SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	04.12.2018
	Kommunestyret	11.12.2018

SLUTTBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR B8 LANGELANDSKOLLEN – JESSHEIM SØRØST

RÅDMANNENS INNSTILLING

Detaljreguleringsplan for B8 Langelandskollen, Jessheim sørøst, Plan ID 408, datert 04.05.2018, revidert 24.10.2018, med tilhørende bestemmelser datert 01.12.2017, revidert 11.06.2018 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Ullensaker, 23.11.2018

Rune Hallingstad
Rådmann

Saksbehandler:	May Kristine Andersen
Vedlegg:	1. Forslag til plankart, datert 04.05.2018, revidert 24.10.2018
	2. Forslag til planbestemmelser, datert 01.12.2017, revidert 11.06.2018
	3. Planbeskrivelse
	4. Illustrasjonsplan, datert 04.05.2018
	5. Nye vegtegning C-snitt, revidert 16.10.2018
	6. Merknader til offentlig ettersyn
Saksdokumenter:	7. Illustrasjoner
(ikke vedlagt):	8. Vegtegninger
	9. ROS-analyse
	10. Støyanalyse
	11. Geoteknisk undersøkelse

SAMMENDRAG

Detaljreguleringsplanen for B8 Langelandskollen – Jessheim sørøst fremmes for sluttbehandling. Planen åpner for om lag 258 nye boliger samt tilrettelegging for barnehageetablering. Målet med planforslaget har vært å tilrettelegge for attraktive og varierte boliger med terrengtilpasning til bebyggelse, vegarealer og uteområder. Grønnstrukturen skal ivaretas helhetlig og ha god forbindelse samt tilgjengelighet til skogområder og andre tettsteder. Rådmannen anbefaler at planen vedtas.

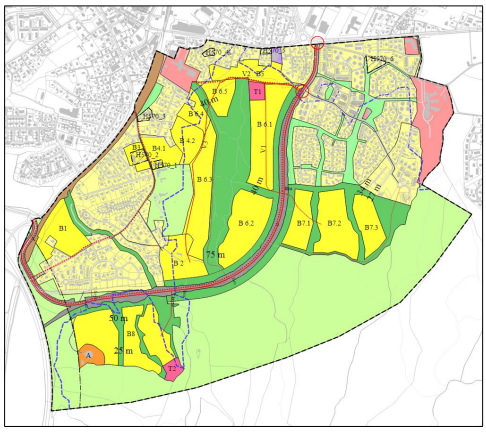
SAKEN GJELDER

Saken gjelder sluttbehandling av detaljregulering «B8 Langelandskollen – Jessheim sørøst». Vindveggen Arkitekter AS er forslagsstiller på vegne av Langelandskollen AS.

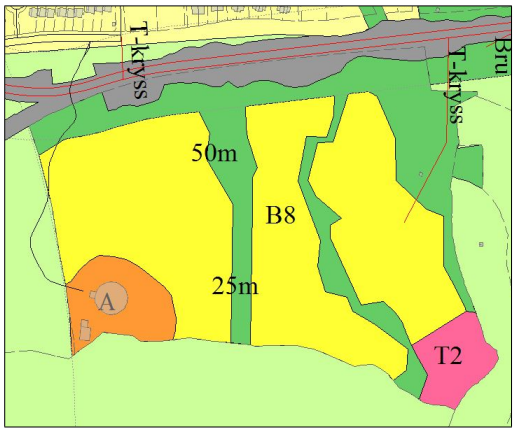
Bakgrunn

Planområdet er felt B8 fra kommunedelplanen, gnr. 131/152 og del av gnr 131 bnr 2, til sammen ca. 240 daa. Av dette er 75 daa grønnstruktur og samferdselstiltak. Hele planområdet er lokalisert sør for Jessheim sentrum mot E6 og omkjøringsvegen, hvor den tilgrensede eiendommen også innehar en hensynssone med støygrense på 150m til E6.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny utbygging av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende parkering, trafikk- og uteoppholdsarealer. Bebyggelsen skal bestå av eneboliger med mulighet for sekundærbolig, samt tomannsboliger og rekkehus. Maks utnyttelse er foreslått til % BYA= 30 % for frittliggende småhusbebyggelse og % BYA= 30-50 % for konsentrert småhusbebyggelse.



Kommunedelplanen for Jessheim sørøst.



Utsnitt av planområde B8 Langelandskollen.

Planstatus
Kommuneplan
Planområdet er avsatt til boligbebyggelse, andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg samt offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanen, vedtatt 7.9.2015.

Kommunedelplan
Området inngår i kommunedelplanen (KDP) for Jessheim sørøst, vedtatt 16.6.2015, avsatt til fremtidig boligbebyggelse, tjenesteyting og andre typer bebyggelse og anlegg. Det tillates oppført en variasjon av ene- og tomannsboliger. Langs omkjøringsvegen tillates oppført rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse. Området skal reguleres samlet sammen med barnehage på felt T2.

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal omkjøringsvegen Jessheim sørøst m.m. være opparbeidet eller sikret opparbeidet gjennom godkjent utbyggingsavtale. Arbeidet med reguleringsplan for omkjøringsvegen pågår. Tilsvarende tekst som ble vedtatt for B5 og B6.5 i kommunestyret 13.3.2018 i rekkefølgebestemmelsene omhandlende omkjøringsvegen med rundkjøringene i begge ender er lagt inn i pkt. 9.1.

SAKSGANG
Oppstartsmøte ble holdt 30.06.2016. Igangsetting av planarbeidet ble varslet og kunngjort juni 2016. Prinsippavgjørelse angående adkomst fra omkjøringsveg ble politisk behandlet 26.04.2016. Planen ble 1. gangsbehandlet og vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn 19.06.2018.

Innkomne merknader til varsel om planoppstart
Til varsel om planoppstart kom det 11 merknader. Disse ble oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlagt planbeskrivelsen datert 01.12.2017, revidert 04.05.2018. Rådmannen hadde ingen ytterligere kommentarer til innspillene.

Innkomne uttalelser til offentlig ettersyn
Detaljreguleringsplanen lå ute til offentlig ettersyn 26.06.2018 - 27.08.2018. Følgende åtte uttalelser er oppsummert og kommentert:

Bane NOR, datert 09.07.2018: Ingen merknader.

Ruter, datert 09.08.2018
Ny bebyggelse skal plasseres slik at de fleste reiser kan tas med sykkel, gange og kollektivt. Da B8 mangler et godt kollektivdekningstilbud antas det at transportmetoden til/fra boligfeltet vil være bilbasert. Tilrettelegging av gode og helhetlige sykkelveger gjennom den nye bebyggelsen i sørøst og til sentrum forventes. Det vises til Ruters uttalelse til KDP 29.04.2013. I tillegg mener Ruter at bussholdeplassareal bør avsettes langs omkjøringsvegen slik at disse kan opparbeides ved fremtidig markedsendring.

Rådmannens kommentar:
Det blir tilrettelagt for busslommer langs omkjøringsvegen. Det er også tilrettelagt for interne gang- og sykkelforbindelser i planområdet.

Hafslund Nett, datert 10.08.2018: Ingen merknader utover det de sa ved varsel om oppstart.

Statens vegvesen, datert 22.08.2018
Statens vegvesen presiserer at omkjøringsvegen ikke er målsatt på plankartet samt at det ikke går frem om det er lagt inn areal for 4-feltsveg. Dersom omkjøringsvegen skal bli

fylkeskommunalt på sikt, må tilstrekkelig areal til 4-feltsveg med tilhørende funksjoner inkludert støyskjermingstiltak dokumenteres.

Rådmannens kommentar:
Planen er koordinert med reguleringsplanarbeidet for omkjøringsvegen. Utvidelse til en ev. firefeltsveg vil skje på begge sider av vegen. Det er satt av tilstrekkelig med areal til dette formålet.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, innsigelse datert 22.08.2018, og trukket innsigelse datert 10.10.2018
Fylkesmannen viste til innsigelse datert 24.04.2015 av B8 til kommunedelplanen. Begrunnelsen var områdets avstand fra sentrum uten tilknytning til eksisterende boligområder. Med bakgrunn i kommunens tilføying av rekkefølgebestemmelsen om at sentrumsnære områder må utbygges før B8, trakk Fylkesmannen innsigelsen 30.06.2015.

Fylkesmannen fremmet innsigelse til detaljreguleringsplanen 22.08.2018.
I nytt brev 10.10.2018 viser Fylkesmannen til dialogmøte med kommunen 07.09.2018 og oversendelse av utdypende informasjon den 26.09.2018. Fylkesmannen mener kommunen har dokumentert tungtveiende argumenter for å fravike rekkefølgekravet, herunder om beredskap, infrastruktur, trafikkavvikling og utvikling av den helhetlige bydelen. Med grunnlag i kommunens redegjørelse trekker Fylkesmannen innsigelsen.

Rådmannens kommentar:
Det har vært en pågående dialog mellom Fylkesmannen og kommunen. Rådmannen mener at det er nødvendig å gå bort fra utbyggingsrekkefølgen for å realisere omkjøringsvegen. Omkjøringsvegen er en viktig vegforbindelse med tanke på adkomst mellom boligområdene og Jessheim sentrum, avlastning for byen og bindeledd mellom to fylkesveger. Med grunnlag i kommunens utdypende informasjon ble Fylkesmannens innsigelse trukket.

Aina Seland, datert 24.08.2018
Aina Seland kommenterer at rekkefølgebestemmelsen fra KDP ikke er inkludert i forslaget til B8s reguleringsplan. I dokumentene til forslaget er det heller ikke opplyst at bestemmelsene kom med i KDP grunnet fylkesmannens innsigelse.

Det stilles spørsmål ved endringene i B8, B5 og B6.5 samt om omkjøringsvegen vil bli bygget ut og brukt som planlagt. I tillegg forventes det at vedtatte planer og beslutninger får forutsatt oppfølgning. Utbygger bør ikke få gjennomslag for endringer i bestemmelser som allerede er utredet og gjennomgått bred offentlig prosess.

Rådmannens kommentar
Se rådmannens kommentar til merknaden fra Fylkesmannen.

Langelandsfjellet Velforening, datert 27.08.2018
Velforeningen viser til uttalelse fra 26.08.2016 angående viktigheten av at områdene i sør skal være tilgjengelige via stier og veger gjennom B8. Disse har en uklar ivaretakelse i planene. Rekkefølgebestemmelser for trasé for lysløype og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/-stier/grønnstruktur ønskes opparbeidet som vist i plankart. Tilgangen til eksisterende stier forventes å bli opprettholdt i prosjektperioder så langt det er mulig.

Velforeningen mener at det på kartene ikke er lett å se hvor turstitilkoblingene skal komme. I tillegg fremgår det ikke om det er planlagt turstier tilknyttet grøntarealene i området. De etterspør et turstikart for B8 og tilgrensende områder.

Rådmannens kommentar:
Det er tilrettelagt for interne veger og gangforbindelser i planområdet. Det er også sikret «grønne» korridorer som knytter seg til omkringliggende friluftsområder. Det vil bli opparbeidet en ny turtrasé igjennom grønnstrukturen sammen med en lysløype som vil gå over i en bro over omkjøringsvegen og koble seg på lysløypetraséen vest for planområdet.

Akershus fylkeskommune, datert 27.08.2018
Fylkesrådmannen viser til uttalelse fra 26.08.2016 om varsel av planoppstart og redegjør for følgende merknader:

Automatisk fredete kulturminner
Jf. kulturminneloven er undersøkelsesplikten oppfylt. Det arkeologiske kulturminnet på gnr. 131/2 er fredet jf. kulturminneloven § 4a. Det er lokalisert i traseen til omkjøringsvegen. Lokaliteten vil ikke skape konflikt med dette boligfeltet. Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på rekkefølgekravet om ferdigstillelse av omkjøringsveg før oppstart av B8-utbyggingen.

Ønsker tiltakshaver å utvikle området i strid med bevaringen vil ikke fylkesrådmannen være imot eventuell dispensasjon fra kulturminneloven. Dette blir i så fall gjort på tiltakshavers vegne etter omkjøringsvegplanen har vært ute til offentlig ettersyn.

Nyere tids kulturminner
Det vises til uttalelse om varsel av planoppstart uten ytterligere merknader.

Samordnet areal- og transportplanlegging
Jf. § 3 i planbestemmelsene til KDP er det fastsatt rekkefølgekrav om at B8 ikke kan utbygges før B4.2, B5, B6.1, B6.4 og B6.5. Fra fylkesrådmannens uttalelse av 26.08.2016 ble det uttrykt at kommunen burde avvente regulering av B8. Det er svært uheldig at utbyggingsrekkefølgen ikke videreføres. Det er det viktig at arealbruken utvikles i samsvar med eksisterende kollektivnettverk.

Fylkesveg
Det vises til Statens vegvesens uttalelse angående forhold relatert til fylkesveg.

Rådmannens kommentar:
Se rådmannens kommentar til Fylkesmannens merknad. Ut over det tas merknaden til orientering og rådmannen har ingen ytterligger kommentarer.

KORT BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET
Planområdet består hovedsakelig av skog/hogstfelt og målskiveområdet for Teigen skytebane. Øst for planområdet går en lysløype og turstier som skal relokaliseres i sammenheng med reguleringsplanene for omkjøringsvegen og grønnstrukturen. Det er et høydebasseng og telemast sørvest i området.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET
Det er vist 258 boliger hvorav 155 skal oppføres som rekkehus, 52 som tomannsboliger og 51 som eneboliger. Rekkehusene er plassert nordvest mot E6, mot omkjøringsveg og langs samleveg i øst. Tomtearealet til eneboligene er mellom 480-650 m^2 og min. 770 m^2 for tomannsboligene. Eneboligene kan vurderes med sekundærbolig. Den konsentrerte

småhusbebyggelsen i form av rekkehus skal være på 11 felt med maks. byggehøyde på 9,5 og 6 m. Tillatt maks. % BYA= 30-50 %. Frittliggende småhusbebyggelsene på ene- og tomannsboliger er fordelt på 14 felt, med maks. gesims- og mønehøyde på 8 og 9 m. Ved flatt

tak eller pulttak kan maks. byggehøyde være på 8,5 m. Maks. % BYA= 30 %.

Leke- og uteoppholdsarealer
To grendelekeplasser og et areal er avsatt til en mindre naturlekeplass. Lekearealene er tilknyttet grøntdragene med gode forbindelser til boligfeltene. Det er sikret konkrete kvalitetskrav i bestemmelsene. Kravet til variert utforming innbyr til aktivitet for barn i alle aldre. Planen i sin helhet viser god variasjon mellom større og mindre lekeplasser og grøntområder med ulike kvaliteter.

Barnehage Det er satt av et område på ca. 8 daa til barnehage.

Grønnstruktur, friluftsliv og biologisk mangfold
Grønnstrukturen følger i stor grad komunedelplanen, men tilpasset for å sikre bl.a. naturlige kvaliteter, tilpasninger av veger og gang- og sykkelveger. Det største grøntområdet ligger nord-sør midt i planområdet hvor vannspeilet skal opprettholdes og ikke dreneres. Det er også lagt vekt på å sikre og beholde eksisterende vegetasjon. Sammen med regulerte gang- og sykkelveger vil grønnstrukturen sikre tilgang gjennom hele planområdet og til skogsområdene i sør og øst med lysløype. Ved å bevare eksisterende vegetasjon i størst mulig grad vil gode bomiljøer, varierte rekreasjonsområder og biologisk mangfold sikres i hele planområdet.

Trafikk
Området får tilkomst fra rundkjøring på omkjøringsvegen. Ulike aldersgrupper hensyntas ved utforming av traseer for myke trafikanter med både gang- og sykkelveger og fortau.

Vann, avløp og renovasjon
Kapasitet for vann, avløp og overvann er utredet i notat fra COWI «VA-rammeplan Jessheim sørøst», datert juni 2016. Denne vil bli lagt til grunn ved utarbeidelse av VA-plan for planområdet. Kommunens VA-norm må følges.

All renovasjon skal betjenes fra offentlige kjøreveger. Hvilke eiendommer som tilknyttes felles renovasjon avklares i byggesøknaden i samråd med renovasjonsmyndigheten.

Geotekniske forhold
Det er ikke behov for geotekniske tiltak. Det er berg i dagen og liten dybde til fast fjell.

Jordressurser
Det er ikke dyrkbar jord i planområdet.

Støy og forurensing - ROS-analyse
Teigen skytebane ligger innenfor planområdene B2, omkjøringsvegen og B8. Forurensningsrapport utarbeidet til regulering av omkjøringsvegen viser at det er forurenset grunn på hele skytebaneområdet.

Trafikkstøy er beregnet for omkjøringsvegen gjennom prosessen for KDP (for år 2035). Støyskjermingstiltak fastsettes i reguleringsplanen for omkjøringsvegen.

Opprinnelig var det skissert fra forslagstiller at rekkehusene ut mot omkjøringsvegen skulle være støyskjermende for bakenforliggende bebyggelse, men slik at disse får gode uteoppholdsarealer mot stille side. Rådmannen påpeker at dette området ikke ligger i avvikssone for støy. Boligene også her skal ha stille side rundt hele bygget og støyskjermes. Bestemmelsene er i samarbeid med forslagsstiller endret i henhold til dette.

Risiko- og sårbarhetsanalysen konkluderer med at det ikke foreligger spesielle farer/risikoer ved utbygging til boligformål med unntak av trafikkstøy. Støyskjerming er sikret i bestemmelsene. Forurenset grunn skal håndteres forskriftsmessig før det gis igangsettingstillatelse. Dette er sikret i bestemmelsene.

Arkeologiske funn
Det er ikke gjort funn innenfor B8, men i tilgrensende arealer for omkjøringsvegen.

Illustrasjoner
Illustrasjonene viser maks utnyttelse av planområdet, og er ikke juridisk bindende.

Det vises til vedlagt planbeskrivelse for mer informasjon.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN
Det er gjort endringer i plankart i forbindelse med påkobling til gang- og sykkelveg og undergang ved omkjøringsvegen. Dette i forbindelse med at detaljeringen og avklaring på høyder og fastlagt lengdeprofil på omkjøringsvegen er gjort.

KONKLUSJON

Konsekvenser for kommunen
Utbyggingen vil medføre økt behov for offentlige tjenester innen skole, barnehage, helse og omsorg og kommunaltekniske tjenester. Barnehagekapasiteten vil kunne dekkes innenfor eget planområde. Det må kjøres nye analyser for framtidig skolebehov i 2019 basert på oppdaterte befolkningstall og forventet utbyggingstakt på Jessheim. Offentlig infrastruktur får kommunen drift- og vedlikeholdsansvar for når dette er etablert ihht. kravene i planen.

Rådmannen mener saken er godt nok utredet og anbefaler at reguleringsplanen vedtas.

Melding om vedtak sendes:
- Saksbehandler