



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
145/20	Formannskapet	22.09.2020

1.GANGSBEHANDLING - DETALJREGULERING FOR B6.1 OG T1 JESSHEIM SØRØST

Vedtak

Forslag til detaljreguleringsplan for B6.1 og T1 – Jessheim sørøst legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 med følgende vilkår:

- Planen endrer utformingen av omkjøringsvegen på to områder. Det er inngått utbyggingsavtale på bakgrunn av detaljreguleringsplan for omkjøringsvegen. Før sluttbehandling må partene som har inngått utbyggingsavtale på bakgrunn av detaljreguleringsplanen for omkjøringsvegen godkjenne endringene og bekrefte at utbyggingsavtalen videreføres med endringene. Alternativt må disse områdene tas ut ved sluttbehandling.
- Før sluttbehandling må det dokumenteres at endringene knyttet til omkjøringsvegen ikke medfører merkostnader for kommunens VA- anlegg som skal gå langs omkjøringsvegen.
- Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal følgende punkter legges inn i rekkefølgebestemmelsene:

«Før første igangsettingstillatelse i planområdet gis, skal grønnstruktur for den delen av KDP Jessheim sørøst som ligger nordvest for omkjøringsvegen være ferdig regulert. Traseé for lysløyper, mv. og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/stier og grønnstrukturer må være opparbeidet jf. § 5 og 6 i KDP. Lysløypa kobles sammen med dagens lysløype sør og øst for omkjøringsvegen»

Deler av følgende planer oppheves ved vedtak av planforslaget:

- Detaljregulering for Omkjøringsvegen Jesseheim sørøst.
- Detaljregulering for Felt B5 og B6.5 i KDP Jessheim SØ
- Detaljregulering for Langmyra

Pkt 3.1.5 endres som følger:

3.1.5 Krav til bilparkering

Det skal opparbeides 1 + 0,2 (gjester) bilparkeringsplasser per boenhet.

Minimum 20% av parkeringsplassene skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av elbiler på et senere tidspunkt.

Minimum 5% av p-plassene skal reserveres forflytningshemmede og lokaliseres i nærheten av inngangspartier eller heis.

Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50% av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet, og ytterligere 40% skal ha fremlagt infrastruktur for fremtidige ladepunkter. Parkeringsanlegg skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Formannskapet - 22.09.2020

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Repr. Willy Kvilten (H) fremmet følgende forslag:

Pkt 3.1.1 c endres som følger:

3.1.1 Utnyttelse

c) **Maksimum 10 % av boligmassen skal være 1-roms leiligheter.** Maks 30% av leilighetene kan være 50m² BRA eller mindre. Det tillates ikke leiligheter mindre enn 40 m² BRA. Minimum 30% av leilighetene skal være 70-90 m² BRA. Minimum 20% av leilighetene skal være 90 m² BRA eller større.

Pkt 3.1.5 endres som følger:

3.1.5 Krav til bilparkering

Det skal opparbeides 1 + 0,2 (gjester) bilparkeringsplasser per boenhet.

Minimum 20% av parkeringsplassene skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av elbiler på et senere tidspunkt.

Minimum 5% av p-plassene skal reserveres forflytningshemmede og lokaliseres i nærheten av inngangspartier eller heis.

Pkt 6.2.2 endres som følger:

6.2.2 Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal i tillegg:

Utenfor planområdet:

a) Omkjøringsveg Jessheim sørøst, PlanID 416, være etablert.

Innenfor planområdet:

b) Vann- og avløpsanlegg være godkjent som driftsklart.

Repr. Irene Furulund (AP) fremmet følgende forslag på vegne av AP, SP og SV:

Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50% av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet, og ytterligere 40% skal ha fremlagt infrastruktur for fremtidige ladepunkter. Parkeringsanlegg skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

Repr. Irene Furulund (AP) fremmet følgende forslag på vegne av AP, SP og SV:

35% av boenhetene kan være mellom 40 m² og 50 m². Minst 40% må være over 80 kvadratmeter. Det skal ikke bygges boenheter med boareal mindre enn 40 m²

Votering: Repr. Kviltens forslag punkt 1 fikk 5 stemmer (H og FrP) og falt derved mot 6 stemmer (AP, SP og SV) som stemte i mot.
Repr. Kviltens forslag punkt 2 fikk 10 stemmer (H, FrP, AP og SP) og ble derved vedtatt mot 1 stemme (SV) som stemte i mot.
Repr. Kviltens forslag punkt 3 fikk 2 stemmer (H) og falt derved mot 9 stemmer (FrP, AP, SP og SV) som stemte i mot.
Repr. Furulunds forslag knyttet til ladepunkter for Elbiler fikk 6 stemmer (AP, SP og SV) og ble derved vedtatt mot 5 stemmer (FrP og H) som stemte i mot.
Repr. Furulunds forslag knyttet til størrelser på boliger fikk 5 stemmer (AP og SP) og falt derved mot 6 stemmer (FrP, H og SV) som stemte i mot.
Rådmannens øvrige innstilling ble enstemmig vedtatt.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Forslag til detaljreguleringsplan for B6.1 og T1 – Jessheim sørøst legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 med følgende vilkår:

- Planen endrer utformingen av omkjøringsvegen på to områder. Det er inngått utbyggingsavtale på bakgrunn av detaljreguleringsplan for omkjøringsvegen. Før sluttbehandling må partene som har inngått utbyggingsavtale på bakgrunn av detaljreguleringsplanen for omkjøringsvegen godkjenne endringene og bekrefte at utbyggingsavtalen videreføres med endringene. Alternativt må disse områdene tas ut ved sluttbehandling.
- Før sluttbehandling må det dokumenteres at endringene knyttet til omkjøringsvegen ikke medfører merkostnader for kommunens VA- anlegg som skal gå langs omkjøringsvegen.
- Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal følgende punkter legges inn i rekkefølgebestemmelsene:

«Før første igangsettingstillatelse i planområdet gis, skal grønnstruktur for den delen av KDP Jessheim sørøst som ligger nordvest for omkjøringsvegen være ferdig regulert. Trasé for lysløyper, mv. og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/stier og grønnstrukturer må være opparbeidet jf. § 5 og 6 i KDP. Lysløypa kobles sammen med dagens lysløype sør og øst for omkjøringsvegen»

Deler av følgende planer oppheves ved vedtak av planforslaget:

- Detaljregulering for Omkjøringsvegen Jesseheim sørøst.
- Detaljregulering for Felt B5 og B6.5 i KDP Jessheim SØ
- Detaljregulering for Langmyra

Ullensaker, 15.09.2020

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: Ståle Fosli

Vedlegg:

1. Notat om kvalitetsikring av planforslag mot utbyggingsavtale og kommunedelplan datert 12.9.2020
2. Forslag til plankart
3. Reguleringsbestemmelser datert 14.9
4. Illustrasjonsplan 1:1000
5. Planbeskrivelse
6. Konseptdiagram
7. Geoteknisk notat
8. Sammenstilling av planområdet
9. Illustrasjoner, snitt og planer
10. Støyrapport
11. Vurdering av naturverdier
12. Innspill til varsel om oppstart
13. Notat om tetthet og boligtyper på Jessheim sørøst
14. Utbyggingsavtale for omkjøringsvegen, tilknyttet B2, B5 og B8

Saksdokumenter: Saksmappe (ikke vedlagt).

SAMMENDRAG

Planforslaget omfatter boligfelt med benevnelse B6.1 og barnehagetomt T1 i kommunedelplan for Jessheim sørøst (heretter forkortet KDP). Planområdet utgjør ca. 72 daa og ligger mellom Langmyra og planlagt omkjøringsveg. Etablering av omkjøringsvegen vil være en forutsetning for realisering av planen.

Planforslaget er illustrert med en utnyttelse på ca. 700 nye boenheter som blokkbebyggelse med varierende høyde. Det nye boligområdet skal ha adkomst fra omkjøringsvegen både i sør og nord. Rådmannen anbefaler å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med vilkår blant annet knyttet til når grønnstrukturen skal være opparbeidet (lik kommuneplanen). Saken ble sendt tilbake for å kvalitetssjekke bestemmelsene mot utbyggingsavtale og kommunedelplan i formannskapet den 8.9.20.. Dette er gjort i vedlagt notat, vedl. 1.

SAKEN GJELDER

1. gangsbehandling av detaljregulering for B6.1 og T1 – Jessheim sørøst. Planforslaget er utarbeidet av White Arkitekter AS på vegne av JM Norge AS.

Planområdet omfatter del av eiendommene gnr/bnr 131/153 og en mindre del av 131/156.

BAKGRUNN OG PLANSTATUS

Kommunedelplan for Jessheim sørøst (KDP)

Området som skal utvikles med boliger, er i KDP vist som fremtidig boligområde og barnehagetomt. Adkomstveg til planområde B7 gjennom B6.1 utgår siden B7 har fått direkte adkomst fra omkjøringsvegen.

Det er i bestemmelsene til KDP gitt at planområdet skal ha en utnyttelse på 150-200 % BRA. I området tillates oppført variert bebyggelse bestående av lavblokk, rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse. T1 skal etableres til barnehage.

Saksnr. 2019/2395-56



Figur 1 Utsnitt av KDP

Gjeldende reguleringsplaner

Området er i hovedsak uregulert. I nord koples planen mot detaljreguleringsplan B5 og 6.5 som ble vedtatt 13.03.2018. I øst grenser planforslaget til planen for omkjøringsvegen som ble vedtatt 18.06.2019.

Tilgrensende planarbeid

- Detaljregulering for grønnstrukturområdet Langmyra langs planforslagets vestsida.
- B6.2 i sør vil få felles adkomst fra omkjøringsvegen med den sørlige delen av planområdet.
- B6.3 reguleres på motsatt side av Langmyra.

Det er vedlagt til saken en sammenstilling av de ulike planarbeidene og ferdige planer.

SAKSGANG

Oppstartsmøte med Ullensaker kommune ble avholdt 06. mai 2019, og oppstart av planarbeid ble varslet 29. mai samme år. Det kom inn 7 uttalelser. Alle uttalelser med forslagsstillers kommentarer er vedlagt i planbeskrivelsen. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer.

Planforslaget ble lagt frem til 1. gangsbehandling i møte 8.9.2020, men ble sendt tilbake med følgende vedtak: «*FSK ber rådmannen kvalitetsjekke bestemmelsene opp mot kommunedelplanen og inngått utbyggingsavtale for omkjøringsvegen før planene legges fram for 1. gangs behandling.*» Det er utarbeidet et notat som følger saken (vedlegg 1).

KORT BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Feltet B6.1 og T.1 strekker seg fra felt B.5 i nord til B6.2 i sør. Det grenser til Langmyra i vest og fremtidig omkjøringsvei i øst.

Området er ubebygd og benyttes i dag som turområde og skogbruk. Det er et nett av stier med varierende bredde og kvalitet i og ved planområdet. Området har små høydeforskjeller, men er småkupert.

Skogen veksler mellom tettere granskog og mer lysåpen furuskog og blandingsskog, og har verdi som rekreasjonsområde. Synlig fjell i dagen i form av større og mindre knauser er karakteristisk for området. Som følge av hard berggrunn, skrint jordsmonn og et overordnet flatt terreng, blir det i søkk og forsenkninger stående vann i perioder med regn og flom. Dette medfører partier med våtmarkspreg flere steder.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planområdet er relativt langstrakt. Det er derfor lagt vekt på å dele området i ulike sekvenser. Bebyggelsen er tenkt utformet som større og mindre kvartaler som danner sosiale miljøer omkring felles åpne gårdsrom. Mellom kvartalene ligger to skogsløkker der eksisterende landskap bevares og områdes opprinnelige karakter ivaretas.

Det er foreslått å opprettholde forbindelseslinjer på tvers av det nye boligområdet, ut til turveinettet i Langmyra og videre ut i marka.

Det antas at området vil utvikles i 3 til 5 etapper, og planen er lagt opp slik at krav til lek, MUA, parkering osv. skal kunne løses for hver etappe. Utbyggingen ligger trolig en del fram i tid, og det er derfor lagt vekt på å utarbeide en plan med liten grad av detaljering.

Det er gitt byggegrenser for ytre og indre plassering på hvert felt. Dette gir noe fleksibilitet for endelig plassering ved detaljprosjektering/ byggesak, samtidig som at sammenhengende rom for uteoppholdsarealer mellom boligene sikres.

Det er gitt en makshøyde som tilsvarer 6 etasjer i felt BBB1, 3, 4 og 5 etasjer i felt BBB2.

Endringer av detaljreguleringsplanen for omkjøringsvegen

Planforslaget erstatter deler av plan for omkjøringsvegen i to områder i tilknytning til gang- og sykkelvegknutepunkter. Endringene medfører at gang- og sykkelveg langs omkjøringsvegen flyttes noe ut fra den øvrige vegkroppen. Dette medfører at kulvertene under omkjøringsvegen blir kortere og veganlegget bedre kan integreres til bebyggelsen i planområdet. Vegfaglig vurderes endringene som hensiktsmessig både av forslagsstiller og kommunen.

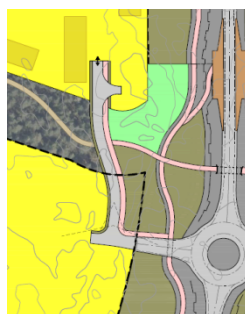
Det vil være et vilkår for denne endringen at endringene ikke medfører ekstrakostnader for kommunes VA- trase som går langs omkjøringsvegen.

Det er inngått utbyggingsavtale på bakgrunn av vedtatte reguleringsplan for omkjøringsvegen. Før sluttbehandlingen må derfor partene som har inngått utbyggingsavtale erklære at endringene godkjennes og avtalen fortsatt er gjeldende med vedtatte endringer.

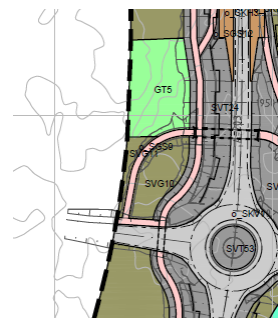


Ny situasjon i nord

Vedtatt plan i nord



Ny situasjon i sør



Vedtatt plan i sør

RÅDMANNENS VURDERINGER

Forhold til overordnede planer og strategier

Utnyttelsesgraden er tilnærmet lik utgangspunktet som ligger i kommunedelplanen. Kommunedelplanen (KDP) tillater en variert bebyggelse med lavblokk, rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse. Forslagsstiller fremhever at kravet til utnyttelse i kommunedelplanen ikke kan oppfylles med annen type bebyggelse enn blokkbebyggelse. KDP angir for 150-200 % bruksareal (BRA) og planforslaget har BRA=120-150 %. Rådmannen gjør oppmerksom på at antall boliger skissert i planforslaget avviker fra antallet skissert i tabellen i planbeskrivelsen. Likevel er bruksarealet i forslaget på minimum i KDP. Årsaken er trolig at tabell i planbeskrivelsen ikke er oppdatert i henhold til endringer i bestemmelsene. Utnyttelsen ble økt for disse områdene etter innsigelse fra fylkesmannen. I vedlegg 13 er dette beskrevet nærmere.

Rådmannen mener at det her i et av de mer sentrumsnære områdene på Jessheim sørøst kan være riktig med blokkbebyggelse.

Utforming og kvaliteter

Bebyggelsen dannes med 4 ulike tun (BBB1-4), hvor BBB4 har adkomst fra sør, de øvrige fra nord. Rådmannen er positiv til at det ikke er gjennomkjøring. Det skal etableres en gjennomgående forbindelse for gående- og syklende gjennom planområdet mellom de to adkomstene. Lekeplassene er plassert hensiktsmessig i planområdet og knytter boligbebyggelsen til skogen i vest på en god måte etter rådmannens syn. Det er viktig at det i bestemmelsene er sikret variasjon i leilighetsstørrelser.

Grønnstruktur, friluftsliv, biologisk mangfold

Planområdet ligger inntil grøntområdet og er godt integrert i skogsområdet. Det er sikret forbindelseslinjer til grønnstrukturen.

Trafikk

Planområdet er relativt sentrumsnært og hensiktsmessige forbindelseslinjer til sentrum og gjennom planområdet er viktig. Omkjøringsvegen skal ha busstopp i tilknytning til forbindelsespunktene både i nord og sør i planforslaget. Rådmannen mener det er viktig å legge til rette for bruk av kollektivtrafikk og for gående/syklende.

Parkering

Krav til parkeringsdekning foreslås til 0.8+0,2 gjesteparkeringsplasser. Store deler av området ligger under 1000 meter fra togstasjonen og det vurderes derfor som hensiktsmessig å legge krav til parkeringsdekning på dette nivået.

Forurensning/støy

Planforslaget vil få noe støy fra omkjøringsvegen. Premissene for unntaksområdene for støy er lagt til grunn for bebyggelsen mot omkjøringsvegen. Støyskjerm mot omkjøringsvegen vil skjerme uteområdene og de laveste etasjene, men deler av bebyggelsen i høyden vil komme i gul støysone på fasaden. Det må da blant annet dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Rådmannen forstår utfordringen i området.

Konsekvenser for barn og unge

I planforslaget er det sikret hensiktsmessige leke- og uteoppholdsarealer. Det er sikret gode forbindelser i og gjennom planområdet. Planforslaget har etablert 3 større lekeplasser som ligger sentralt i området og som samtidig knyttes til skogen i vest. Minste uteoppholdsareal (MUA) for byggeområdene er justert siden man har valgt å sikre disse områdene som eget formål. Inkludert lekeplassene vil MUA kravet være tilsvarende kravene i kommunedelplanen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av planforslaget

Det er et vilkår at omleggingen av gang- og sykkelvegtrase som opprinnelig var planlagt i reguleringsplan for omkjøringsvegen ikke medfører merkostnader for kommunens VA trase. Vegene i planområdet i nord er planlagt som offentlige og vil ha kommunal drift. Drift av veger og va-anlegg som kommunen overtar vil medføre behov for økning i driftsbudsjettet. Flere innbyggere i kommunen vil medføre økte kostnader til sosial infrastruktur. Skolestrukturplanen som snart skal igangsettes blir viktig som grunnlag for hvordan behov for økt skolekapasitet skal møtes.

Rekkefølgekrav til omkjøringsvegen og grøntstruktur

Rådmannen mener det er rimelig og rettferdig å ha like rekkefølgekrav i de ulike reguleringsplanene for Jessheim sørøst. Forslagstiller foreslår et unntak i dette forslaget som omhandler når grønnstrukturen på Langmyra skal være etablert (fullført). Forslagstiller fremholder at dersom kommunedelplanens «etablering» av boliger skal tolkes som første IG betyr det at de må ferdigstille lysløype og øvrig grønnstruktur minst 2 år før boliger i blokk er etablert som innflyttingsklare. Dette mener de er et unødvendig og urimelig krav som etter deres vurdering ikke kan ha vært intensjonen med formuleringen i kommunedelplanen. Rådmannen mener at det er viktig å ha sikker tilgang til opparbeidet grønnstruktur for innbyggere i Ullensaker også i byggeperioden, som på Jessheim sørøst vil pågå i mange år. Grønnstrukturen er ikke bare for dem som skal bo innenfor Jessheim sørøst, men for alle innbyggerne i kommunen.

Rådmannen foreslår at forslag til rekkefølgekrav til etablering av grønnstrukturen endres lik de vedtatte planene på Jessheim sørøst før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Endringer i bestemmelsene som følge av kvalitetssjekk (se vedlegg 1)

I 6.2.2 Før det gis tillatelse til tiltak er det lagt til «Sikkerhet avsettes for andel av rundkjøringen Trondheimsvegen/Ringvegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet» og

i 6.3.1 Før ny bebyggelse tas i bruk skal følgende tiltak utenfor planområdet være etablert vedrørende omkjøringsvegen lagt til «og den skal bygges i ett strekk».

I juni 2020 inngikk Ullensaker kommune og Stendansen AS (B2), Skogmo eiendom AS (B5) og Langeladnskollen AS (B8) utbyggingsavtale om bygging av omkjøringsvegen. Gjennom utbyggingsavtalen har utbyggerne forpliktet seg til å bygge hele omkjøringsvegen, og stilt garanti for realisering. Det er inngått underliggende avtale med de øvrige utbyggerne innenfor Jessheim sør-øst. Dersom det oppstår vesentlige avvik i avtalt fremdrift kan kommunen trekke på garantien og opparbeide omkjøringsvegen. Se vedlegg 1.

KONKLUSJON

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

- Planen endrer utformingen av omkjøringsvegen på to områder. Det er inngått utbyggingsavtale på bakgrunn av detaljreguleringsplan for omkjøringsvegen. Før sluttbehandling må partene som har inngått utbyggingsavtale på bakgrunn av detaljreguleringsplanen for omkjøringsvegen godkjenne endringene og bekrefte at utbyggingsavtalen videreføres med endringene. Alternativt må disse endringene tas ut ved sluttbehandling.
- Før sluttbehandling må det dokumenteres at endringene knyttet til omkjøringsvegen ikke medfører merkostnader for kommunens VA- anlegg som går langs omkjøringsvegen.
- At følgende legges inn i rekkefølgebestemmelsene (Likt med allerede vedtatte planer):
Før første igangsettingstillatelse i planområdet gis, skal grønnstruktur for den delen av KDP Jessheim sørøst som ligger nordvest for omkjøringsvegen være ferdig regulert. Trasé for lysløyper, mv. og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/stier og grønnstrukturer må være opparbeidet jf. § 5 og 6 i KDP. Lysløypa kobles sammen med dagens lysløype sør og øst for omkjøringsvegen.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler