



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
62/17	Formannskapet	28.03.2017

OMRÅDEPLAN FOR GYSTADMARKA. 1. GANGSBEHANDLING

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, vedtas det å legge forslag til områdeplan for Gystadmarka, som vist på kart datert 08.03.17 med tilhørende dokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget fører til mindre justeringer i følgende reguleringsplaner:

- Gystadmarka barnehage (26.03.2012)
- Gystadmarka Idrettsanlegg (04.10.2010)
- UKI Arena skole (07.09.2015)
- PRO-tomt Jessheim øst (14.05.2001).

FSK ser behov for flere parkeringsplasser innenfor planområdet i nærheten av idrettsområdet. Dette blir en del av høringen og legges inn i planbestemmelsene.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Formannskapet - 28.03.2017

Repr. Lise Kragset Furuseth (KrF) ble enstemmig erklært inhabil i saken, vararepresentant Roger Axelsson (V) tok sete til saken.

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Repr. Tom Staahle (FrP) fremmet følgende forslag:

FSK ser behov for flere parkeringsplasser innenfor planområdet i nærheten av idrettsområdet. Dette blir en del av høringen og legges inn i planbestemmelsene.

Votering: Repr. Staahles forslag fikk 10 stemmer (FrP, H, KrF, AP og SV/R) og ble derved vedtatt mot 1 stemme som stemte i mot (SP)
Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, vedtas det å legge forslag til områdeplan for Gystadmarka, som vist på kart datert 08.03.17 med tilhørende dokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget fører til mindre justeringer i følgende reguleringsplaner:

- Gystadmarka barnehage (26.03.2012)
- Gystadmarka Idrettsanlegg (04.10.2010)
- UKI Arena skole (07.09.2015)
- PRO-tomt Jessheim øst (14.05.2001).

Ullensaker, 17.03.2017

Erlend Eggum
rådmann

Saksbehandler: Hilde Fladby.

Saksdokumenter:

- Vedlegg:
1. Forslag til plankart, datert 08.03.17
 2. Forslag til planbestemmelser,
 3. Planbeskrivelse
 4. Illustrasjonsplan
 5. ROS-analyse
 6. Trafikk-vurderinger
 7. Støy-analyse
 8. Vedlegg støy-analyse
 9. Normalprofiler vei
 10. Normalprofiler vei med tilhørende kart

SAMMENDRAG:

Områdeplanen legger til rette for gjennomføring av utbygging av den midtre delen av Gystadmarka i tråd med hovedmål og ambisjoner i kommunedelplanen. Planavgrensningen er satt for å kunne utvikle realistiske rammer for gjennomføring innenfor en forutsigbar utbyggingshorisont.

Planen konkretiserer kommunedelplanen, og innebærer at grunneiere og utbyggere får forutsigbare plan- og gjennomføringsrammer for å kunne planlegge og gjennomføre egne prosjekter. Planen er utarbeidet parallelt med en områdemodell for gjennomføring av felles offentlig infrastruktur i samarbeid med grunneiere og utbyggere innenfor planområdet.

SAKEN GJELDER

1. gangsbehandling av områderegulering Gystadmarka.



Planstatus

Områdereguleringen avløser bestemmelser og retningslinjer som er gitt i kommunedelplanen for Gystadmarka. Videre oppfølging gjennom detaljregulering og byggesak for tiltak innenfor områdereguleringen skal forholde seg til arealbruk, bestemmelser, retningslinjer og føringer som er gitt i denne områdereguleringen.

Kort beskrivelse av planområdet

Planløsningen legger opp til en variert bebyggelse med hovedtyngde av boliger, bydelssenter og en mindre andel kombinerte formål som skal betjene området uten å skape en konkurransesituasjon med Jessheim sentrum. Samlet kan områdereguleringen åpne for omlag 280 000 m² BRA, der vel 10 000 m² kan utgjøre næring, service og handel.

Legges det en gjennomsnittlig boligstørrelse på 75 m² til grunn vil området kunne bygges ut med om lag 3600 boenheter. Dette kan gi en befolkning innenfor områdereguleringen på vel 7200 innbyggere dersom det regnes et gjennomsnitt på 2,1 innbyggere pr bolig.

Skole- og idrettsparken utgjør en sentral del av planløsningen og er en viktig kvalitet for hele Gystadmarka og Jessheim som by. Områdereguleringen åpner for videreutvikling av skole- og idrettsparken med blant annet svømmeanlegg. Skole- og idrettsparken har også en regional karakter knytte til idrett og svømming.

Det legges opp til variert boligtypefordeling i tråd med målene i kommunedelplanen for Gystadmarka. Bydelen skal gi et godt tilbud til barnefamilier og skal utvikle en høy andel familieboliger.

Områdereguleringen for Gystadmarka legger et helhetsgrep for veisystem, gang- og sykkelveier, grønnstruktur og videre detaljplanlegging av byggefeltene innenfor planområdet.

SAKSGANG:

Hovedutvalg for overordnet planlegging (HOP) vedtok den 27.09.2016 å legge planprogram ut til offentlig ettersyn og at oppstart av planarbeidet skulle kunngjøres. I brev datert 18.10.2016 ble planarbeidet varslet, med frist for innspill satt til den 16.12.2016. Planprogrammet ble fastsatt av HOP den 31.01.2017.

Innkomne merknader til varsel om planoppstart

Det kom inn totalt 9 merknader i oppstartsfasen. Merknadene er kort oppsummert og vurdert i planbeskrivelsen.

KORT BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET OG KONSEKVENSER:

Planforslaget vurderes til å ha høy måloppnåelse i forhold til målene i kommunedelplanen.

Bærekraftig i vid forstand

Områdereguleringen legger til rette for vel 3600 nye boliger og er bygget opp med vekt på miljømessige transportløsninger, gode koblinger mellom boliger, parker, skole, idretts- og friluftsområder og et nærsenter sentralt i området. Det er utviklet en gjennomføringsmodell for finansiering av felles offentlig infrastruktur i samarbeid med grunneiere/utbyggere for å sikre at planen er økonomisk gjennomførbar.

Utvikles med høy kvalitet på både bygninger og uterom

Forholdet mellom bygninger, uteoppholdsarealer og utnyttingsgrad er avveid i forhold til kommunens normer og kvalitet. Områdeplanen forutsetter at områdereguleringens føringer følges opp i detaljregulering

Knyttes til sin lokale kontekst

Områdets naturlige kontekst er i dag definert av skole- og idrettsområdet, utbygging syd for områdereguleringen, eksisterende hovedveisystem, tilliggende landbruksområder i øst og natur- og friluftsområder i nord. Disse sammenhengene har dannet et grunnlag for løsninger i planen.

Gode og sosialt fungerende nabolag

De overordnende rammene for gode og sosiale fungerende nabolag er lagt i områdereguleringen gjennom en variert parkstruktur, nærsenter, kobling mellom boliger og skole- og idrettsområdet, krav til innregulering av større områder for barnehager og krav til utforming av boligområdene. Gode og sosialt fungerende nabolag er likevel helt avhengig av at de konkrete utbyggingsløsninger som utvikles av utbyggere gjennom detaljregulering av delfelt.

Tilrettelegging for fotgjengere, syklistar og kollektiv

Områdereguleringen er bygget opp med gode løsninger for syklende og gående som grunnlag. Den er robust for dagens busstilbud, har innregulert 6 nye bussplasser utenfor skoleområdet, og er med sitt gjennomgående hovedveisystem tilrettelagt for framtidig bussbetjening med kantstopp i området. Områdereguleringen er bygget opp med gode løsninger for syklende og gående som grunnlag.

Utviklingstakt

Det er utarbeidet en gjennomføringsmodell for felles offentlig infrastruktur i tilknytning til områdereguleringen. Sammen med fleksibilitet for å kunne bygge flere steder i området (ikke rekkefølge på delfelt) gjør dette planen robust til å utvikles i takt med boligmarkedet og utbyggingstrinn.

Styrke Jessheim som by

En høy boligandel i planområdet vil bygge opp under utviklingen av Jessheim sentrum med bredt tilbud av forretninger, offentlig service med videre. Planforslaget bygger videre på føringene fra kommunedelplanen om gjennomgående og effektive transportløsninger for gående og syklende mellom planområdet og Jessheim sentrum.

RÅDMANNENS VURDERINGER / DRØFTINGER:

Forhold til overordnede planer og strategier.

Utvikling av Gystadmarka bidrar til å utvikle Jessheim til et bærekraftig knutepunkt og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planlagt utvikling fremmer utvikling av kompakt byutvikling som legger grunnlaget for å redusere transportbehovet for fremtidige beboere og bygger opp under mulighetene for klima- og miljøvennlige transportformer ved at mye av persontransporten kan tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planen legger til rette for byutvikling nært eksisterende kollektivknutepunkter, med høy arealutnyttelse, samtidig som hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet er tillagt vekt. Planen bidrar til å styrke sykkel og gange som transportform.

Gystadmarka planlegges til å utvikle seg til en ny bydel i tråd med statlige og regionale forventninger.

Forholdet til gjeldende kommunedelplan

I områdeplanen har det vært et mål å utarbeide en mer robust og fleksibel plan som gir rom for ulike løsninger, samtidig som en ivaretar planens hovedintensjon. Områdeplanen er derfor noe forenklet i forhold til kommunedelplanen. Bakgrunnen for en slik tilnærming er det som har fremkommet i dialog med grunneiere og behov for en bedre løsning av håndtering og realisering av vei, vann, avløp og overvannssystem.

Gjeldende reguleringsplaner

Arealene som inngår i områdeplanen er for det meste uregulert, men det foreligger 4 planer som blir berørt. Intensjonen har vært at disse i hovedsak blir opprettholdt med mindre justeringer. Følgende reguleringsplaner er gjeldende i området per i dag:

- Gystadmarka barnehage (26.03.2012)
- Gystadmarka Idrettsanlegg (04.10.2010)
- UKI Arena skole (07.09.2015)
- PRO-tomt Jessheim øst (14.05.2001).

Områdeplanen innebærer at adkomsten til eksisterende barnehage vil bli flyttet på sikt. I sør er det lagt til rette for adkomst til BKB som fraviker fra reguleringsplan for PRO-tomt Jessheim øst. I områder for reguleringsplan for Gystadmarka Idrettsanlegg er det lagt inn reguleringsbestemmelser som gir noe høyere utnyttingsgrad for å kunne tilrettelegge for nytt svømmeanlegg, samt økt fleksibilitet i forhold til parkering. For reguleringsplan UKI Arena skole er det foretatt endringer med hensyn til krav om bussoppstillingsplasser inne på skoleområdet

Utnyttelse

Boligområder (B1-B11)

Boligområdene skal utvikles med variert tetthet og arealutnyttelse. Dette åpner også for varierte boligtypologier fra småhusbebyggelse og tett/lav til blokkbebyggelse fra 2 til 7 etasjer. Planforslaget følger opp kommunedelplanens føringer om høy arealutnyttelse langs

adkomstveiene og sentralparken sør, mens arealutnyttelsen blir lavere mot planområdets ytterkanter og mot sentralparken i nord. Utnyttelsesgraden varierer mellom 70 % -120 %-BRA. Maks høyde er satt til 24 meter, noe som tilsvarer 7 etasjer.

Andre arealer

Viktige offentlige funksjoner og forretningsarealer er planlagt rundt et bydelstorg, nærsenter (BS). Nærsenteret er på 11,5 daa og skal være et nærsenter for hele Gystadmarka bydel. Arealet planlegges med en andel forretning og næring som skal betjene området uten å skape et konkurranseforhold med Jessheim sentrum. Boligandelen vil være tilsvarende høy for på den måten å bygge opp under Jessheim sentrum med hensyn til handel og service. Det åpnes også for å kunne bygge ekstra høyt i delområdet for å signalisere områdets betydning som det viktigste samlepunktet i området. Gode bokvaliteter skal understøttes av funksjoner som skal betjene nærområdet herunder byrom og møteplasser.

For nærsenteret gis det også unntaksbestemmelser for krav til utearealer (MUA), ved at deler av kravet kan oppfylles gjennom felles uteoppholdsareal på tak og bruk av tilstøtende grøntarealer i sentralparken.

Kombinert bebyggelse (BKB)

Området for kombinert bebyggelse er på 46,5 daa. I tråd med føringene i kommunedelplanen for Gystadmarka og områdets sentrale beliggenhet nærmest Jessheim har området høy arealutnyttelse og legger til rette for kombinasjon av bolig, undervisning og tjenesteformål. Fordelingen mellom bolig og andre formål settes til 80 % boligformål. Det åpnes imidlertid for at en større del av delområdet kan benyttes til skoleformål relatert til idrettsparken eller tjenesteformål. Arealbruken bestemmes gjennom etterfølgende detaljregulering.

Adkomsten til delområdet skjer syd for området som felles adkomst med Senior-senteret fra Myrveien. Det er forutsatt byggehøyde inntil 7 etasjer (24 m). Utnyttingsgraden er satt til % -BRA 140 %.

Utforming og kvaliteter

Skole- og idrettsparken utgjør en sentral del av planløsningen og er en viktig kvalitet for hele Gystadmarka og Jessheim som by. Områdereguleringen åpner for videreutvikling av skole- og idrettsparken med blant annet svømmeanlegg.

Det legges opp til variert boligtypefordeling i tråd med målene i kommunedelplanen for Gystadmarka. Bydelen skal gi et godt tilbud til barnefamilier og skal utvikles med høy andel familieboliger.

Byplangrepet bygger videre på føringene fra kommunedelplanen for Gystadmarka om gjennomgående og effektive transportløsninger for gående og syklende. I tillegg forsterker områdereguleringen de tverrgående forbindelsene med stier og gangveier på tvers av det sentrale parkdraget. Alle løsninger i planer er designet for å understøtte kollektiv og gående og syklende i form av god gang- og sykkeladkomst til Jessheim sentrum og Nordby stasjon, og tilrettelegging for bussbetjening i nåtid og fremtid.

Parkområdene sentralt i planområdet viderefører kommunedelplanens hovedgrep, men med en tilpasning av veiløsninger og bebyggelsesstruktur. Bydelsparken øst for skole- og idrettsområdet skal opparbeides med høy kvalitet, mens skogsparken i nord skal planlegges som naturpark. Ut fra parkene legges det opp til tverrgående grøntanlegg med gangveier som trekkes ut fra parken og binder parken og boligområdene sammen med omgivelsene utenfor planområdet.

Parkene inngår som en viktig del av områdets overvannsløsning. God overvannshåndtering er en premiss for utbygging av området, og området skal ikke belaste overvannsanleggene i Jessheim.

Planforslaget tillater byggehøyder opp mot 24 meter, tilsvarende 7 etasjer. Bygningene vil være høyest langs samleveiene i nord og østsiden av parken i syd. Det tillates også enkelte høyere bygninger på spesielt viktige steder som nærsenteret og ved adkomst til parken fra syd. Service konsentreres til nærsenteret som vil bydelens sentrale møteplass.

Grønnstruktur, friluftsliv, biologisk mangfold, park

Det vil være en stor gjennomgående park som også inngår i en overvannsløsning. Parken er delt i to hoveddeler, atskilt av hoved atkomstveien inn i området. De to hoveddelene knyttes sammen gjennom det nord-sydgående gang- og sykkelveisystemet.

Parken syd for adkomstveien, bydelsparken, skal være en «tørr park» med åpen overvannshåndtering med permeable flater og funksjoner som tåler å oversvømmes ved behov. Parken nord for hoved atkomstveien, skogsparken, skal være en naturpark med vegetasjon som også kan fordrøye og magasinere betydelige mengder overvann ved behov.

Planområdet ligger i tilknytning til tur og friluftsområder nord for Jessheim sentrum. En viktig del av planarbeidet har vært å få god tilknytning til lettbrukte friluftsområder. Dette har stor betydning for trivsel og folkehelse. Det er tverrgående forbindelser mot en sammenhengende tur og ski/lysløype langs planens østlige avgrensning mot landbruksområder. Det er innregulert en egen adkomst fra bydelsparken for tråkkemaskiner, merket GT1 i plankartet.

Trafikk

Det er av stor betydning at det allerede i planleggingsfasen legges til rette for redusert bilbruk fra boliger. Et godt kollektivtilbud er vesentlig for å redusere bilbruken. Per i dag er det kun busslinje 855, med halvtimesfrekvens, som betjener planområdet via et busstopp. Eksisterende bussfrekvens bør økes, og det bør på sikt vurderes om en egen busslinje skal gå gjennom planområdet. En egen busslinje vil gi kortere avstand til lokale holdeplasser, men det må gjøres en avveining i forhold til hyppighet av avganger og reisetid for bussen.

Å legge til rette for gående og syklende er en forutsetning for å redusere bilbruken og et viktig grep i planen.

Ettersom området tilbyr en rekke funksjoner rettet mot barn og unge har trafiksikkerhet vært vektlagt i forbindelse med utforming av adkomst til/fra skoler og idrettsanlegg. Det har vært et mål å bidra til at store arealer tilnærmet skal være bilfrie. Det har også vært et mål å få til mest mulig sambruk av parkeringsplasser. I forbindelse med lokalisering av svømmeanlegget i BIA2 vil det i det videre arbeidet være viktig å se på utforming av bygget og at denne legger til rette for en trafiksikker adkomst.

Parkering

Det er vurdert at dagens parkeringsløsning er tilstrekkelig ut fra den daglige aktiviteten knyttet til skole og idrettsområdet. Ved større arrangement vil det likevel være utfordrende å sikre tilstrekkelig med parkeringsplasser. Det er rom for flere parkeringsplasser ved å gjøre dagens løsninger mer arealeffektive. Det er også muligheter for å bygge parkeringshus på skole/idrettsområdet.

Undersøkelser viser at antall tilgjengelige parkeringsplasser har en direkte sammenheng med generert biltrafikk. En bedre parkeringsdekning vil fort komme i konflikt med kommunedelplanens mål om at syklende og gående skal ha høyeste prioritet.

Ved en mer urban utbygging av Gystadmarka, og tilrettelegging av gode gang- og sykkelforbindelser til skolen, kan bilandelen reduseres og behovet for parkering reduseres.

Vann/avløp/overvann/renovasjon

Planområdet har ett gjennomgående høyt grunnvannsnivå. Det satt som en forutsetning at grunnvannsnivået skal forbli uendret og ikke reduseres som følge av utvikling i planområdet.

Utbygging av området vil gi store områder med tette flater og kombinert med forventet økt nedbørintensitet, medfører at overvannshåndtering må være en grunnleggende premisse for planlegging og utbygging av området. Overvann skal kunne håndteres lokalt i området og ikke belaste overvannssystemet i Jessheim sentrum. Det er derfor utarbeidet en egen grunnvannsmodell som skal oppdateres fortløpende ved prosjektering av de ulike delområdene. Denne vil bli benyttet til kvalitetskontroll av de ulike prosjektene for å motvirke uønskede hendelser.

Det foreligger en rammeplan for vann og avløp basert på føringer i kommunedelplanen. Rammeplanen må oppdateres fordi antallet innbyggere samlet innfor hele bydelen kan bli betydelig høyere en først forutsatt. Dette arbeidet er allerede igangsatt.

Det skal legges til rette for renovasjonsordning i samsvar med Ullensaker kommunes gjeldende renovasjonsbestemmelser. Det er foreløpig ikke tatt stilling til hvilke renovasjonsteknisk løsning som skal legges til grunn. Det vurderes å etablere sentralt avfallssug innenfor planområdet.

Forurensning/støy

Det er gjennomført støyberegninger for dagens situasjon og etter en full utbygging av hele området. Planforslaget legger ikke opp til bruk av området som tilsier vesentlig støy fra andre kilder enn fra trafikk.

Fylkesvei 174 er den dominerende støykilden i dag og vil forbli det etter utbygging av området. Ny bebyggelse nærmest fylkesveien er støyutsatt og støyreducerende tiltak langs denne veien må iverksettes dersom tilfredsstillende støyforhold skal oppnås. Ved etablering av støyskjerm langs Fv174, vil det være mulig at de fleste fasadene vil endres fra rød til gul støysone.

Konsekvenser for barn og unge

En vesentlig del av planen er eksisterende skole og idrettsområde. Fremtidig bebyggelse vil ha god tilgang til disse arealene som har en rekke funksjoner i umiddelbar nærhet. Adkomsten vil være trafiksikker, opplyst og godt tilrettelagt. Planen gir en variert parkstruktur, nærsenter, gode koblinger mellom boliger og skole- og idrettsområdet

De planlagte parkene vil kunne gi rom for uorganisert lek og opphold for ulike aldergrupper. Det vil bli tilrettelagt for ulike aktiviteter som lekeområder/større lekeapparater, trimløyper/apparater, sykkeløype (stor og liten), trær/buskfelt og gressbakke/blomstereng. Sykkeløype og lekeområdet vil være mest attraktivt for barn- og ungdom, mens aktivitetsløype er et tilbud som skal kunne nyttes av folk i alle aldre. Det skal etableres trafiksikker krysning mellom de ulike delene.

KONKLUSJON:

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler rådmannen at formannskapet vedtar at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler