



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
30/20	Formannskapet	17.03.2020
47/20	Formannskapet	31.03.2020

1. GANGSBEHANDLING - DETALJREGULERING FOR GRØNNSTRUKTUR JESSHEIM SØRØST, LANGMYRA

Vedtak

Forslag til detaljreguleringsplan for grønnstruktur Jessheim sørøst, Langmyra, datert 20.12.2019, 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, jf. pbl. § 12-14.

Det tas inn i rekkefølgebestemmelsene at det ikke skal tillates hogst i yngletiden, avvirking/hogst legges utenom yngletiden, 1. april – 30. juni.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning

Saksprotokoll i Formannskapet - 31.03.2020

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Repr. Lars Halvor Stokstad Oserud (SP) fremmet følgende forslag på vegne av AP, SP og SV:
Vi ønsker at det tas inn i rekkefølgebestemmelsene at det ikke skal tillates hogst i yngletiden, avvirking/hogst legges utenom yngletiden, 1. april – 30. juni.

Votering: Repr. Stokstad Oseruds forslag ble enstemmig vedtatt.
 Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

Saksprotokoll i Formannskapet - 17.03.2020

Møtet ble ikke avholdt grunnet restriksjoner på møteaktivitet knyttet til Covid-19/Korona viruset.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Forslag til detaljreguleringsplan for grønnstruktur Jessheim sørøst, Langmyra, datert 20.12.2019, 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, jf. pbl. § 12-14.

Ullensaker, 24.02.2020

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: Anna Lundstein

- Vedlegg:
1. Forslag til plankart, datert 27.5.2019, sist revidert 20.12.2019
 2. Forslag til planbestemmelser, datert 10.7.2019, sist rev. 20.12.2019.
 3. Planbeskrivelse, datert 10.7.2019, sist revidert 20.12.2019
 4. ROS-analyse
 5. Illustrasjon, landskapsplan
 6. Tverrprofil LS-051-G-01
 7. Landskapssnitt A-C G-01
 8. Landskapssnitt D-F G-01
 9. Innspill til kunngjøring av planoppstart
 10. Oppsummering fra åpent møte 22.10.2018
 11. Notat naturmiljø
 12. Notat utredning grunnvann
 13. Registreringsrapport arkeologisk feltenhet
 14. Rammeplan VA, Jessheim sørøst
 15. Særutskrift vedtak 29.8.2019
 16. Særutskrift vedtak 24.9.2019

SAMMENDRAG

Reguleringsplanen som skal førstegangs behandles omfatter området ved Langmyra som er satt av til grønnstruktur i kommunedelplan for Jessheim sørøst. Hensikten med planen er å sikre friluftsanslaget 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.

Saken ble sendt i retur fra formannskapet til rådmannen to ganger i 2019. Etter at saken ble sendt i retur den 29.8.19 ble deler av lysløypetraseen flyttet 2 meter mot vest og areal til midlertidig anleggsområde er redusert. Etter at saken igjen ble sendt i retur 24.9.2019 har plasseringen av lysløypetraseen blitt ytterligere justert og planområdet er utvidet for å få 20 meter mellom lysløype og tilgrensende boligområder. Rådmannen anbefaler at saken nå blir lagt ut på offentlig ettersyn.

SAKEN GJELDER

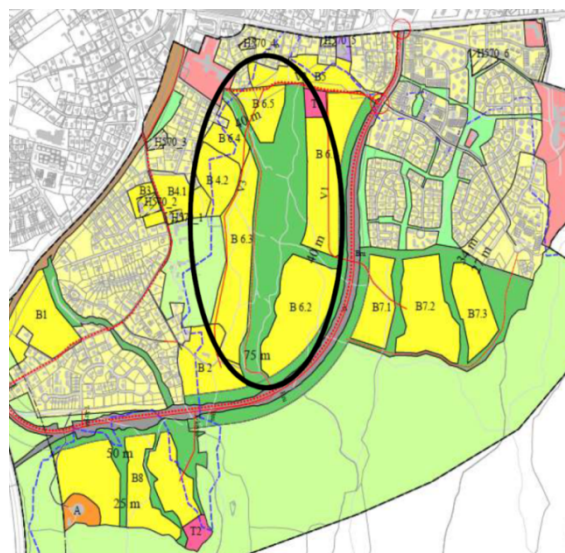
1. gangsbehandling av detaljregulering for grønnstruktur Jessheim sørøst, Langmyra datert 6.9.2019, revidert 20.12.2019. Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS på vegne av JM Norge AS. Planområdet omfatter del av eiendommene gnr 131 bnr 153 og 151. Hjemmelshaver er Pineca AS. Planområdet er ca. 140 daa.

BAKGRUNN

Følgende planstatus gjelder for området;

Grønnstrukturområdet Langmyra, er en del av kommunedelplanen for Jessheim Sørøst, vedtatt i 2015. Hensikten er å sikre friluftsanslaget i forbindelse med utbygging av feltene på Jessheim sørøst, samt å legge til rette for å komme seg videre ut i skogen.

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. Traseen skal 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.

I VA-rammeplan for KDP Jessheim sørøst, stilles det krav om at en eller flere terskler i Langmyra skal opparbeides for å kunne håndtere større nedbørshendelser.

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

SAKSGANG

Det ble varslet oppstart juni 2018.

Det ble fra forslagstillers side holdt et åpent møte på Herredshuset på Jessheim 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 ytterligere kommentarer.

Behandling

Saken ble ved behandling i FSK den 28.8.2019, sak 141/19, og sendt i retur til rådmannen med følgende 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*

Saken ble ved behandling i FSK den 24.9.2019, sak 144/19, sendt i retur til rådmannen med følgende vedtak:

«Planen sendes tilbake, og følgende må innarbeides:

Planområdet utvides slik at det omfatter en så stor del av B6.2 og B6.4 at det sikres en buffersone på minimum 20 meter mellom skiløype/turløype og boligtomter.

Følgende slettes fra Planbestemmelsene: Pkt 3.1.2 e): Turveien skal på bakkeplan ha maks helning på 1:15. For turvei i bru eller kulvert og for skiløypa kan det være større helning.»

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 skogkledd 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, soppstaking og lek. Det er et større nett av turstier i området. Området er tilgjengelig via stier blant annet fra Allergot ungdomsskole, Fjellvegen og Julius Dahlsveg / Skogmovegen fra nord og Stensvegen fra sør.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

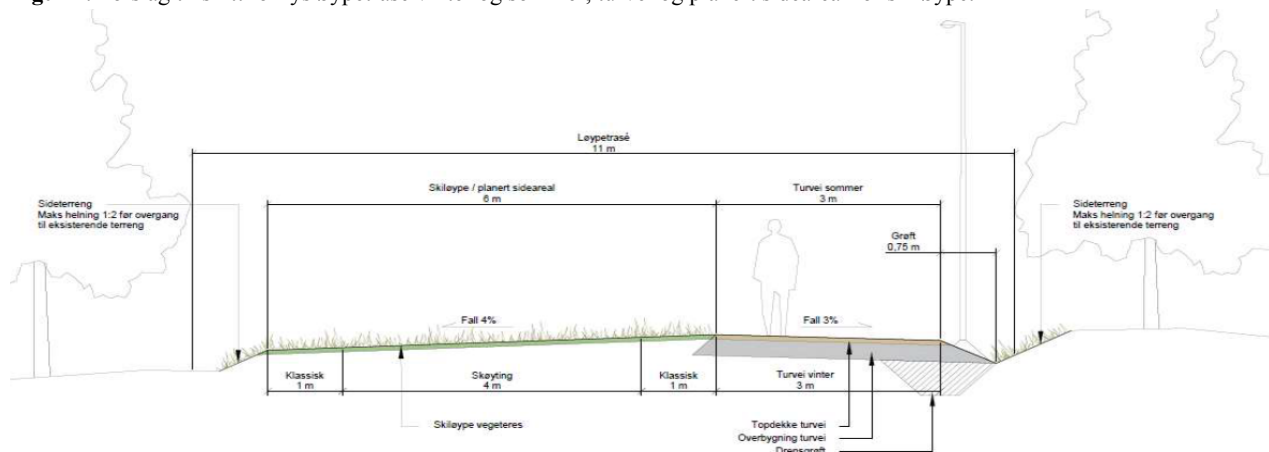
Innenfor grønnstrukturområdet skal det etableres en helårs løypetrasé med belysning både for ski- og turgåere. I tillegg skal det opprettholdes/etableres gode turforbindelser til tilgrensende planlagte boligområder, samt en sammenkobling med eksisterende turveinett og møteplasser i tilgrensende områder 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.

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.

Utforming av lysløypetraseen

Reguleringsbredden for lysløypetraseen tilsvarer en lysåpning på 11 meter 6 + 3 + 0,75 m (skiløype+turvei+grøft) (se figur 1). Det er benyttet skråninger med helning 1:2 til eksisterende terreng. Foreslått reguleringsbredde på 11 meter gir god mulighet for å separere ulike brukere, slik at en kan ivareta skiløperens- og turgåerens interesser. Et midlertidig anleggsområde langs løypa gir mulighet for å terrengtilpasse løypa på en god måte ved detaljprosjektering og bygging. Inntil turveien skal det planeres et sideareal på 6 meter som benyttes til skiløype vinterstid (se figur 1 og 2). Om vinteren kan turveien preppes med løypemaskin eller brøytes (se figur 3).

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





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

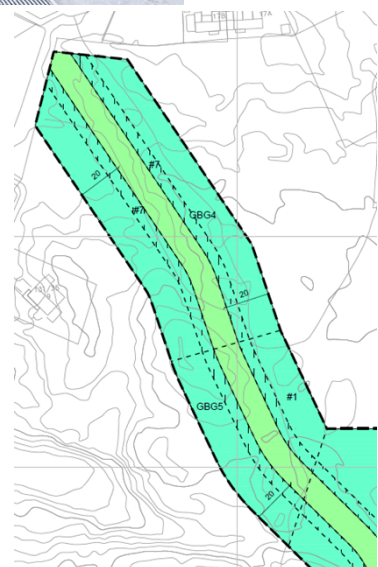


Figur 3: Illustrasjon av hvordan løypa skal se ut på vintertid.

Plassering av lysløypetraseen

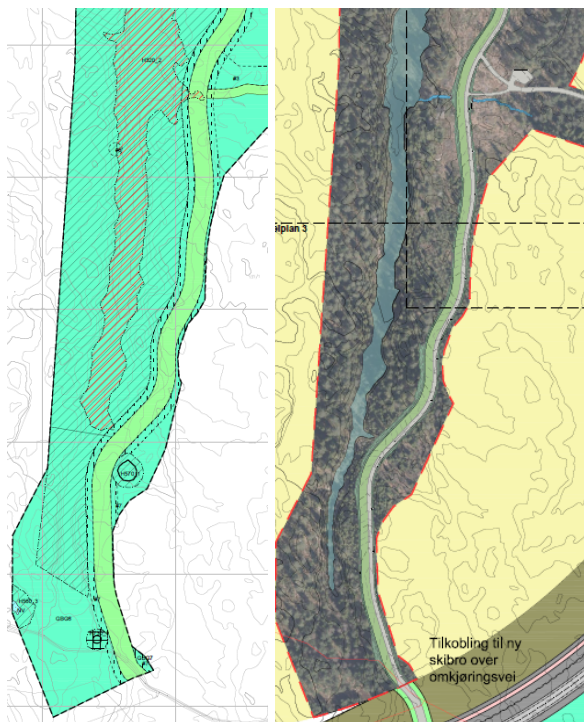
Lysløypa er foreslått plassert på østsiden av Langmyra. På østsiden av myra er det ung skog, mer åpent landskap og mindre småkupert, samt at det allerede er etablert en relativt bred tursti her. Lysløypa er foreslått delvis sammenfallende med eksisterende tursti.

I nord har planområdet blitt noe utvidet, slik at det er 20 meter buffersone fra traseen til plangrensen på hver side (se figur 4). Dette er i tråd med vedtak i FSK 24.9.2019. Deretter vil traseen krysse Langmyra over terskel i nord (se eget avsnitt om terskelen lenger ned). Lenger sør i planområdet har traseen blitt justert lenger mot vest, altså nærmere Langmyra (se figur 5 og 6) og planområdet er litt utvidet på bekostning av B6.2. En 20 meter buffersone mot tilgrensende planområde er derfor oppnådd, ref. politisk vedtak 24.9.2019.

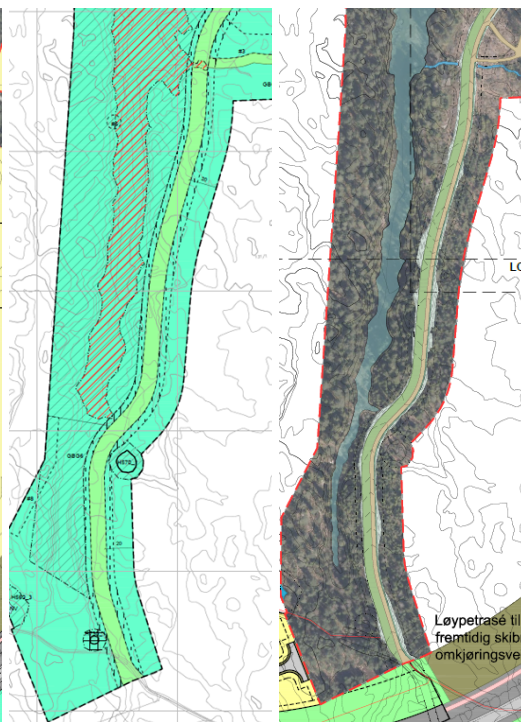


Figur 4: Planområdet har blitt utvidet i «armen» i nord, der lysløypa begynner fra Allergot, slik at det er 20 meter buffersone mellom traseen og feltene rundt.

Muligheten for å ha skiløypa og turvegen adskilt fra hverandre er vurdert, ref. vedtaket i FSK 28.8. Dette vil innebære et langt større inngrep og vil bety at større deler av skogen må hogges. Det er derfor vurdert at den mest optimale løsningen er å ha skiløype og turveg samlet ved siden av hverandre.



Figur 5: Opprinnelig plassering av traseen, utsnitt fra plankart og illstrasjonsplan



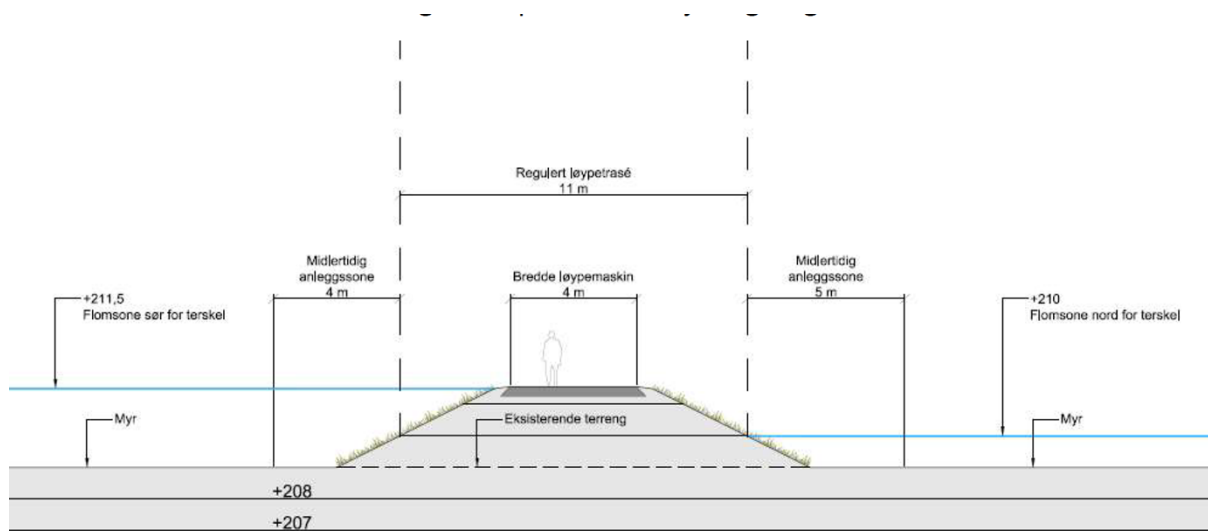
Figur 6: Nytt forslag til plassering av traseen etter vedtak 24.9.2019, utsnitt fra plankart og illustrasjonsplan. Traseen har blitt trukket nærmere myra og grense mot boligfelt B6.2 er justert slik at det skal bli 20 meter fra traseen til boligformåls grensen til B6.2.

Terskel i Langmyra

VA rammeplan for kommunedelplan (KDP) for Jessheim sørøst legger føringene for overvannshåndteringen. I henhold til denne planen planlegges det å etablere terskel i myra for å håndtere 200-års flom i området. I tillegg vil alt vann over 20-årsregn også blir ledet til myra, og fordrøyd her. Terskelen vil fungere som et strupet utløp på 250 l/s. Terskelen bidrar til å øke fordrøyningsvolumet i magasinet ved store nedbørshendelser, i tillegg til å beskytte systemene nedstrøms Langmyra ved å begrense videreført vannmengde. Vannstanden i myra kan bli inntil 3m dyp ved nedbørshendelser som inntreffer sjeldnere enn hvert 20 år.

Terskelen plasseres ca. midt i Langmyra, slik at den samlokaliseres med ny lysløype trasé. Det er valgt å legge én høy terskel fremfor flere lavere terskler for å minimere inngrepet i myra. Lysløype traséens kryssing av myra over terskelen, vil tilpasses for å redusere inngrepet. Det er gitt i bestemmelsene at bredden over myra kan reduseres til 4 meter (se figur 7). 4 meter er minimumsbredde for løypemaskin og tilsvarer minimumsbredde for skibrua som er regulert i plan for omkjøringsvegen. Langmyra skal i stor grad være uendret og området vil fremdeles fremstå som myr.

Endelig utforming og plassering av terskelen skal detaljprosjekteres ved søknad om rammetillatelse. Anlegget skal ferdigstilles før boliger på tilgrensende boligfelt kan tas i bruk, og det vil være kommunens ansvar å drifte og vedlikeholde overvannshåndteringen. For å sikre at terskel og lysløpekryssing i myra gjøres på en skånsom måte, er det rekkefølgekrav til at det samtidig med søknad om rammetillatelse, må foreligge en redegjørelse for hvordan terskel/kryssing er utformet for å gi minst mulig konsekvens for Langmyra.



Figur 7: Snitt C for lysløypetrasé over Langmyra. Minimumsbredde er 4 meter. Lysløypetrasé har også funksjon som terskel i Langmyra for håndtering av 200 års flom. Illustrasjonen viser en løypetrasé / terskel med bredde 4 meter. Flomsone/høyde er med 0,5 meter sikkerhetsmargin over beregnet vannspeil.

Sti vest for Langmyra

Vest for Langmyra er det i dag en sti, denne vil bli noe berørt av utbygging i felt B6.3. Det er derfor i plankartet lagt inn bestemmelsesområde #8. Innenfor dette området er det i bestemmelsene sikret at det skal etableres tursti som erstatning for delen som ligger innenfor byggeområdet. Dette er sikret i bestemmelse 3.1.2 g), 5.1.f) og 6.1. a). Denne forbindelsen vil være med på å knytte alle boligområdene til turnettet samt gi muligheten for en rundløype.

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. Det er ikke krav til belysning eller universell utforming, men terrenget er forholdsvis flatt.

Oppholds- og møteplasser

Det er avsatt to områder innenfor planområdet hvor det kan etableres møteplasser med benker, gapahuk og bålplate. 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.

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. Myra og den vegeterte randsonen rundt er viktige naturområder og leveområde for arter.

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. Dette er sikret i bestemmelsene. Hensikten med planen er å bevare området til friluftsliv. Det skal opprettholdes som et naturområde med en variert skog, ref. forslag til reguleringsbestemmelser, § 1 hensikt.

RÅDMANNENS VURDERINGER

Konsekvenser av traseens plassering

Myra og den vegeterte randsonen rundt er viktige naturområder og leveområde for arter, og har derfor blitt sikret med hensynssone. Denne hensynssonen har blitt noe innsnevret som følge av at traseen har blitt trukket nærmere myra i sør. Det er ikke kjent at det finnes rødlista eller andre krevende plantearter i området som kan bli påvirket, og naturverdiene er klassifisert med verdi C – lokal verdi. Rådmannen vurderer at området fortsatt blir tatt vare på i tilstrekkelig grad. Foreslått lysløype trase vil i liten grad påvirke myras økologi og hydrologiske funksjon, samtidig som at friluftinteressene blir hensyntatt.

Kryssingen av myra har blitt sikret gjennomført på en så skånsom måte som mulig. Tidvis høyere vannstand i myra vurderes som nøytralt eller positivt for naturverdiene. Eventuell graving i myra i forbindelse med opparbeidelse av terskelen, vil trolig kun gi lokale effekter. Det er viktig at det benyttes stedeegne masser i oppfyllingen i myra, i tillegg til at kryssingen må utføres på en slik måte at ikke masser stadig vaskes ut, og det blir behov for jevnlig påfylling.

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.

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 Langlandsfjellet.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler