål plass. Hensikten med å merke av 2 områder på plankartet er å begrense ferdsel og inngrep innenfor planområdet for øvrig, samt å sikre at de avmerkede plassene opparbeides. De to områdene som er satt av er i størrelsesorden 760 m² og 800 m². Arealet er noe større enn nødvendig for å gi en viss fleksibilitet ved detaljplanlegging av møteplassene.



Figur 1: Forslag til snitt for lysløypetrasé vinter og sommer, turvei og planert sideareal for skiløype.



Figur 2: Illustrasjon av hvordan løypa skal se ut på sommertid.



Figur 3: Illustrasjon av hvordan løypa skal se ut på vintertid.

Universell utforming

I reguleringsbestemmelsene er det sikret at turveien skal ha maks helning på 1:15, overflate/dekke må være fast og jevnt, gi god friksjon i våt og tørr tilstand og ha en tydelig kontrast mellom turvei og sideterreng.

Tiltak i Langmyra

VA rammeplan for Jessheim sørøst legger føringene for overvannshåndteringen. Det planlegges å legge ut terskler i myra for å håndtere 200-års flom i området. I tillegg vil alt vann over 20-årsregn også blir ledet til myra.

Innenfor planområdet tillates det derfor etablert en terskel ca. midt i Langmyra. Det er valgt å legge én høy terskel fremfor flere lavere terskler for å minimere inngrepet i myra. Det er også lagt opp til at terskelen samlokaliseres med ny lysløypetrasé.

Biologisk mangfold

Det er utført en naturtypekartlegging (september 2018) innenfor planområdet hvor det er identifisert tre naturtypelokaliteter; myr, sumpskog og dam. Lokalitetene er avgrenset rundt ett langsmalt myrdrag med tilgrensende rik sumpskog i nord, samt en mindre dam lengst i sør. Lokalitetene har alle fått verdien C – som betyr lokalt viktig. Det er ett kjent funn av en rødlisteart innenfor planområdet. Dette er soppen Rynkeskinn som ble funnet ved naturtypekartleggingen i kantsonen vest for myra.

Skogsdrift

Området er en blanding av gammel skog og ung skog, hvor den gamle skogen i hovedsak ligger i tilknytning til Langmyra og områder som reguleres med hensynssoner for bevaring av naturmiljø. Områdene hvor naturområder og naturtyper skal sikres, utgjør litt over 50% av arealet som reguleres til blågrønnstruktur. I disse områdene er det ikke tillatt med skogsdrift. For hele grønnstrukturen skal det lages en skjøtselsplan som gir føringer for drift av arealene.

Hensikten med planen er å bevare området til friluftsliv. Det skal opprettholdes som et naturområde med et variert skogsbilde, ref. forslag til reguleringsbestemmelser, § 1 hensikt.

Kulturminner

Sør i planområdet og rett på østsiden av sørenden av Langmyra, ble det funnet en kullgrop fra tidlig middelalder. Kullgropen er et automatisk fredet kulturminne, og er derfor regulert med 5 meter sikringssone.

I bestemmelsesområde #2 ble det funnet en tjæremile, fra etterreformatorsk tid, denne er ikke fredet. Likevel er den regulert med hensynssone for bevaring kulturmiljø. Det er lagt inn en sikringssone på 5 meter som delvis er redusert til 3,5 meter inn mot lysløypetraséen.

Det ble i tillegg observert spor etter steinuttak fra nyere tid, noe som forteller litt om utmarksområdets nære historie.

RÅDMANNENS VURDERINGER:

Grønnstruktur, friluftsliv, biologisk mangfold

Biologisk mangfold

Det er gjennomført en kartlegging og vurdering av naturverdier innenfor planområdet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være rimelig godt og tilfredsstillende for kravene som stilles i Naturmangfoldloven, jf. §§ 8 (kunnskapsgrunnlaget) og 9 (føre-var-prinsippet). Samlet belastning på økosystemet er vurdert og det er konkludert med at tiltakene kun gir lokal virkning.

Etablering av terskel

Etablering av terskel i myra kan endre den naturlige hydrologien i myra, og redusere myras kvaliteter for arter som har myr som leveområde. Graving i myra kan bidra til uttørking av myra lokalt og nedbryting av torv. Dette kan frigjøre metan og karbondioksid. Det er derfor viktig at tiltak i myra gjøres så skånsomt som mulig. Det er ikke kjent at det finnes rødlista eller andre krevende plantearter i området som kan bli påvirket av terskelbyggingen.

Vannspeil på myra

Ved 200-års flom vil det være et vannspeil på myra. Myra skal også generelt håndtere noe mer vann enn ved dagens situasjon (vann ut over 20-års regn). Hendelsene er sjeldne og det vurderes som nøytralt eller positivt for naturverdiene at det periodevis vil være en viss reversering av de naturlige gjengroingsprosessene.

Lysløypetrasé

Det er positivt at skiløypa er lagt øst for myra da dette i mindre grad påvirker naturverdiene. Løypa må imidlertid krysse myra, og den beste løsningen er å legge en konstruksjon oppå myra. Da det uansett skal gjøres tiltak ved etablering av terskel legges løypa sammenfallende med denne. Det er da viktig at det benyttes stedegne masser i oppfyllingen i myra. Det er samtidig viktig at kryssingen utføres på en slik måte at ikke masser stadig vaskes ut, og det blir behov for jevnlig påfylling.

Friluftsliv

Detaljplanen for grønnstrukturområdet, Langmyra, sikrer friluftsinnteressene i området. Det legges til rette for å opprettholde gode turforbindelser til tilgrensede planlagte boligområder samt en sammenkobling med eksisterende turveinett og møteplasser i tilgrensede områder som Jessheim sentrum og eksisterende boligområder. Planen sikrer gode forbindelser gjennom området og videre sørover til tilgrensede løyper og skogområder sør for omkjøringsvegen. Detaljregulering for omkjøringsvegen ble vedtatt 18.6.2019, og sikrer at lysløypa fortsetter i bru over veggen, samt påkobling til eksisterende lysløype sør for veggen.

Sammenbinding til øvrig turstinett og ytterligere forbindelser må også sikres i forbindelse med detaljregulering av feltene rundt grønnstrukturen.

Konsekvenser for barn og unge

Området benyttes i dag av barn og unge. Økt tilrettelegging og tilgjengelighet kan gi flere barn mulighet til å komme seg ut i naturen og i aktivitet. Dette er positivt. Det er regulert tomt til barnehage som grenser inn til planområdet i nordøst. Nærhet til dette grønnstrukturområdet vil være en svært god ressurs for fremtidig barnehage.

Juridiske og økonomiske konsekvenser

Området er i dag i privat eie men tilgjengelig for allmenheten. Området foreslått regulert til blågrønnstruktur, tursti og turveg/lysløype er i bestemmelsene definert som områder der allmenheten skal ha adgang. Som følge av dette bør eierskap og drift være offentlig, kommunen i dette tilfellet. Konkret forhold rundt dette er ikke drøftet mellom kommunen og grunneier på nåværende tidspunkt og må avklares på et senere tidspunkt. Fram mot 2. gangs behandling vil det bli gjort beregninger på hvilke kostnader dette vil medføre for kommunen. Opparbeidelse av grønnstrukturen vil ligge/ligger som rekkefølgekrav på tilgrensende utbyggingsområder, og håndteres i de ulike utbyggingsavtalene.

Rådmannen mener at det må foreligge skjøtselsplan som kommunen må godkjenne før reguleringsplanforslaget sluttbehandles.

ROS-analyse

Det er gjennomgått en sjekklister for identifisering av uønskede hendelser. Følgende uønskede hendelser er registrert: Fare ved ekstremvær, overvannsflom, fare for skogbrann og dambrudd. Det vises til vedlegg for mer informasjon om dette.

KONKLUSJON:

Rådmannen mener at forslag til detaljregulering for grønnstruktur Jessheim sørøst, ivaretar friluftslivsinteressene i utviklingen av feltene i kommunedelplan for Jessheim sørøst. Grønnstrukturen sikrer forbindelser, lysløype og flere turstier i et viktig friluftsområde, i tillegg til gode forbindelser fra Jessheim sentrum og boligområdene på Langelandsfjellet.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler