



## SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
40/14	Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	15.09.2014
31/14	Eldrerådet	15.09.2014
53/14	Hovedutvalg for skole og barnehage	17.09.2014
53/14	Hovedutvalg for teknisk, idrett og kultur	17.09.2014
46/14	Hovedutvalg for helsevern og sosial omsorg	17.09.2014
201/14	Hovedutvalg for overordnet planlegging	22.09.2014
67/14	Kommunestyret	06.10.2014

## KOMMUNEDELPLAN FOR GYSTADMARKA, SLUTTBEHANDLING

### Vedtak

1. Kommunedelplan for Gystadmarka med kart datert 3.9.14, planbestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 7.9.2014, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.
2. Det gjøres følgende endringer i forbindelse med vedtak:
  - a. Området T1 endrer formål fra «tjeneste» til «kombinert anlegg og bebyggelse» (ny benevnelse K2.1).
  - b. Områdene K5.3-K5.7 og K6.1-K6.7 endrer formål fra «kombinert anlegg og bebyggelse» til «boligformål» (B5.11-B15 og B6.14-B6.20).
  - c. For områder avsatt til «kombinert anlegg og bebyggelse» fjernes hotell som tillatt formål.
  - d. Utbyggingsrekkefølge for delfelt strykes (jf. planbestemmelsenes § 4).
  - e. Det gjøres endringer i kommunedelplanens planbestemmelser (§5, §6 og §9) med tilhørende retningslinjer i samsvar kommunestyrets vedtak av Byplanen (sak 53/14, den 16.6.2014) og sak vedr. avklaring av endringene (sak 64/14 den 1.9.2014).
  - f. Setningen «Svalganger tillates ikke» strykes i planbestemmelsene.

For øvrige endringer vises det til saksframlegg i saken.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen  
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

## Saksprotokoll i Kommunestyret - 06.10.2014

### Behandling:

Av 45 representanter var 43 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Repr. Tim Holmvik (H) fremmet følgende forslag om nytt punkt f i Hovedutvalg for overordnet planleggings innstilling:

f. Setningen «Svalganger tillates ikke» strykes i planbestemmelsene.

Repr. Tim Holmvik (H) fremmet følgende 2 **oversendelsesforslag**:

1. Administrasjonen bes utrede og legge frem en sak som beskriver Ullensaker kommune som en effektiv kommune og har som prinsipp at der hvor vedtatte kommuneplaner/kommunedelplaner/områdeplaner som er under 10 år og hvor prosjektet i volum, høyde og omfang er i samsvar med overordnet plan går man rett til byggesaksbehandling uten «omveien» gjennom detaljert reguleringsplan.
2. Administrasjonen utreder og legger frem en sak som beskriver hvordan parkeringskravet til ansatte på barne- ungdoms- og videregående skole kan likestilles for fremtidige overordnede planer i Ullensaker.

Votering: Hovedutvalg for overordnet planleggings innstilling ble enstemmig vedtatt.  
Repr. Holmviks forslag om nytt punkt f fikk 40 stemmer og ble derved vedtatt mot 3 stemmer som stemte mot forslaget.  
Repr. Holmviks oversendelsesforslag ble enstemmig vedtatt oversendt.

## Saksprotokoll i Hovedutvalg for overordnet planlegging - 22.09.2014

### Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak

1. Kommunedelplan for Gystadmarka med kart datert 3.9.14, planbestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 7.9.2014, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.
2. Det gjøres følgende endringer i forbindelse med vedtak:
  - a. Området T1 endrer formål fra «tjeneste» til «kombinert anlegg og bebyggelse» (ny benevnelse K2.1).
  - b. Områdene K5.3-K5.7 og K6.1-K6.7 endrer formål fra «kombinert anlegg og bebyggelse» til «boligformål» (B5.11-B15 og B6.14-B6.20).
  - c. For områder avsatt til «kombinert anlegg og bebyggelse» fjernes hotell som tillatt formål.
  - d. Utbyggingsrekkefølge for delfelt strykes (jf. planbestemmelsenes § 4).

- e. Det gjøres endringer i kommunedelplanens planbestemmelser (§5, §6 og §9) med tilhørende retningslinjer i samsvar kommunestyrets vedtak av Byplanen (sak 53/14, den 16.6.2014) og sak vedr. avklaring av endringene (sak 64/14 den 1.9.2014).

For øvrige endringer vises det til saksframlegg i saken.

### **Saksprotokoll i Hovedutvalg for helsevern og sosial omsorg - 17.09.2014**

#### **Behandling:**

Av 11 representanter var 11 til stede.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

1. Kommunedelplan for Gystadmarka med kart datert 3.9.14, planbestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 7.9.2014, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.
2. Det gjøres følgende endringer i forbindelse med vedtak:
  - a. Området T1 endrer formål fra «tjeneste» til «kombinert anlegg og bebyggelse» (ny benevnelse K2.1).
  - b. Områdene K5.3-K5.7 og K6.1-K6.7 endrer formål fra «kombinert anlegg og bebyggelse» til «boligformål» (B5.11-B15 og B6.14-B6.20).
  - c. For områder avsatt til «kombinert anlegg og bebyggelse» fjernes hotell som tillatt formål.
  - d. Utbyggingsrekkefølge for delfelt strykes (jf. planbestemmelsenes § 4).
  - e. Det gjøres endringer i kommunedelplanens planbestemmelser (§5, §6 og §9) med tilhørende retningslinjer i samsvar kommunestyrets vedtak av Byplanen (sak 53/14, den 16.6.2014) og sak vedr. avklaring av endringene (sak 64/14 den 1.9.2014).
3. For øvrige endringer vises det til saksframlegg i saken.

### **Saksprotokoll i Hovedutvalg for teknisk, idrett og kultur - 17.09.2014**

#### **Behandling:**

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Repr. Ståle Lien Hansen (FrP) fremmet følgende forslag:  
Saken tas til orientering.

Votering: Repr. Lien Hansens (FrP) forslag ble enstemmig vedtatt

## **Vedtak**

Saken tas til orientering.

## **Saksprotokoll i Hovedutvalg for skole og barnehage - 17.09.2014**

### **Behandling**

Av 11 representanter var 10 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Repr. Holt (SV) fremmet forslag:

Rådmannens innstilling tas foreløpig til orientering.

Votering: Rådmannens innstilling ble anbefalt med 9 mot 1 stemme som ble avgitt for repr. Holts forslag.

### **Innstilling**

1. Kommunedelplan for Gystadmarka med kart datert 3.9.14, planbestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 7.9.2014, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.
2. Det gjøres følgende endringer i forbindelse med vedtak:
  - a. Området T1 endrer formål fra «tjeneste» til «kombinert anlegg og bebyggelse» (ny benevnelse *K2.1*).
  - b. Områdene K5.3-K5.7 og K6.1-K6.7 endrer formål fra «kombinert anlegg og bebyggelse» til «boligformål» (B5.11-B15 og B6.14-B6.20).
  - c. For områder avsatt til «kombinert anlegg og bebyggelse» fjernes hotell som tillatt formål.
  - d. Utbyggingsrekkefølge for delfelt strykes (jf. planbestemmelsenes § 4).
  - e. Det gjøres endringer i kommunedelplanens planbestemmelser (§5, §6 og §9) med tilhørende retningslinjer i samsvar kommunestyrets vedtak av Byplanen (sak 53/14, den 16.6.2014) og sak vedr. avklaring av endringene (sak 64/14 den 1.9.2014).
3. For øvrige endringer vises det til saksframlegg i saken.

## **Saksprotokoll i Eldrerådet - 15.09.2014**

### **Behandling**

Av 9 representanter var 8 til stede., medregnet møtende vararepresentanter.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

1. Kommunedelplan for Gystadmarka med kart datert 3.9.14, planbestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 7.9.2014, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.

2. Det gjøres følgende endringer i forbindelse med vedtak:
  - a. Området T1 endrer formål fra «tjeneste» til «kombinert anlegg og bebyggelse» (ny benevnelse K2.1).
  - b. Områdene K5.3-K5.7 og K6.1-K6.7 endrer formål fra «kombinert anlegg og bebyggelse» til «boligformål» (B5.11-B15 og B6.14-B6.20).
  - c. For områder avsatt til «kombinert anlegg og bebyggelse» fjernes hotell som tillatt formål.
  - d. Utbyggingsrekkefølge for delfelt strykes (jf. planbestemmelsenes § 4).
  - e. Det gjøres endringer i kommunedelplanens planbestemmelser (§5, §6 og §9) med tilhørende retningslinjer i samsvar kommunestyrets vedtak av Byplanen (sak 53/14, den 16.6.2014) og sak vedr. avklaring av endringene (sak 64/14 den 1.9.2014).
3. For øvrige endringer vises det til saksframlegg i saken.

## **Saksprotokoll i Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne - 15.09.2014**

### **Behandling:**

Av 8 representanter var 7 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Votering: Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

1. Kommunedelplan for Gystadmarka med kart datert 3.9.14, planbestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 7.9.2014, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.
2. Det gjøres følgende endringer i forbindelse med vedtak:
  - a. Området T1 endrer formål fra «tjeneste» til «kombinert anlegg og bebyggelse» (ny benevnelse K2.1).
  - b. Områdene K5.3-K5.7 og K6.1-K6.7 endrer formål fra «kombinert anlegg og bebyggelse» til «boligformål» (B5.11-B15 og B6.14-B6.20).
  - c. For områder avsatt til «kombinert anlegg og bebyggelse» fjernes hotell som tillatt formål.
  - d. Utbyggingsrekkefølge for delfelt strykes (jf. planbestemmelsenes § 4).
  - e. Det gjøres endringer i kommunedelplanens planbestemmelser (§5, §6 og §9) med tilhørende retningslinjer i samsvar kommunestyrets vedtak av Byplanen (sak 53/14, den 16.6.2014) og sak vedr. avklaring av endringene (sak 64/14 den 1.9.2014).
3. For øvrige endringer vises det til saksframlegg i saken.



## RÅDMANNENS INNSTILLING

1. Kommunedelplan for Gystadmarka med kart datert 3.9.14, planbestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 7.9.2014, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.
2. Det gjøres følgende endringer i forbindelse med vedtak:
  - a. Området T1 endrer formål fra «tjeneste» til «kombinert anlegg og bebyggelse» (ny benevnelse *K2.1*).
  - b. Områdene K5.3-K5.7 og K6.1-K6.7 endrer formål fra «kombinert anlegg og bebyggelse» til «boligformål» (B5.11-B15 og B6.14-B6.20).
  - c. For områder avsatt til «kombinert anlegg og bebyggelse» fjernes hotell som tillatt formål.
  - d. Utbyggingsrekkefølge for delfelt strykes (jf. planbestemmelsenes § 4).
  - e. Det gjøres endringer i kommunedelplanens planbestemmelser (§5, §6 og §9) med tilhørende retningslinjer i samsvar kommunestyrets vedtak av Byplanen (sak 53/14, den 16.6.2014) og sak vedr. avklaring av endringene (sak 64/14 den 1.9.2014).
3. For øvrige endringer vises det til saksframlegg i saken.

Ullensaker, 9.9.2014

Tor Arne Gangsø  
rådmann



Saksbehandler: Elisabet Frøyland

- Vedlegg:
1. Plankart datert 3.9.2014.
  2. Planbestemmelser med retningslinjer, datert 7.9.2014.
  3. Planbeskrivelse, datert 7.9.2014.
  4. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse datert 7.9.2014.
  5. Arealoversikt datert 7.9.2014.
  6. Perspektivskisser, vinnerutkast arkitektkonkurransen, Brendeland&Kristoffersen arkitekter AS.
  7. Fotomontasjer for Gystadmarkaporten (K1.1), Enhet for plan- og næring.
  8. Sammendrag av høringsuttalelser og rådmannens vurdering av innkomne høringsuttalelser
  9. Statens Vegvesen Region Øst, datert 16.12.2013
  10. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 02.01.2014
  11. Akershus fylkeskommune, datert 24.01.2014
  12. Jernbaneverket, datert 16.01.2014
  13. Ruter AS, datert 06.01.2014
  14. Statnett, datert 29.11.2014
  15. Ullensaker Kulturråd 06.01.2014
  16. Ullensaker Kulturråd 13.01.2014
  17. Utdanningsforbundet Ullensaker, datert 02.01.2014
  18. Forum for Natur og friluftsliv Akershus, datert 06.01.2014
  19. Gystadmyr Utbygging AS, datert 13.12.2013
  20. Hadrian, datert 16.12.2013
  21. Myrveien AS 05.01.2014
  22. Grunneierutvalget Gystadmarka v/ Paul Erik Svenggaard, datert 06.01.2014
  23. Sjøtil&Fornæss v/Halvor Tangen pva. av Romerike sentrum, datert 13.03. 2014.
  24. Romerike sentrum, datert 03.07.2014.
  25. Ullensaker kommune v/enhet for plan- og næring, e-post datert 10.08.14.

Saksdokumenter: Offentlig ettersyn av kommunedelplan for Gystadmarka. Saksutskrift Hovedutvalg for overordnet planlegging, sak 232/13 den 28.10.13.

## **SAKEN GJELDER**

Kommunedelplanen for Gystadmarka framlegges med dette for vedtak i henhold til plan- og bygningslovens (PBL) bestemmelser, jf. PBL § 11-15. Kommunedelplan for Gystadmarka ble lagt ut til offentlig ettersyn av Hovedutvalg for overordnet planlegging, HOP, den 28.10.2013 (sak 232/13). Høringsfristen var satt til 6.1.14. Kommunedelplanen er basert på vinnerutkastet i den åpne internasjonale arkitektkonkurransen som ble gjennomført i forkant av planarbeidet. Arkitektkonkurransen ble gjennomført for å sikre kvaliteter i utviklingen av den nye bydelen. Dette skal igjen sikre attraktivitet for bydelen og Jessheim, og bygge opp under kommunens målsetninger om å tiltrekke seg innbyggere med høyere kompetanse.

Det er gjort flere endringer i kommunedelplanen på bakgrunn av politiske signaler i prosessen etter det offentlige ettersynet. Herunder er det også gjort justeringer som ivaretar de endringene som ble vedtatt i forbindelse med sluttbehandlingen av Byplanen i kommunestyret den 16.6.2014 (sak 53/14) og sak vedr. avklaring av endringer den 1.9.2014 (sak 64/14). Nedenfor refereres sentrale deler av kommunedelplanen, de viktigste innspill som er kommet inn, og rådmannens vurdering og forslag til endringer. Det vises også til eget vedlegg med sammendrag av høringsuttalelsene, rådmannens vurdering og forslag til endring som følge av uttalelsene framgår.

Endringene i planbeskrivelsen og planbestemmelsene/retningslinjene er markert. Ny tekst er markert med grønn farge, tekst som skal fjernes er overstreket/gjennomstreket. Utredninger og andre dokumenter som har vært grunnlag for arbeidet er ikke endret.

Etter rådmannens vurdering er handlingsrommet for ytterligere endringer i kommunedelplanen ved sluttbehandling nå svært begrenset/ ikke til stede. Rådmannen fraråder ytterligere endringer. Dette utdypes nedenfor i saksframlegget.

### **Om planarbeidet, prosess og planens dokumenter**

Kommunedelplan for Gystadmarka er en kommunedelplan, jf plan- og bygningsloven § 11. Kommunedelplanen består av planbeskrivelse med konsekvensutredning, planbestemmelser/retningslinjer og plankart.

Arbeidet med kommunedelplanen for Gystadmarka har vært utført parallelt med øvrig kommunedelplanarbeid for Jessheim, dvs. kommunedelplanene for Jessheim sørøst og Byplanen. Det er vedtatt felles planprogram for dette arbeidet, jf. vedtak i HOP, sak 75/11 den 28.3.2011. Innledningsvis i planarbeidet er det gjennomført utredninger for Jessheim, samt utarbeidet Byutviklingsstrategi for Jessheim. Denne ble vedtatt i kommunestyret (KST) den 11. juni 2012, sak 65/12.

### Om arkitektkonkurransen

Kommunen arrangerte i 2012 en større arkitektkonkurranse for planområdet på Gystadmarka i samarbeid med Norske arkitekters landsforbund (NAL). Formålet med konkurransen var å hente inn gode helhetlige grep for utvikling av den nye bydelen. Dette var en åpen internasjonal idekonkurranse med deltakelse fra anerkjente arkitektkontorer fra bl.a. Norge, Sverige og Danmark. I juryen satt bl.a. ordfører Harald Espelund (juryens leder), varaordfører Eli Stensby, tidligere kommunaldirektør Siri Gauthun Kielland, og arkitekter/landskapsarkitekter oppnevnt av Norske arkitekters landsforbund og Norske landskapsarkitekters forening (NLA). Juryen kåret «Grønn grid» fra Brendeland & Kristoffersen arkitekter AS som vinner av konkurransen. Det ble samlet utbetalt kr. 1.200.000,- til vinneren og øvrige premierte utkast. Konseptet fra vinnerutkastet, se blant annet vedlagte perspektivskisser, har vært førende for planarbeidet. Hovedgrepet i kommunedelplanen er basert på dette. Brendeland & Kristoffersen arkitekter AS har også arbeidet med planbeskrivelsen i første fase, og på bakgrunn av juryens råd har de også innarbeidet elementer fra øvrige premierte forslag.

Planen har på denne bakgrunn tre hovedstrategier for å sikre en variert og levende bydel:

- *en blå- og grønnstruktur som skal prioriteres gjennom hele planområdet*
- *varierte byggeområder og variert bebyggelse*
- *arealer avsatt til møteplasser, opplevelse og aktivitet*

Dette utdypes senere i saksframlegget.

### Nærmere om medvirkning og høringsuttalelsene

Plan- og bygningsloven stiller klare krav til prosess og medvirkning i planleggingen knyttet til høring av planprogram, planforslag og vedtak. Dette er ivare tatt i arbeidet med kommunedelplan for Gystadmarka. Det er i tillegg gjennomført jevnlig møter med representanter for de største utbyggerne/grunneierne de siste årene. Det ble også avholdt et åpent møte om byforming og byutvikling relatert til kommunedelplanprosessene for Jessheim (Byplanen og Gystadmarka) i mars 2014. For detaljer vises det til omtale i planbeskrivelsen, alternativt til saksframlegg ved utleggelse til offentlig ettersyn (jf. HOP- sak 232/13).

Det er kommet inn 16 høringsuttalelser. I de høringsuttalelsene som har kommet inn innenfor høringsfristen gis det både positive tilbakemeldinger til høringsforslaget, men også merknader og forslag om endringer. Dette gjelder også fra statlige og regionale myndigheter. Det er ikke kommet innsigelser til planforslaget. I høringsperioden er det ikke innkommet sterke merknader til de sentrale grepene i planforslaget.

To måneder etter høringsfristens utløp har Romerike Sentrum sendt inn forslag om endringer av kommunedelplan, utarbeidet av Sjøtil&Fornæss (nå Plan1) v/Halvor Tangen. I dokumentet som er datert 13.3.2014, foreslås vesentlig endringer av hovedgrepene i planforslaget. Endringene omhandler de sentrale grepene (struktur hovedveg, løsninger og arealfordeling grøntområder versus utbyggingsområder, lokalisering/utforming og størrelsen på sentrumsområdet mv.). Bestillingen fra politisk hold til administrasjonen har vært at administrasjonen skal gå i ytterligere dialog med aktørene for i størst mulig komme til enighet. Videre at kommunedelplanen skal fremmes for sluttbehandling så snart som mulig.

Det har pågått dialog med nevnte aktører fram til sommeren 2014. Fra administrasjonens side er det signalisert at planforslaget vil justeres på flere områder i samsvar med de gitte politiske signaler, herunder signaler om å imøtekomme aktørene. De foreslåtte endringene fra Romerike sentrum jf. nevnte skisse datert 13.3.2014, vil imidlertid medføre behov for utarbeidelse av et nytt planforslag og et etterfølgende nytt offentlig ettersyn.

Det vises til Plan- og bygningslovens § 11-15 første ledd andre punktum:

*«Dersom kommunestyret vil treffe vedtak om kommuneplanens arealdel som medfører en bruk av arealer som ikke har vært gjenstand for høring under planbehandlingen, må de deler av planen som ønskes endret, tas opp til ny behandling».*

Rådmannen har også merket seg at det vises til høringsuttalelsene fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Fylkesutvalget/Akershus Fylkeskommune, som begrunnelse for deler av de foreslåtte endringene som fremmes fra aktørene i området. Etter rådmannens vurdering må det utvises forsiktighet med å løfte disse uttalelsene ut av sammenhengen, og som begrunnelse for å gjøre vesentlige endringer i planforslaget som ikke er beskrevet i planforslaget.

Rådmannen viser også til at Fylkesutvalget/ fylkesrådmannen i sitt saksframlegg, berører mange av de samme forhold som Fylkesmannen, men har andre vinklinger, vurderinger og konklusjoner. Fylkesutvalget (og fylkesrådmannen) gir i tilbakemeldingen i hovedsak honnør til planforslaget og vurderer det som et godt grunnlag for utviklingen av den nye bydelen.

Fylkesmannens merknader til kommunedelplanen for Gystadmarka er utformet som faglige råd om viktige hensyn som må ivaretas i den videre utvikling av området. Det vises for sammenligning til Fylkesmannens øvrige høringsuttalelser og innsigelser til Byplanen og kommunedelplanen for Jessheim sørøst, når Fylkesmannen har vurdert at forhold i

planforslagene har vært i sterk konflikt med de sentrale delene av Fylkesmannens ansvarsområde. For utdypende vurderinger vises det til sammendrag av høringsdokumenter med rådmannens vurdering (vedlegg 8).

### **Visjon og mål**

Jessheim har som region- og kommunesenter på Øvre Romerike et bredt handels-, service- og kulturtilbud. Omdømme og attraktivitet er viktig for byens konkurransekraft. Kommunedelplan for Gystadmarka gir rammer for videre utvikling av byen, med vekt på identitet og kvalitet. Visjon og mål for Jessheim ble vedtatt i Byutviklingsstrategien, og er lagt til grunn for arbeidet med kommunedelplanen for Gystadmarka. Visjonen er som følger:

*”Jessheim - tilgjengelig og levende regionsenter.*

*Utviklingen av Jessheim skal preges av innovasjon, åpenhet, mangfold, toleranse, demokrati og med den menneskelige dimensjon i fokus. ”*

Hovedmål for Jessheim er som følger:

*Jessheim skal styrkes som regionsenter - med et bredt handels-, kultur- og servicetilbud.*

Dette understøttes av følgende:

- Jessheim skal være et attraktivt, levende og trygt bysentrum – med gode og inkluderende møteplasser for opplevelse, aktivitet og refleksjon. Byens langsiktige behov for offentlige byrom og funksjoner skal ivaretas.
- Jessheims særpreg og unike kvaliteter skal ivaretas og formidles.
- Jessheim skal ha god intern tilgjengelighet med nærhet til idretts- og fritidsaktiviteter, kultur- og handelstilbud og friluftsområder.
- Jessheims utbyggingsområder og infrastruktur skal være robust i forhold til fremtidige klimautfordringer.
- Veg- og gatenettet skal videreutvikles med vekt på funksjonalitet og framkommelighet, og spesielt tilrettelagt for kollektivtrafikk, syklende og gående.

### **Beskrivelse av kommunedelplanen**

#### Kommunedelplanens avgrensning, og inndeling av planområdet

Planområdet avgrenses av fv. 174 i vest og sør, samt eksisterende avgrensning av byggesonen i kommuneplanen i øst og nord. Området er avsatt til utbyggingsformål i gjeldende kommuneplan for Ullensaker. Planområdet er på om lag 1.570 daa. Det er ikke kommet inn merknader til planavgrensningen i forbindelse med høringen av kommunedelplanen for Gystadmarka. Det vises imidlertid til at avgrensningen mellom Byplanen og kommunedelplan for Gystadmarka er vurdert og kommentert tidligere, herunder i forbindelse med Byplanen.

Planområdet er i planforslaget inndelt i 8 delfelt som nummereres fra sør og nordover (kap. 3.1.2 i planbeskrivelsen). Gjeldende reguleringsplaner videreføres i hovedsak for den eksisterende bebyggelsen sør på Gystadmarka (delområde 1). Unntaket fra dette er tomt beliggende direkte øst for fv.174 (K1.1. i planforslaget). Tilsvarende videreføres gjeldende reguleringsplaner for området Gystadmarka skole og idrettsanleggene, kalt delområde 3.

#### Gystadmarkas rolle, og krav til løsninger

Det forventes en fortsatt sterk befolkningsvekst i Ullensaker, hvor hovedtyngden skal legges til regionsenteret Jessheim. Den nye bydelen Gystadmarka skal ta imot en betydelig andel av denne veksten de nærmeste tiårene.

Det er et overordnet mål å skape et godt bolig- og bydelsmiljø ved utviklingen av

Gystadmarka. Tilgang til attraktivt utformede boliger med gode uteområder, møteplasser, nærservice, skole/barnehager og kulturtilbud er videre forutsetninger for en vellykket byutvikling for en mangfoldig befolkning. Framtidsrettede løsninger for bl.a. overvannshåndtering og transport må videre sikres ved utviklingen.

Utbygging av Gystadmarka vil innebære en betydelig økning av innbyggertallet på Jessheim. I de områdene som allerede er regulert, er det tidligere estimert rom for drøyt 1.500 boenheter (ca. 3.000 innbyggere). Slik planforslaget er utformet, kan Gystadmarka-området i framtiden ha mellom 8.000 og 11.000 innbyggere. Dette er avhengig av boligtetthet og andel boliger i områder som er avsatt til «kombinert bebyggelse og anleggsformål».

#### Mennesket i sentrum/levende by – tilrettelegging for gående/syklende

I arbeidet med kommunedelplanene for Jessheim, har det vært sentralt å sikre at Jessheim må videreutvikles som en *levende by, mennesket skal stå i fokus*. Dette har betydning for byens omdømme. Byens særpreg og identitet må ivaretas, det skal legges vekt på gode boliger/boligområder og uteoppholdsarealer. Videre må det legges til rette for utvikling av attraktive byrom og parker med gode forbindelser mellom. Det skal være lett å gå og sykle i byen. Dette er også begrunnet i kommunens satsning på folkehelse. Statlige og regionale aktører, samt flere private aktører har støttet disse grepene. I arbeidet med justeringer i etterkant av høringen legges det vekt på at disse grepene ikke svekkes.

#### Bydelssentrum og grønnstruktur/ blågrønnstruktur

Den nye bydelen skal ha et kompakt og tett bydelssentrum langs en foreslått sentral grønn/blå akse. Det er lagt vekt på at bydelen må bidra til å styrke Jessheim som by. Innbyggerne skal kunne gjøre sine daglige gjøremål i bydelen (for eksempel innkjøp av dagligvarer, tjenester som frisør og lege), men for øvrig nytte tilbudet i sentrum. Dette forutsetter at det etableres gode forbindelseslinjer for gående, syklende og kollektivtrafikk mellom Gystadmarka og sentrum.

#### Grøntdrag/grønnstruktur

Grøntdraget gjennom planområdet er det viktigste fellesarealet, og danner en sammenhengende struktur av ulike karakteristiske områder fra Jessheim sentrum i sør til skogen mot Brennifjellet i nord. Grøntdraget er i planforslaget avsatt til formål «grøntstruktur». Her planlegges gang- og sykkelstier, og muligheter for skiløyper om vinteren. Det legges også opp til at det kan inneholde barnehager og en kirke/livssynsnytralt bygg. Langs hele grønndraget defineres områder for lek og sport som skal utvikles i takt med utviklingen av byggeområdene. Den sørlige delen av grønndraget er parkmessig opparbeidet og omtales som «Bydelsparken» (G1). Den midtre delen, «Skogsparken» (G2), er lite opparbeidet og preget av naturlig vegetasjon. I parkområdet i nord er det lagt inn muligheter for etablering «balløkke» (G3).

I tillegg til dette er det i planforslaget (se plankart) lagt inn en sammenhengende grønnstruktur på 15 meters bredde i nord og øst som skal ivareta mulighetene for å opparbeide løypetrase og også være en buffer mellom boligområdene og arealer med aktiv landbruksdrift (i øst).

I videre detaljplanlegging av området kan det vurderes om grønnstrukturen G7 skal justeres noe i nordlig retning slik at denne blir liggende som del av/i forlengelsen av siktlinje (jf § 6.2). Mindre justeringer vil kunne vurderes i reguleringsplan for området. Det er også i samme bestemmelser lagt inn en tydeliggjøring av behovet for å sikre gode forbindelser til den nord/sørgående del av grøntstrukturen G8 mellom Gystadmarka skole/de omkringliggende barnehagene.

I planforslaget er det totalt avsatt 200 daa til grønnstruktur (utover tidligere regulerte

områder). Fra utbyggerne/grunneierne har det kommet klare uttalelser om at det er satt av for mye areal til grøntområder. Rådmannen viser til at dette grepet må ses i sammenheng med byens langsiktige behov, og den store veksten i innbyggere og arbeidsplasser som planlegges. Det er avgjørende å sikre en hovedgrøntstruktur med parkområder også øst for sentrum.

#### Utbyggingsstruktur, boligtypologi og høyhus

Det er ønskelig at området legger til rette for en differensiert utbyggingsstruktur. Bydelen skal ha en god arealutnyttelse, men lavere tetthet enn sentrumsområdene i Jessheim (Byplanen).

I områdene som ligger langs de interne hovedvegene, «Østre parkveg» og «Vestre parkveg», åpnes det for høyere utnyttelse (anslagsvis 150-250 % BRA). Det tillates oppført frittliggende lav- og høyblokker i 4-6 etasjer, dette tilsvarer en høyde på 15 til 21 meter. I høringsforslaget var disse områdene avsatt til formålet «kombinert bebyggelse og anlegg» (bolig, småskala butikker, kontor, servering, tjenesteyting mv). Det er avsatt 10 daa til sentrumsformål (bydelssenter) hvor det i tillegg åpnes for detaljhandel og torv. Som det framgår av beskrivelsen av endringer (se senere i saksframlegget) foreslås de nordre områdene langs «østre parkveg» og «vestre parkveg» endret til rene boligformål. Med denne endringen er totalt 530 daa avsatt til nye boligområder (ikke kombinasjon med andre formål).

I underkant av halvparten av de øvrige boligområdene åpnes det for en noe tettere utnyttelse i form av variert bebyggelsesstruktur med boligblokker på opp til 4 etasjer (100-150 % BRA). Dette er i hovedsak områdene langs fv. 174, videre også område 4 hvor det også åpnes for en blanding med andre boligtypologier med lavere utnyttelsesgrad. I de resterende boligområdene åpnes det generelt for lavere utnyttelse med en blanding av rekkehus, atriumhus, tun og frittliggende eneboliger (50-100 % BRA).

Det åpnes for høyhus i fem områder (S1, K1.1, K4.1, K5.2, B5.14). Områdene skal framstå som «portaler» i bydelen. Områdene er i plankartet vist med hensynssone «Miljøkvalitet og estetikk» iht. plan- og bygningsloven § 12-7. For å sikre nødvendige kvaliteter er det uformet særlige krav til disse områdene i bestemmelsene.

Tilrettelegging for gående og syklende – inkludert kort forbindelse til Jessheim sentrum  
«Tverrvegen» som nå bygges under jernbanen mellom fv 174 og Ringvegen, vil forbedre Gystadmarkas forbindelse til sentrum. Dette vil ytterligere forbedres gjennom utviklingen på Dampsaga og også framtidig kryssning av jernbanen inne på stasjonsområdet for myke trafikanter. Gang- og sykkelforbindelser i grøntdraget knytter den nye bydelen til Jessheim sentrum via en ny overgang over fv. 174.

Kryssingen av fv. 174 er opprinnelig planlagt i form av kulvert. Brukryssning vurderes som en langt bedre løsning og er lagt til grunn i kommunedelplanen. Dette er begrunnet i hvordan denne kryssingen vil fremstå i et byutviklingsperspektiv. Videre vises det til de erfaringene kommunen har gjort med eksisterende kulvert i krysset mellom fv. 174 og Markavegen. Det er betydelige kostnader til både investeringer og drift av denne kulverten som følge av høy grunnvannstand. Det er derfor ønskelig å prosjektere kryssingen som en brukonstruksjon.

I kommunedelplanen er det lagt inn en "sykkelmotorveg" med adskilt gangveg for gående (samlet bredde på 4-5 meter). Det er lagt inn to alternative løsninger for transportsyklisten nordover i planområdet, enten i grøntdraget eller alternativt i vegbanen. Alternativene framgår av vegprofilene i retningslinjene. Overordnede myndighet oppfordrer kommunen om å fastsette prinsippene for gang- og sykkelvegssystemet så tidlig som mulig. Rådmannen vil etter vedtak av kommunedelplanen utarbeide prinsipper som skal ivareta dette.

### Grunnvannstand og håndtering av overflatevann

Høy grunnvannstand, og særlig behovet for håndtering av overflatevann, skaper behov for et godt dreneringssystem. Grunnvannstanden i planområdet er forutsatt å ikke senkes. Overvannet skal ledes langs tomtegrensene i grunne grøfter/vannrenner og samles opp før det ledes ut mot tjern/vannspeil som etableres i den overordnede grønnstrukturen som går gjennom området («Skogsparken» og «Gystadmarka Bydelspark»).

Tjernene/vannspeilene skal fungere som fordrøyningsbassenger og skal utformes slik at de får høy kvalitet og rekreasjonsverdi. Overvann fra harde flater (veger og fortau) filtreres før det ledes ut i det samme systemet som øvrig overvann. For å sikre vannkvaliteten i tjernene/dammene, skal vann pumpes kontinuerlig fra det sørligste tjernet til det nordligste og strømme tilbake fra nord mot sør. Overskuddsvann fra fordrøyningsdammene ledes til Pinnebekken i sørøst. Det må utarbeides en overordnet plan over overvannshåndtering, samt en rammeplan for vann- og spillvannsledninger for planområdet. Planen for overvannshåndtering må være på plass før utvikling av delområdene kan igangsettes. Det er satt av midler til dette arbeidet i økonomiplanen for 2014, arbeidet er under oppstart.

### Nærmere om detaljhandel og trafikk

Det er tillatt med detaljhandel i område avsatt til sentrumsformål (S1) og området K1.1, samt begrenset handel i områder avsatt til kombinert bebyggelse. Dette er begrunnet i avstand til sentrum. Det vises også til grepet som er gjort i Byplanen med sentrumsutvidelse inn i søndre del av Jessheim næringspark. Av hensyn til utviklingen i Jessheim sentrum og usikkerhet knyttet til kapasitet for fv. 174, åpnes det ikke i denne omgang for større områder med detaljhandel eller endringer for eksisterende utbyggingsområder på Gystadmarka (unntatt område K1.1). Det vises til Akershus Fylkeskommunes høringsuttalelse hvor det gis ros til kommunen for dimensjonering av sentrum. Videre vises det også til Fylkesmannen henvisning til at videre planarbeid må være i samsvar med gjeldende retningslinjer for handel. Dette kan tolkes som klart råd om ikke å gjøre vesentlige endringer i størrelsen og lokalisering av områder avsatt til handel.

### Eiendomsstruktur og muligheter for jordskifte

Planforslaget forholder seg ikke til de eksisterende eiendomsgrensene. Det legges til rette for mulig gjennomføring av urbant jordskifte gjennom hensynssone i kommunedelplanen. Gjennom jordskifte ses verdier og kostnader i sammenheng og det kan gjøres endringer i eiendomsstrukturen for å sikre en mer tjenlig utforming. Jordskiftelovverket har som ufravikelig prinsipp om at ingen skal tape på et jordskifte. Med nevnte hensynssone senkes kravet til flertall. Jordskifte er et institutt som kan nyttes dersom ikke aktørene selv finner gode løsninger. Jordskifte kan kun kreves av grunneiere innenfor området.

### Rekkefølgekrav

Det er lagt inn krav om opparbeidelse av infrastruktur inkludert løsninger for overvannshåndtering og grønnstruktur for de enkelte områdene (jf. § 4 i planbestemmelsene).

### Annet

For temaene akser, fond, siktlinjer og portaler, detaljert beskrivelse av planlagte turstier/løyper, samt støy/luftforurensning og energibruk vises det til omtale i planbeskrivelsen, alternativt til saksframlegg ved utleggelse til offentlig ettersyn (jf. HOP- sak 232/13).

## **VURDERINGER/DRØFTINGER**

*I det videre omtales de delene av planforslaget hvor det er kommet inn forslag til endringer,*

*samt rådmannens vurdering og forslag til endringer.*

### Trafikk og kollektivtransport

Det foreslås en ny adkomst fra fv. 174 i nordre del av området, i tillegg til dagens to adkomster via Myrvegen og Markavegen. Det er lagt inn 30 meters byggegrensning langs fv. 174 i hele planområdet i samsvar med gjeldende reguleringsplan for fv 174 (vedtatt i 1997). Nord for de regulerte områdene er det lagt inn formålet grønnstruktur innenfor byggegrensningen. Byggegrensen skal sikre areal til støyskjermingstiltak og en eventuell senere utvidelse av fv. 174 med kollektivfelt. Statens vegvesen har i sin høringsuttalelse datert 16.12.2013 akseptert disse løsningene. Arealet innenfor byggegrensningen bør også kunne benyttes til tursti/skiløype, dette kan vurderes nærmere i arbeidet med utvikling av området.

«Østre parkveg», som ligger øst for det sentrale grøntdraget, er hovedforbindelsen i planområdet. «Vestre parkveg» kobler seg til eksisterende Myrvegen i sør, ved idrettsanlegget. Det er kommet innvendinger mot dette grepet fra bl.a. Romerike Sentrum i innspillet datert 4.3.2014. Etter rådmannens vurdering er grepet med nevnte hovedveger et godt grep. Av hensyn til planens fleksibilitet og robusthet er det viktig å opprettholde grepene med de parallelle vegene («Østre parkveg» og «Vestre parkveg»). Dette kan også gi mulighet for bedre fordeling av trafikken og med det, mindre intern trafikk i de enkelte boligområdene. Tidspunkt for bygging av de ulike vegene vil kunne tilpasses i forhold til utbyggingsrekkefølge. Vegenes bredde kan trolig reduseres i forbindelse med videre planleggingen av området. Det vil også i detaljplanleggingen legges inn noe kurvatur, slik at vegene gis variasjon og ikke stimulerer til høy hastighet. Det er utarbeidet vegprofiler (tverrsnitt) for de viktigste vegene, jf. § 13 i planbestemmelsene. Dette må arbeides videre med i forbindelse med detaljutforming av løsningene i forbindelse med detaljplanlegging av områdene. Spesielt i overgangene mellom Gystadmarka skole og idrettsanlegget, samt bydelsparken og bydelsentrum må det vektlegges trafikksikre løsninger. Både shared space løsninger og generelt hastighetsreducerende tiltak vil være viktig. Likeledes kan det vurderes om det er aktuelt å hindre gjennomkjøring på enkelte områder. I enkelte ekstra utsatte områder kan det bli aktuelt med planfrie krysninger på sikt. Statens vegvesen oppfordrer kommunen til å vurdere situasjonen ved Doremi barnehage og Gystadmarka skole nøye.

En av hovedsatsningene er å gjøre overgang mellom transportformer så smidig som mulig. Det er dermed særlig viktig å sikre gode forbindelser til fots og sykkel, samt god tilgang fra boligene i Gystadmarka til jernbanestasjonen (Nordby stasjon og sentrum), samt busstilbudet langs fv. 174 som blir hovedtraseen i lang tid framover. Det vises her til Ruters høringsuttalelse datert 6.1.2014, hvor dette er prioritert løsning. Etter rådmannens vurdering vil det på noe lengre sikt være behov for å etablere bybuss på Jessheim, det kan da bli aktuelt at bussen skal kjøre gjennom området. Videre er det også viktig å sikre god tilgang til tilbudene i Jessheim sentrum.

### Parkering

Det er lagt inn en restriktiv parkeringsnorm (jf. planbestemmelsene § 6.10) som i hovedsak er i samsvar med bestemmelsene i Byplanen. Innenfor Gystadmarka skal parkering primært legges til parkeringskjellere. Eventuelle nødvendige parkeringsanlegg på markplan skal plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. På grunn av høy grunnvannstand i sør, med tilhørende høye kostnader, er det åpnet for parkeringsanlegg på bakkeplan på visse vilkår. På bakgrunn av høringsuttalelser justeres planbestemmelsene noe (ref. endring i planbestemmelsene § 6).

### Struktur boligteiger

De grunne dreneringsgrøftene (se beskrivelse ovenfor) skal avgrense teiger med bebyggelse (inspirert av «åkerlapper»), slik at de omkranses av grønne randsoner med stedegen



vegetasjon. Størrelsen på teigene varierer, men kan i hovedsak inneholde ca. 20-40 boenheter med tett/lav bebyggelse. Det har kommet inn ønsker under høringen om at denne strukturen bør fjernes fra plankartet. Etter rådmannens vurdering er dette et viktig prinsipp, som av den grunn bør framgå i plankartet. Det er imidlertid viktig å presisere at arronderingen av de enkelte teigene vil kunne justeres i forbindelse med detaljplanleggingen, i samsvar med de prinsipper og løsninger som vil framgå av utredningen om overvannsløsning som skal gjøres.

#### Skoler og barnehager

Det er i dag en barneskole innenfor området, Gystadmarka skole. Ved tilrettelegging av nye boligområder i Gystadmarka, vil skole- og barnehagekapasiteten måtte utvides parallelt med boligbyggingen. Gystadmarka skole er nå utvidet med tilbygg.

Området vil utvikles over mange år, og har stor vekst i befolkningen. Det er derfor satt av tomt til ny barneskole nord i planområdet (område T7). Det arbeides med valg av konsept for ny ungdomsskole i forbindelse med idrettsanlegget, det fremmes egen sak om dette for kommunestyret.

I planforslaget er det satt av areal for 5 nye barnehager (hver på ca. 8 daa), i tillegg til Doremi ved Markavegen som allerede er etablert. Det avsettes arealer til to barnehager (to av områdene T2, T3 og T4) i hovedgrøntstrukturen «Skogsparken», og tre i boligområdene (T5, T6 og T8).

Som *supplement* til egne fullverdige utearealer, vil barnehagene også kunne nytte grønnstrukturen (dels naturlig vegetasjon/dels opparbeidet park). Det er kommet inn forslag om å fjerne områder avsatt til tjenestemål (skole og barnehage) i midtre og nordre del av grøntområdet, til fordel for boligformål. Det vises i høringsuttalelsene til at behovet må dekkes av senere omdisponeringer. Etter rådmannens vurdering er det avgjørende at det i et kommunedelplanarbeid for en ny bydel, settes av tilstrekkelig arealer for bydelens behov *innenfor* bydelen. Dette gir muligheten til å sikre funksjonell lokalisering, bl.a. utfra transport og i forhold til grønnstruktur. Dersom utviklingen skulle vise at behovet for områder til tjenestemål blir lavere, vil dette gi muligheter for omdisponering til boligformål på et senere tidspunkt. Denne typen omdisponering er langt mindre kompleks, enn å senere omdisponere boligområder til skole/barnehageformål.

#### Området T1, endres til formål K2.1

Valg av løsning for ungdomsskole i forbindelse med idrettsanlegget fører til at det vil være et redusert behov for et område T1. I etterkant av høringen, og i samsvar med politiske signaler, foreslår derfor rådmannen at området T1 endres til kombinerte utbyggingsformål («kombinert bebyggelses- og anleggsområde»). Det vurderes som forsvarlig å gjøre denne endringen uten et nytt offentlig ettersyn. Området er i kommuneplanen avsatt til utbyggingsformål («annet byggeområde»), kommunen er grunneier i området og eier også tilgrensende områder. Områdets beliggenhet i forbindelse med sykkelmotorvegen tilsier også at dette er et område som er egnet for variert utnyttelse. Formålet («kombinert bebyggelses- og anleggsområde») er allerede i planforslaget, men reduseres vesentlig langs hovedvegene (se omtale i neste avsnitt). Formålet inkluderer også tjenestemål. Bruk av deler av området til boligformål er særlig aktuelt, men det er ikke i bestemmelsene satt noen særlige begrensninger i forhold til det som ligger innenfor formålet jf. § 6.4.

I forbindelse med sluttbehandling av kommunedelplanen foreslår rådmannen at omfanget av kombinerte formål langs hovedvegene nord for Gystadmarka skole reduseres vesentlig. Dette er i samsvar med innspill fra Fylkesutvalget/Akershus Fylkeskommune og Fylkesmannen i

Oslo og Akershus, og andre innspill. Rådmannen sier seg enig i at det er uheldig å trekke kontor tjeneste/næring langs med hovedvegene i dette omfanget.

#### Bydelshus, kultur og kirke/livssynsnøytralt bygg

Ved den videre utviklingen av Gystadmarka er det viktig å også sikre tilstrekkelig arealer/bygg til kultur herunder kulturskole. Nødvendige arealer til kulturskole må sikres i forbindelse med skolebygg, alternativt må dette ivaretas i et separat bydelshus e.l. Etablering av et bydelshus bør sikres i senere utvikling av området. Et bydelshus vil være en viktig møteplass, og kunne romme større og mindre arrangementer av ulik karakter. Dette bør være i nærheten av tyngdepunktet i området, ved bydelsparken. Bydelshuset må ses i sammenheng med de funksjoner som ivaretas av skolene.

Det er kommet inn høringsuttalelse fra Ullensaker Kulturråd datert 13.1.2013, som ber om at kultur må vies mer plass i kommunedelplanen. Etter rådmannens vurdering er det på dette overordnede plannivået lagt til rette for dette, ref. utvikling av bydelssentrum, skoler, kirke, bydelshus og møteplasser i parker/grøntstruktur mv. Videre konkretisering må sikres gjennom detaljplanlegging av områdene og økonomiplanprosesser i den grad det er relevant å bruke kommunale midler.

En eventuell kirke bør ha ro og rom rundt seg for å sørge for verdige rammer rundt markeringer av livets overganger. I planforslaget er det lagt inn to alternativer for lokalisering av kirke, T2 og T4, som begge ligger i «Skogsparken» (nordre del av grøntdraget). Alternativ bruk av området som ikke skal brukes til kirke mv, er barnehage. Det bør også vurderes om en kirke kan kombineres med byens behov for et livssynsnøytralt bygg. Etablering må også ses i sammenheng med planene for utvidelse av kirken i Rådhusvegen. Problemstillingen er også relatert til behovet for etablering av nytt anlegg for gravplasser, som vil vurderes i arbeidet med kommuneplanen. Gystadmarka er ikke egnet for etablering av en ordinær gravplass med kistegraver (bl.a. høy grunnvannstand). En parkmessig opparbeidet urnelund som en kan se ellers i Europa (arealeffektiv) bør imidlertid vurderes dersom dette avklares tidlig i planleggingen av området.

#### Byforming, høyder og utnyttelse – og utbyggingsretning

Rådmannen viser til den helhetlige vurderingen som er gjort av høyder og utnyttelse for planområdet i arbeidet med kommunedelplanene for Jessheim. En god arealutnyttelse i området er tråd med statlige føringer for byutviklingen. Det er viktig med variert bebyggelse. Som hovedprinsipp legges det til rette for høy utnyttelse mot sentrum og langs hovedvegene, med avtrapping mot kulturlandskapet i øst.

I planretningslinjene er det lagt inn illustrasjon som viser hvordan dette er forutsatt (jf også beskrivelse tidligere i saksframlegget). Fylkesmannen oppfordrer i høringsuttalelsen kommunen til å ligge i høyeste intervall. Grunneierne/aktører i området har i høringsuttalelser uttrykt ønske om lavere tetthet. Bakgrunnen for dette er forventninger om hva markedet de nærmeste årene vil etterspørre, sett i relasjon til Byplanen. Aktørene vurderer at utbygging av større områder med blokkbebyggelse sentralt i Jessheim vil gjøre det mindre interessant med slik bebyggelse på Gystadmarka.

Utbyggerne viser til at det er boligtyper/boligområder med lavere utnyttelsesgrad som etterspørres i markedet. Rådmannen mener det er svært viktig at hovedgrepet vedr utnyttelsesgrad beholdes, det er lagt til rette for varierte boligtypologier med ulik tetthet. Områdets størrelse tilsier at utviklingen av området vil gå over flere tiår. Fra overordnede myndigheter er det gitt klare forventninger om høyere utnyttelsesgrad for slike områder. For å balansere dette og også imøtekomme merknadene fra grunneierne/aktørene i området på dette punkt foreslår rådmannen at dette ses i sammenheng med utbyggingsretning.

I høringsforslaget var det foreslått som hovedalternativ en utbyggingsrekkefølge fra sør og nordover (§ 4 i planbestemmelsene). Delområder som står horisontalt ovenfor hverandre utvikles så å si samtidig for å sikre opparbeiding av nødvendige funksjoner, fasiliteter, grønnstruktur med mer. Dvs. 4, 5 og 6, før 7 og 8. Som alternativ i høringen, foreslås å åpne for parallell oppstart i sør og nord (4 samtidig med 7/8 osv.). Eller som tredje alternativ; at kommunedelplanen ikke tar stilling til utbyggingsrekkefølge.

Rådmannens vurdering begrunnet i byplanfaglige og tekniske forhold er, som tidligere, at den beste løsningen er å utvikle bydelen fra sør og nordover. Dette vil bygge opp under og få på plass en helhet i det sentrale området av Gystadmarka med idrettsanlegg/skole og bydelspark. Videre vil det trolig gi rasjonelle løsninger for infrastruktur med tilhørende begrensning av kostnader, og også å begrense perioden det pågår anleggsarbeid i forbindelse med utbygde områder. For å imøtekomme utbyggernes ønsker om å kunne utnytte etterspørselen i markedet og kunne tilby boligområder med lavere utnyttelse, anbefaler rådmannen likevel at det åpnes for utvikling uten på forhånd å definere utbyggingsrekkefølge. Dette forutsetter at det er forsvarlig ut i fra kravene til teknisk infrastruktur herunder løsninger for overvannshåndtering. Endelig konklusjon må derfor avvete utredninger og valg av løsninger for teknisk infrastruktur, og avvete overordnet plan for overvannshåndtering. Det er avsatt midler til å utarbeide plan for overvannshåndtering i økonomiplanen for 2014. Rådmannen vil gjøre nærmere vurdering av dette i forbindelse med rulleringen av boligbyggeprogrammet i 2015.

Det åpnes som tidligere nevnt for høyhus i 5 delområder. I høringsforslaget var det foreslått at det ikke skulle tillates boliger i høyhus. Det er nå kommet innspill om å åpne for boligformål i høyhus. Etter rådmannens vurdering er det mer krevende å sikre god bokvalitet i høyhus. Dette var bakgrunnen for at rådmannen satte krav i høringsforslaget om at det ikke tillates boligformål i høyhus. Som følge av stort påtrykk er denne bestemmelsen fjernet ved sluttbehandling (jf. § 6).

#### Antall innbyggere - beregninger

Det er tidligere i planarbeidet anslått at bydelen kan romme mellom 8.000- 11.000 innbyggere, herav 3.000 på Gystadmyra. Det har ikke kommet inn merknader til tidligere anslag i forbindelse med det offentlige ettersynet. De endringene som er gjort i planforslaget (endring av T2 til kombinerte formål, samt rendyrking av boligformålet langs «Østre parkveg» og «Vestre parkveg»), trekker i retning av at bydelen kan gi rom for flere innbyggere enn anslått i høringsforslaget. Rådmannen registrer imidlertid ønsket fra aktørene om noe lavere utnyttelse av deler av områdene. Rådmannen avventer arbeidet med nye anslag til senere arbeid med prognoser i forbindelse med rullering av boligbyggeprogrammet i 2015.

#### Krav til uteoppholdsarealer

Kravene til *uteoppholdsarealer* (§6.11) tilpasses endringer som er gjort i forbindelse med vedtaket av Byplanen (jf. KST-sak 53/2014 den 16.6.2014 og sak 64/14 den 1.9.2014). For kommunedelplanen for Gystadmarka har justering av normen for uteoppholdsarealer begrenset betydning ettersom det kun er avsatt et mindre område til sentrumsformål(10 daa), i tillegg er det betydelige områder avsatt til park/grøntstruktur (bydelspark) i nær forbindelse med dette området. Det er også gjort endringer i strukturen slik at skillet mellom kravene til områder med tettutnyttelse kontra områder med lavere utnyttelse tydeliggjøres.

Det vises til høringsuttalelser hvor dette var lest som «doble krav». Innspillene om ytterligere lempninger, begrunnet i nærhet til grønnstruktur, imøtekommes ikke. Dette må vurderes nærmere i konkret reguleringsplan for de enkelte områdene herunder også parallelle forhandlinger om utbyggingsavtaler.

Rådmannen har også gjennomført andre nødvendige endringer som følge av vedtaket av Byplanen, og innkomne høringsuttalelse. Det vises til vedlagte planbestemmelser/retningslinjer. De vesentligste er som følger:

- innglassing balkonger: forbudet fjernes (§6.11)
- anlegg på tak (§ 6), bestemmelsen er justert
- krav til minsteavstand mellom bygninger (§6)er flyttet fra planbestemmelsene til retningslinjene.
- rekkefølgekrav: for byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger er det lagt inn samme type bestemmelse som i Byplanen jf. krav fra Statens vegvesen. Dette gjelder krav om byggeplan og gjennomføringsavtale skal foreligge ved igangsettingstillatelse.

## **KONKLUSJON**

Det forventes en fortsatt sterk befolkningsvekst i Ullensaker og regionen for øvrig. Som det framgår av planbeskrivelsen kan bydelen Gystadmarka ta imot en betydelig andel av veksten.

Kommunedelplanen gir rammer for videre utvikling av bydelen. Kommunen har et overordnet mål om å skape et godt bolig- og bydelsmiljø ved utviklingen av den nye bydelen Gystadmarka. Tilgang til attraktivt utformede boliger med gode uteområder, møteplasser, nærservice, skole/barnehager og kulturtilbud er videre forutsetninger for en vellykket byutvikling for en mangfoldig befolkning. Dette er også begrunnet i kommunens satsning på folkehelse. Framtidsrettede løsninger for overvannshåndtering og trafikk skal sikres i den videre utviklingen.

Grøntområdene som er avsatt må også ses i sammenheng med byens langsiktige behov, og den store veksten i innbyggere og arbeidsplasser som planlegges. Det er avgjørende å sikre en variert hovedgrøntstruktur med parkområder også øst for sentrum.

Kommunedelplanen for Gystadmarka fremmes med dette for vedtak i kommunestyret. Rådmannen har, som beskrevet i saken, gjort flere endringer i kommunedelplanen på bakgrunn av politiske signaler og justeringer som ivaretar de endringene som ble vedtatt i forbindelse med sluttbehandlingen av Byplanen i kommunestyret den 16.6.2014 (sak 53/14). Rådmannen fraråder ytterligere endringer av vesentlig karakter, etter rådmannens vurdering er handlingsrommet for ytterligere endringer i kommunedelplanen ved sluttbehandling nå svært begrenset/ ikke til stede.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler