



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
64/20	Formannskapet	05.05.2020

UTBYGGINGSAVTALE FOR DEL AV K2 BYPLAN-

GOTAASALLEEN 3-7. OFFENTLIG HØRING

Vedtak

Forslag til utbyggingsavtale for Del av K2 byplan- Gotaasallen 3-7, legges ut til offentlig høring.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Formannskapet - 05.05.2020

Repr. Karianne Raad Wanggaard (H) ble enstemmig erklært inhabil i behandlingen av saken, vararepr. Hans Jørgen Borgen (H) tok hennes sete under behandling av saken.

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Forslag til utbyggingsavtale for Del av K2 byplan- Gotaasallen 3-7, legges ut til offentlig høring.

Ullensaker, 21.04.2020

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: Lisbeth Kværner

Vedlegg:

1 Utbyggingsavtale for Del av K2 byplan- Gotaasalleen 3-7. Offentlig høring

Saksdokumenter:

SAKEN GJELDER

Detaljreguleringsplan for Del av K2 byplan – Gotaasalleen 3-7 ble vedtatt den 18.06.2019. Planen er senere påklaget og oversendt fylkesmannen for endelig avgjørelse. Klagen ble ikke gitt oppsettende virkning.

Med bakgrunn i planen med bestemmelser har rådmannen fremforhandlet utbyggingsavtale med Step Eiendom AS. Start av forhandling om utbyggingsavtale er varslet iht pbl §17-4. Ingen innspill eller bemerkninger er innkommet.

Planområdet er til sammen på 7114 m², og ligger i Jessheim sentrum. I øst grenser området til Gotaasgården, i sørøst til Jernbanen, i sørvest til boligområde og i nord til Herredshuset. Gotaasalleen og adkomstvegen til K2-feltet er en del av planområdet. På planområdet skal det bygges leilighetsbygg samt bygg med blandet formål, dvs forretning med småskala butikker, kiosk ol, kontor, servering, tjenesteyting og service.

VURDERINGER/DRØFTINGER

Området har vært gjenstand for omfattende reguleringsprosess. Dette for å ivareta hensynet til Herredshuset og Bankbygget. I denne sammenheng er saken også vært behandlet i arkitekturrådet. For ytterligere detaljer om reguleringsprosessen vises bl. annet til Kommunestyrets behandling av planen i møtet den 18.06.2019, sak 58/19, og klagesaken behandlet i kommunestyret den 11.02.2020, sak 2/20. I kommunestyrets vedtak i klagesaken ble det lagt til noen punkter om gatetunet, utforming og kvaliteter i prosjektet. Utbyggingsavtalen tar høyde for at utbygger er ansvarlig for og skal bekoste dette.

Reguleringsbestemmelsenes rekkefølgekrav fastsetter krav til opparbeidelse av infrastrukturtiltak og tidspunkt for gjennomføring av de enkelte tiltak.

Utbyggingsavtalen pålegger utbygger ansvar for oppgradering og gjennomføring av tekniske anlegg. Dette gjelder bl. annet oppgradering av Gotaasalleen med fortau og sykkelveg på begge sider. Utbygger skal ivareta miljøet i planområdet ved å ta hensyn til eksisterende bygg og trær samt opparbeide gatetun. Før midlertidig bruksattest eller ferdigattest for bebyggelsen gis, skal Gotaasallen med de tiltak som fremgår av regulering være ferdig opparbeidet.

Punkt 17 i avtalen gir kommunen mulighet til å foreta rehabilitering av gammelt VA nett samtidig med øvrige arbeider i Gotaasalleen. Gjennomføring og kostnadsfordeling reguleres i egen avtale.

Ullensaker kommune har betinget seg forkjøpsrett til 7 boenheter i prosjektet.

Det fremgår av avtalen at Ullensaker kommune vil være positiv til å inngå en avtale om inngåelse av anleggsbidragsmodell eller justering av merverdiavgift forutsatt at dette vil være i samsvar med gjeldende rett og skattedirektoratets føringer.

Partene har forhandlet om avtalens innhold og er kommet til enighet om fremlagte avtaleforslag. Utbygger har bekreftet dette med retur av signert avtale.

KONKLUSJON

Rådmannen anbefaler at forslaget legges ut til offentlig høring.