



SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	11.06.2019
	Kommunestyret	18.06.2019

SLUTTBEHANDLING - DETALJREGULERING FOR DEL AV K2 BYPLAN - GOTAASALLÉEN 3-7

RÅDMANNENS INNSTILLING

Detaljreguleringsplan for del av K2 byplan – Gotaasalléen 3-7 revidert 27.05.2019, med tilhørende bestemmelser datert 29.5.2019, vedtas med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12.

Deler av reguleringsplan for Jessheim sentrum kvartal 5, 6, 8, 9 og del av kvartal 10 og 11, vedtatt 20.10.97. (Plan ID 317) som omfattes av planforslaget oppheves i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-14.

Ullensaker, 29.05.2019

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: May Kristine Andersen
Vedlegg: 1. Plankart, datert 27.5.2019
2. Reguleringsbestemmelser, revidert 29.5.2019
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjonsprosjekt
5. Uteoppholdsarealer
6. Oppsummering av innkomne merknader med rådmannens kommentar
7. Merknader til offentlig ettersyn

Saksdokumenter: Planer bygg B og C (plantegninger av bebyggelsen), nedtrapping bygg B (ligger som en del av illustrasjonshefte), arealoppstilling, ROS-analyse, trafikkanalyse, støyrapport, geoteknisk undersøkelse, varsel om oppstart og innkomne merknader til varsel om oppstart.

SAMMENDRAG

Detaljregulering for del av K2 Byplan – Gotaasalléen 3-7 fremmes for sluttbehandling. Planens formål er å legge til rette for bygging av to leilighetsbygg, med tilhørende parkeringskjeller og park, på eiendommene gnr. 135/177, 549, 548, 245 og 856 på Jessheim. Bebyggelsen planlegges i 6-8 etasjer fordelt på et punktthus sør for «Bankbygget» mot Gotaasalléen og et lamellbygg sørøst mot jernbanen. Bankbygget skal bevares, øvrig bebyggelse på området i dag rives. På bakgrunn av de vurderingene som er gjort nedenfor anbefaler rådmannen planen vedtatt.

SAKEN GJELDER

Sluttbehandling av «Detaljregulering for del av K2 byplan – Gotaasalléen 3-7», revidert 27.5.2019. Forslaget fremmes av Code arkitektur på vegne av utbygger, Step Eiendom AS c/o Stor-Oslo Eiendom AS.

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger i leilighetsbebyggelse med tilhørende parkeringskjeller og uteoppholdsarealer innenfor felt K2 i Byplan Jessheim.

Planstatus

Kommuneplan

Planområdet ligger med formålet kombinert bebyggelse og anlegg, vedtatt 7.9.2015. Området K2 ligger innenfor avvikssonen for støy.

Byplan Jessheim

Planområdet inngår i Byplan Jessheim, vedtatt 16.6.2014, der planområdet er avsatt til variert bebyggelse med maks 12-18 meter med nedtrapping mot bevaringsverdig bebyggelse i sør og nord. Det tillates en utnyttelse på ca. 150-200 % BRA. Det stilles også krav til regulering og opparbeidelse av gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen og Gotaasalléen. Deler av området ligger med hensynssone *Særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø*. Dette gjelder den sørlige delen av feltet, Jessheimporten.

Gjeldende reguleringsplan

Deler av planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Jessheim sentrum kvartal 5, 6, 8, 9 og del av kvartal 10 og 11, fra 1997. Dette gjelder gnr. 135/177. Tomten ligger med formålet forretning/kontor – bolig mv. Denne planen foreslås opphevet når ny plan vedtas.

SAKSGANG

Planarbeidet startet i 2017 med kunngjøring i september 2017. Det ble fremmet en egen prinsippsak i formannskapet 6.2.2018 i forbindelse med høyder på bebyggelse mot Gotaasalléen og Herredshuset. Prinsippaksen tok også for seg spørsmålet om bevaring av «Bankbygget». Planforslaget er i tråd med føringene fra prinsippaksen vedtatt i FSK den 6.2.2018.

Innkomne uttalelser til offentlig ettersyn

Planen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i Formannskapsmøtet 18.12.2018, sak 213/18. Planforslaget lå ute på offentlig ettersyn 02.01.-20.02.2019. Kommunen mottok et varsel om innsigelse og 12 merknader.

Varsel om innsigelse kom fra Bane Nor. Innsigelsen omhandlet forslag i bestemmelsene om å tillate utkraging av balkonger/andre bygningsdeler 2,5 meter over byggegrensen. I tillegg til at det var foreslått å oppføre støyskjerm i eiendomsgrensen. Fremlagte forslag til plan er endret i henhold til dette varselet og det ble ikke fremmet innsigelse fra Bane Nor.

Merknadene er oppsummert i vedlegg 6 og kommentert fra rådmannen i samme dokument. Fullstendige merknader ligger vedlagt saken, vedlegg 7. Hovedinnholdet i merknadene omhandler byggehøyder, manglende tilpassing til Herredshuset, for dårlig estetisk uttrykk og tilpassing til eksisterende verneverdig bebyggelse.

KORT BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet har et samlet areal på 7114 m², og ligger i Jessheim sentrum. Området grenser til Gotaasgården i øst, Jernbanen i sørøst, boligområde i sørvest og Herredshuset i nord. Gotaasalléen og adkomstvegen til K2-feltet er en del av planområdet. Planområdet omfatter eiendommen gnr. 135/177, 549, 548, 245 og 856.

Innenfor planområdet ligger det i dag 3 eneboliger; Gotaasalléen 5a, 5b og 5c og et næringsbygg på tomten Gotaasalléen 7. Deler av Gotaasalléen 7 (Bankbygget) er vedtatt bevart i FSK 6.2.2018.

KORT BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET OG KONSEKVENSER

Planforslaget legger opp til en utbygging av leilighetsbygg for til sammen maks 142 boenheter, samt inntil 1000 m² blandet formål med forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service. Byggehøyder er etter høringen redusert 1 meter til henholdsvis maks 231,1 cote (6 etasjer) i det området hvor illustrasjonen viser et punkthus (bygg B), og 234,8 cote (8 etasjer) der illustrasjonsplanen viser et lamellbygg (bygg C). I tillegg er det i plankartet lagt inn byggelinjer med høyder på nedtrapping mot bebyggelse i nord. Bebyggelsen skal her trappes ned til cote.

Bankbygget, som er den tredje bygningen, blir delvis tilbakeført til opprinnelig utseende utvendig, men vil kunne få ny bruk innvendig. Bankbyggets bruk skal i hovedsak være næring.



Utsnitt fra illustrasjon, bankbygget og ny bebyggelse sett fra rundkjøringen ved Gotaasalléen/Ringvegen/Algarheimsbrua.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Endringer i plankartet:

- Vegarealet er detaljert
- Byggehøyder er satt inn, også nedtrapping mot bebyggelse i nord (juridisk bindende)

I planbestemmelsene er følgende satt inn;

§ 3.1 Bolig/Forretning/kontor (BKB 1) *«Det tillates inntil 142 boenheter – med maks 45 % under 55 kvm og minimum 25 % over 80 kvm»* tatt inn jf. vedtaket til 1. gangsbehandlingen.

§ 3.1.3 Plassering og høyder er følgende setning satt inn; *«Mot jernbanen i øst skal ingen balkonger eller bygningsdeler ligge nærmere enn 30 meter fra jernbanens spormidte.»* og *«Det tillates støyskjerm minimum 0,5 meter fra tomtegrensen mot jernbanen»* jf. varsel om innsigelse fra Bane Nor som nå er imøtekommet.

§ 3.1.4 Utforming av bebyggelse

Bestemmelsene til bygningenes og områdets visuelle uttrykk og arkitektur er strammet opp, ved at «bestrebes» er erstattet med «skal.»

Det skal være variasjon i fasader og høyder, og det skal benyttes arkitektur som forsterker områdets identitet, som er tilpasset eksisterende bygningsmiljø og som skal trappes ned mot bebyggelse i nord og mot bevaringsverdig bebyggelse i sør.

§ 3.1.7. Parkering

Det er presisert at parkeringsdekningen for bolig er minimum 0,8 + 0,2 gjesteparkering.

§ 3.1.9 Nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Kjørevege (o_SKV)

Gotaasalléen følger Statens vegvesen sin vegnorm «håndbok N100 Veg- og gateutforming, 10.09.2018», men kan fravikes når Ullensaker kommunale vegnorm vedtas.

§ 4.2 Kjøreveg/felles avkjørsel (f_SKV)

Felles for bebyggelse innenfor planområdet samt gnr./bnr: 135/326, 135/230, 135/243, 135/857. Veien skal utformes slik at renovasjonsbil får tilgang til nedgravd renovasjonsløsning, samt har snumulig.

§ 4.3 Fortau (o_SF)

Fortau skal være offentlig

§ 4.4 Sykkelfelt (o_SS)

Det skal anlegges sykkelfelt på begge sider av Gotaasalléen. Sykkelfeltene skal ha dekkefarge som adskiller det visuelt fra bilveien.

RÅDMANNENS VURDERINGER / DRØFTINGER

Kulturmiljø:

Fylkeskommunen mener at å etablere et byrom foran Herredshuset, ved å trekke punkthuset tilbake fra byggelinjen, virker uhensiktsmessig og at dette strider mot Byplan og planene om helhetlig byromstruktur for Jessheim. Videre mener de at en mer tilbaketrukket byggelinje vil føre til et mer uoversiktlig gateløp. Fasaden på punkthuset bør følge samme byggelinje som bankbygget og skyves nordover. Rådmannen mener dette er mer aktuelt hvis bare denne delen av Gotaasalléen skulle bygges ut, men på sikt vil hele K2 bygges ut og da er det naturlig at resterende utbygging forholder seg til byggelinjen som nytt punktus gir. På denne måten vil det med unntak av Bankbygget opprettholdes et oversiktlig gateløp.

Det er i *Mobilitetsplanen for Jessheim* foreslått at Gotaasalléen på sikt skal stenges i forbindelse med etablering av omkjøringsvegen. På bakgrunn av dette vil et «shared space» mellom bankbygget og herredshuset som etableres som et gatetun, fungere god som et fremtidig byrom. Samtidig vil det skapes en offentlig plass foran herredshuset som vil fungere som en kobling mellom grønnstrukturen i bevaringstriangelet og videre sørover igjennom planområdet. Dette betyr at gående og syklende er prioritert, men at man opprettholder innkjøring og adkomst til hele K2 området i den regulerte adkomsten, men stenger for gjennomkjøring. Det sikres også innkjøring for varelevering i nord.

Uteoppholdsareal

I bestemmelsene er det satt at det skal settes av minimum 25 m² per 100 m² bruksareal bolig til uteoppholdsareal. Minimum 20 m² av uteoppholdsarealet skal opparbeides til lekbart areal for barn på terreng. 20 m² lekeareal pr 100 m² bruksareal bolig er kravet for områder avsatt til sentrumsformål. Det er vurdert at hele planen kan forholde seg til dette kravet da en del av området er avsatt til sentrumsformål.

Parkering

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til kollektivknutepunkt og det er foreslått en parkeringsdekning på 1 bil inkl. gjesteparkering pr. boenhet. I byplanen er kravet 1,2 plasser. I tillegg kommer 10 biloppstillingsplasser på terreng. Disse er tiltenkt bevegelseshemmede, hjemmehjelpstjenesten, næring, samt 5 stk. til Sameiet Gotaasgården. (Det foreligger en privatrettslig avtale mellom utbygger og sameiet knyttet til dette). Rådmannen mener at ved en slik parkeringsdekning vil man på sikt oppmuntre til økt bruk av kollektivtransport. Parkeringskravet endres til 0,8 + 0,2 gjesteparkering. Dette vil minske størrelsen på parkeringskjelleren.

Veg

Til sluttbehandling av planforslaget er det lagt inn noe mer detaljer på veg, der det er delt inn i gatetun, kjøreveg, gang-/sykkelveg og annen veggrunn for Gotaasalléen. Denne er basert på mobilitets- og byutviklingsstrategien for Jessheim sentrum.

KONKLUSJON

Forslaget er vurdert opp i mot Byplan Jessheim, vedtaket i prinsippsaken, mobilitetsplanen og intensjonen om fremtidig byutvikling på Jessheim. Planforslaget er strammet noe opp siden høringen, for å ivareta naboenes merknader samt krav til arkitektoniske uttrykk og den viktige plassering ved herredshuset. På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen at reguleringsplanen med bestemmelser vedtas.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler