



Arkiv: PLANNAVN-
Trondheimsveien 60,
PLANTYPE-35, FA-L12

Arkivsak: 20/16152- 32

Saksbehandler: Sissel Karin
Andersen

Dato: 05.04.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 96/24	Formannskapet	28.05.2024
PS 85/24	Kommunestyret	04.06.2024

Oppstartssak detaljregulering K1-Trondheimsvegen 60 m.fl. Laachekvartalet

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 28.05.2024 - sak 96/24

Oppstart av detaljreguleringsarbeid for del av K1 - Trondheimsvegen 60 m.fl. Laachekvartalet, kan starte jf. plan- og bygningslovens § 12-8., parallelt med ny Byplan og ivareta de endringer som skjer i videre behandling av byplanen,

Kommunedirektørens innstilling:

Oppstart av detaljreguleringsarbeid for del av K1 - Trondheimsvegen 60 m.fl. Laachekvartalet må avvente nærmere avklaring av rammene i ny Byplan, jf. plan- og bygningslovens § 12-8.

Kort sammendrag:

AT Arkitektur AS har på vegne av Eiendomsgruppen Utvikling AS sendt inn et nytt planinitiativ med ønske om oppstartsmøte for Trondheimsvegen 60 med flere. Området ligger på vestsiden av Trondheimsvegen, mellom Cathinka Guldbergs veg og Hans M. Gystads veg, i hovedsak innenfor område K1 i Byplan for Jessheim. Planområdet ligger innenfor Byplanens arealdel og planinitiativet skal derfor politisk behandles, jf. kommunestyrets vedtak 04.05.21, i sak 46/21 *Utbyggingsplaner for Jessheim*. Arealet er på ca. 16,6 dekar. Eksisterende bebyggelse består av eldre nærings- og boligbebyggelse, blant annet bevaringsverdige hus, legesenter og misjonshus. Området ønskes regulert til boligbebyggelse i tillegg til næring. Forslagstiller opplyser at antall boliger og type boliger ikke er avklart. Kommunedirektøren mener oppstart av denne reguleringsplanen bør avvendes inntil rammene for utbyggingsfeltet er avklart i byplanarbeidet.

Vedlegg:

Planinitiativ K1 Laachekvartalet datert 20.03.24
Mulighetstudie Trondheimsvegen 60
Referat fra avklaringsmøte 14.02.2024
Høringsuttalelse til Byplan Jessheim daterte 25.09.23

Kommunestyret 04.06.2024:

Behandling:

Rødgrønt forslag: , foreslått av Lars Halvor Stokstad Oserud, Senterpartiet

Kommunedirektørens innstilling:

Oppstart av detaljreguleringsarbeid for del av K1 - Trondheimsvegen 60 m.fl. Laachekvartalet må avvente nærmere avklaring av rammene i ny Byplan, jf. plan- og bygningslovens § 12-8.

Tilleggsforslag (sekundært): , foreslått av Lars Halvor Stokstad Oserud, Senterpartiet

Området gis ikke igangsettingstillatelse for utbygging før skole-, barnehage- og helsekapasitet er tilstrekkelig utbygget, i henhold til de respektive vedtatte planer

Alternativt tilleggsforslag , foreslått av Lars Halvor Stokstad Oserud, Senterpartiet

Området gis ikke igangsettingstillatelse for utbygging før skole- og barnehagekapasitet er tilstrekkelig utbygget, i henhold til de respektive vedtatte planer.

Repr. Stig Gunleiksrud (H) stilte spørsmål ved egen habilitet, og ble enstemmig erklært inhabil

Av 45 representanter var 44 til stede, medregnet møtende vararepresentanter

Votering:

Formannskapetets innstilling fikk 24 stemmer (FrP, H og Krf) og ble derved vedtatt mot 20 stemmer (AP, SP, SV, V, R og MDG) avgitt for repr. Stokstad Oseruds forslag

Repr. Stokstad Oseruds sekundære forslag fikk 20 stemmer (AP, SP, SV, V, R og MDG) og falt derved mot 24 stemmer (FrP, H og Krf) som stemte i mot

Repr. Stokstad Oseruds alternative tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt

KST - PS 85/24 Vedtak:

Oppstart av detaljreguleringsarbeid for del av K1 - Trondheimsvegen 60 m.fl. Laachekvartalet, kan starte jf. plan- og bygningslovens § 12-8., parallelt med ny Byplan og ivareta de endringer som skjer i videre behandling av byplanen,

Området gis ikke igangsettingstillatelse for utbygging før skole og barnehage er tilstrekkelig utbygget, i henhold til de respektive vedtatte planer.

Formannskapet 28.05.2024:

Behandling:

Forslag fra Frp, og H, foreslått av Børre Lien Hansen, Høyre

Oppstart av detaljreguleringsarbeid for del av K1 - Trondheimsvegen 60 m.fl. Laachekvartalet, kan starte jf. plan- og bygningslovens § 12-8., parallelt med ny Byplan og ivareta de endringer som skjer i videre behandling av byplanen,

Rødgrønt forslag , foreslått av Lars Halvor Stokstad Oserud, Senterpartiet

- Området tillates ikke utbygges før skole-, barnehage-, og helsekapasitet er tilstrekkelig utbygget, i henhold til de respektive vedtatte planer.
- Bevaring av gammel bebyggelse langs Trondheimsvegen må vurderes.

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentanter.

Votering:

Repr. Børre Lien Hansen sitt forslag ble vedtatt med 6 stemmer (Frp, H, KrF), mot 5 stemmer (AP, SP, V) for kommunedirektørens innstilling.

Repr. Stokstad Oserud sitt forslag falt med 5 stemmer (AP, SP, V).

Repr. Oserud på vegne av AP, SP, og V klaget saken inn til behandling i kommunestyre.

FSK - PS 96/24 Vedtak:

Oppstart av detaljreguleringsarbeid for del av K1 - Trondheimsvegen 60 m.fl. Laachekvartalet, kan starte jf. plan- og bygningslovens § 12-8., parallelt med ny Byplan og ivareta de endringer som skjer i videre behandling av byplanen,

Bakgrunn for saken

AT Arkitektur AS har på vegne av Eiendomsgruppen Utvikling AS på nytt sendt inn planinitiativ og fremmet anmodning om oppstart av regulering for Trondheimsvegen 60 m.fl. Området ligger innenfor avgrensingen av pågående byplanarbeid og planoppstart må derfor avklares av Formannskapet. Avklaringsmøte med forslagstiller og plankonsulent ble holdt 27.02.24. Referat følger vedlagt.

Behandling av tidligere innsendt planinitiativ

Det ble også i 2021 sendt inn planinitiativ for Trondheimsvegen 60 m.fl. fra AT Plan & Arkitektur AS på vegne av Eiendomsgruppen Utvikling AS. Det ble informert om planinitiativet i Byutviklingskomiteens møte 18.08.21, med vekt på føringene fra Byplanen. I møteprotokollen står at «Komiteens medlemmer gir uttrykk for at planen må forholde seg til byplanens føringer. Dette er et særdeles viktig område, som en del av byens inngangsport. Forholdet til verneverdig bebyggelse på begge sider av Trondheimsvegen må ivaretas. Hvorvidt dette området bør vente til andre enda mer sentrumsnære områder er bygd ut ble drøftet. Sak løftes opp til FSK.» Formannskapet behandlet 19.10.2021, PS 172/21 anmodningen om oppstart av regulering og vedtok at "Det gis ikke anledning

til oppstart av regulering for Trondheimsvegen 60 med flere. Begrunnelsen kommer frem av saksfremlegget.”

Saksopplysninger

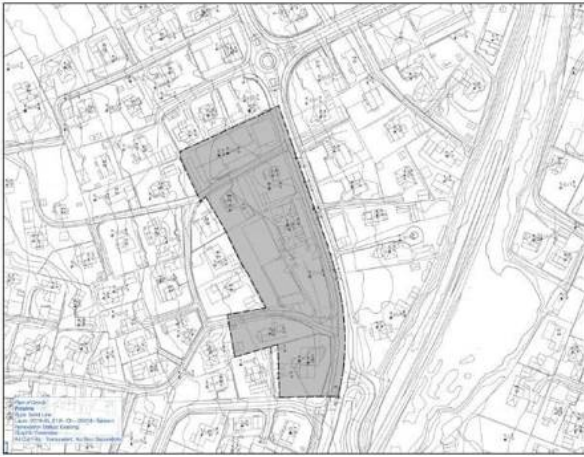
Planinitiativet gjelder gnr./bnr. 132/12, 124, 126, del av gnr. bnr.132/125, gnr./bnr. 134/4, 8, 9, 15, 22 og gnr. /bnr. 135/44. Området ligger vest for Trondheimsvegen, mellom Cathinka Guldbergs veg og Hans M. Gystads veg. Arealet er på ca. 16,6 dekar. Eksisterende bebyggelse består av eldre nærings- og boligbebyggelse, blant annet bevaringsverdige hus, legesenter og misjonshus.

Området ønskes regulert til boligbebyggelse i tillegg til næring. Forslagstiller opplyser at antall boliger og type boliger ikke er avklart. Forslagstiller ønsker å bygge høyt i den øvre delen og lavere lengre mot sør. Man ønsker først å bygge helsehus i 5 etasjer, med legesenter 1-3 etg. og omsorgsboliger/leiligheter 4-5 etg. Forslagstiller har lagt pågående regulering av Trondheimsvegen til grunn for antall avkjørsler til området.

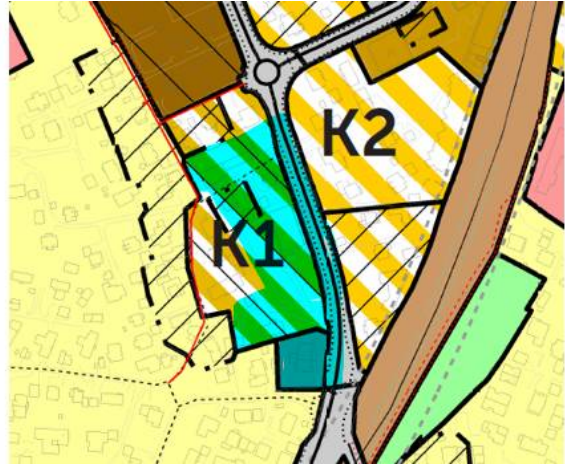
Forslagstiller mener høringsutkastet for ny Byplan innskrenker utviklingsmulighetene for K1 betraktelig og det oppleves som uavklarte forhold mot pågående regulering av Trondheimsvegen. Planinitiativet avviker fra høringsutkastet til byplan for flere forhold, som byggehøyder, utnyttelse og kobling til framtidig tverrprofil på Trondheimsvegen som bygate.

En stor del av foreslått planområde ligger innenfor område K1 (kombinert bebyggelse og anleggsformål) i Byplan for Jessheim. Foreslått planavgrensning følger ikke avgrensingen til K1-område verken i gjeldende Byplan eller i forslag til ny Byplan, men omfatter de eiendommene forslagstiller opplyser det vil være aktuelt å utvikle.

Forslagstiller opplyser at man ikke ønsker å ta med den nordligste delen av K1-området da det ikke foreligger planer for utviklinga av disse tre eiendommene. Den vestre delen av K1-området kan forslagstiller ta med, forutsatt at formål og utnyttelse for disse tre eiendommene inngår som bygget og føringer utformes i samarbeid med kommunen. Det er ikke tenkt ny utvikling her, disse tre bebygde eiendommene vil være buffersone mot vernesonen for Laachebyen. Forslagstiller ønsker å ta med område sør for K1 i planforslaget, (134/22) som er endret til område for tjenesteyting-nåværende (lys rosa) i høringsforslaget. Forslagstiller opplyser at de ikke har avtale med 134/22, «Misjonshuset». Det har vært ført samtaler med eier, som har kommet fram til at de ikke ønsker å utvikle eiendommen videre, men opprettholde den slik den er. Forslagstiller har opsjon på 132/22, Verkenvegen 2 samt del av 132/125, Verkensvegen 3, slik dette er vist på foreslåtte planavgrensning.



Foreslått planavgrensning



Planavgrensning markert i forslag til Byplan 2050

Det pågår for tiden regulering av Trondheimsvegen langs bl.a. K1- området, i regi av fylkeskommunen. Trondheimsvegen reguleres etter dagens situasjon med dagens avkjøringer. Kommunen og fylkeskommunen ønsker færre avkjøringer fra Trondheimsvegen, dette ivaretas ved regulering av de ulike feltene (i Byplanen) langs Trondheimsvegen.

Planstatus

Dagens planstatus - Kommuneplanen og Byplanen for Jessheim 2014

Kommuneplanen og Byplanen for Jessheim 2014 har samme arealavgrensninger i området. Planområdet ligger innenfor K1- område (kombinert bebyggelse og anleggsformål, oransje og hvit skravur) og område avsatt til nåværende boligbebyggelse (lys gul). Den nordligste delen av K1-området er ikke med i foreslått planavgrensning. Dagens byplan stiller ikke krav om at K1 skal reguleres samlet.



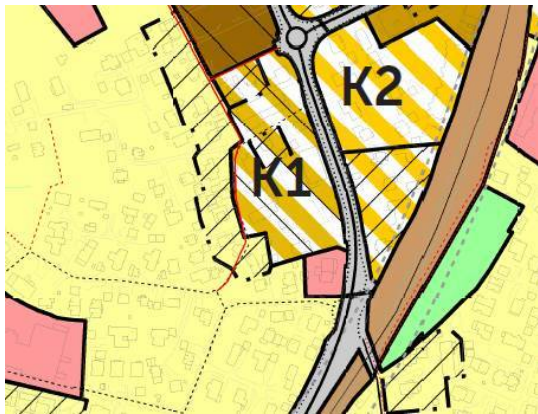
Utsnitt, Byplan Jessheim 2014

Byplanens (2014) § 6 *Bebyggelse og anlegg* har følgende bestemmelse for K1:

Det tillates fortrinnsvis lamellbebyggelse på maks 14 m mot Trondheimsvegen. Byggene må hensynta siktlinjer vestover, og nærliggende bevaringsverdig bebyggelse med høyder og byggegrense. Området skal ha adkomst fra Trondheimsvegen. Adkomstene bør samles til en mest mulig trafikkisikker løsning.

En høyde på 14 meter vil si 3 etasjer med høy 1. etasje for næring. Krav til utnyttelse for K1 er gitt i retningslinje til § 6 *Bebyggelse og anlegg*. Den er satt til MIDDELS (ca. 150-200 % BRA) med unntak av eiendommen som ligger innenfor hensynssone. Her er utnyttelsen satt til LAV (ca. 100-150 BRA). Krav til uteareal for K1 er 45 m² pr. 100 m² boligbruksareal. Det er bevaringsverdig bebyggelse på begge sider av planområdet og innenfor planområdet. (*hensynssone-Bevaring Kulturmiljø H570_3 (Laachebyen) og H570_2 Jessheimporten /Teisengården i Byplanen*). Laachebyen, som ble utbygd fra 1919 og utover på 1920-tallet, er Jessheims første byggefelt. Et verneverdig hus og hageanlegg på boligeiendom (gnr/bnr. 134/15) i hensynssonen for Laachebyen ligger innenfor planområdet. Resten av Laachebyen ligger vest for planområdet.

Planforslag Byplan Jessheim 2050



Utsnitt, planforslag Byplan Jessheim 2050

I planforslaget for Byplanen er utbredelsen av K1-området endret. Området er utvidet mot vest, helt inntil den verneverdige bebyggelsen i Laachebyen. I sør er grensen flyttet nordover. Den tidligere sørligste delen er endret til område for tjenesteyting- nåværende (lys rosa på Misjonshuset). I nord er K1-området uforandret og ligger inntil Erling Grønlands veg. De to bebygde eiendommene i det nordvestre hjørnet av K1 er tatt inn vernesonen (gnr. 134/144 og 328, Erling Grønlands veg 2 b og c).

Foreslått planavgrensning ligger innenfor K1-område og område avsatt tjenesteyting- nåværende (lys rosa) sør for K1-område i forslaget til byplan 2050. Verken den nordligste eller den vestligste delen av K1-området i forslaget til Byplan er med i foreslått planavgrensning.

I forslaget til planbestemmelser for ny Byplan stilles spesifikt følgende krav/vilkår for K1-feltet (§§ 1.14, 1.3 og 2.5):

- felles planlegging av felt K1.
- Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde inntil 10,5 m og skala som er tilpasset bevaringsverdig bebyggelse i området.
- Siktlinjer vestover må hensyntas gjennom planområdet.
- Atkomst skal skje i bakkant med kobling til Trondheimsvegen i krysset ved Gotaasalleen. Eksisterende avkjørslar saneres. Ved etappevis utbygging må dette prinsippet ivaretas.
- Rekkefølgekrav: Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:
 - Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalleen / Trondheimsvegen, være opparbeidet med nytt tverrsnitt i tråd med prinsippsett i

retningslinjene

- ny adkomstveg fra Trondheimsvegen i krysset ved Gotaasalleen være opparbeidet

- *Renovasjon: helt nedgravde konteinere*

Generelt for bebyggelse til kombinert og anleggsformål (§ 2.5) foreslås bestemmer om at *“Områder til kombinert og anleggsformål kan bygges ut med blandet formål: boliger, forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service, med mindre noe annet er angitt i beskrivelse for feltet. Lager- og industrivirksomhet, samt plasskrevende varer, tillates ikke. Bygningenes 1.etasje mot gater/veger og byrom, inkl. parker og torg skal ha minimum 4,5 m høyde og forbeholdes publikumsrettede funksjoner. Der det bygges boliger i 1.etasje skal bygningsmassen være tilrettelagt for omgjøring til næring ved et senere tidspunkt og ha en beplantet buffersone på minimum 4 meter mot fortau/veg.”*

Generelt for bebyggelse for tjenesteyting (§ 2.7) foreslås bestemmer om at *“Eksisterende og fremtidige områder kan benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning, barnehage, omsorgsboliger, bo- og omsorgssenter, helseinstitusjon og forsamlingshus/ velhus, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet.”*

Planområdet ligger innenfor eldre reguleringsplan fra 1987 for Jessheim Vest, Sundbyjordet /Flata.

Vurderinger og konsekvenser:

I det pågående Byplanarbeidet vil det bli gjort en gjennomgang av de områdene som allerede ligger inne som transformasjonsområder når det gjelder formål, høyder, utnyttelse og hensyn til bevaringsverdig bebyggelse. I tillegg er det fokus på å finne arealer for det store behovet for utbygging av barnehager, omsorgsboliger/helsebygg og skoler. Det jobbes med å fremmes nytt Byplanforslag før sommerferien. Inntil rammene for ny Byplan er klar, inkludert behovet for offentlig og privat tjenesteyting fram mot 2050, bør ikke nye detaljreguleringsplaner innenfor avgrensingen til ny Byplan få sette i gang planoppstart med formål som inkluderer boliger.

Det er i planinitiativet beskrevet to alternative illustrasjonsprosjekter for utvikling av K1. Denne oppstartsaken gjelder overordnet avklaring av om oppstart av regulering må avvente nærmere avklaring av rammene i ny Byplan eller ikke. Kommunaldirektøren har derfor ikke gått inn i detaljene i de to prosjektene, men vil peke på at ingen av dem er innenfor rammene i høringsforslaget til Byplan, og at de utfordrer rammene og føringene på en rekke viktige punkter som bl.a. høyder, veiadkomst, utnyttelse. Nytt Byplanforslag vil vurdere på nytt kravene til adkomst, byggehøyder, verneverdier og siktlinjer.

Dagens Byplan stiller ikke krav om felles regulering av K1-området, mens det i forslaget til ny Byplan er stilt krav om det. At ikke nordlige del av K1-området er foreslått tatt med i planområdet kan gi utfordringer i forhold til helhetlige løsninger for renovasjon, veiadkomst, vann og avløp, uteoppholdsareal mv. Det er derfor Kommunaldirektørens vurdering av K1-området bør reguleres samlet. Det bemerkes for øvrig at forslagstiller i sitt høringsinnspill til Byplanen selv foreslår krav om felles planlegging av K1.

Forslagstiller har lagt pågående regulering av Trondheimsvegen til grunn for antall avkjørsler til området. Kommunaldirektøren gjør oppmerksom på at Trondheimsvegen reguleres nå etter dagens

situasjon med dagens avkjøringer, men det betyr ikke at fylkeskommunen ønsker at dette skal forbli slik i fremtiden. Kommunen og fylkeskommunen ønsker færre avkjøringer fra Trondheimsvegen, dette ivaretas ved regulering av de ulike feltene (i Byplanen) langs Trondheimsvegen. Det skal legges til rette for sykkelfelt og fortau i Trondheimsveien, og det er derfor ikke ønskelig med for mange avkjøringer. Dette er forslagstiller orientert om i avklaringsmøtet.

Økonomi:

Kommunen har behov for å se sentrumsutviklingen under ett i ny Byplan, med tanke på både teknisk og sosial infrastruktur og næringslokaler. Flere boliger vil gi mer press på skole, barnehage, helse og teknisk infrastruktur.

Miljø:

Lite relevant

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Lite relevant

Universell utforming:

Relativt flatt terreng som legger til rette for at området kan utvikles med gode løsninger for universell utforming.

Folkehelse:

Lite relevant

Forebygging av kriminalitet:

Lite relevant

Barn og unges interesser:

Lite relevant i denne oppstartsfasen, men vil være et viktig tema senere i reguleringsprosessen.

Dersom det gis klarsignal for regulering og utbygging før Byplanen har avklart rammene, må kommunen gi klar beskjed om at føringene er usikre pr i dag. Reguleringsprosessen kan i så fall gå parallelt med Byplanen og ivareta endringene som skjer der. I en eventuell videre planprosess og utforming av området med planbestemmelser og plankart må man følge den nye Byplanens føring og rammer etter hvert som de blir avklart. Dersom det gis anledning til å starte detaljregulering må det gjennomføres et oppstartsmøte. Det bør være krav om felles planlegging for hele K1 som ble avsatt i Byplanforslaget i 2023.

Forslag til alternativer:

Oppstart av detaljreguleringsarbeid for del av K1 - Trondheimsvegen 60 m.fl. Laachekvartalet, kan starte jf. plan- og bygningslovens § 12-8., parallelt med ny Byplan og ivareta de endringer som skjer i videre behandling av byplanen,

Kommunaldirektørens vurdering:

Oppstart av dette området, del av K1 og område for Tjenesteyting (nåværende) i forslaget til ny Byplan, må avvente avklaringer i ny Byplan.