

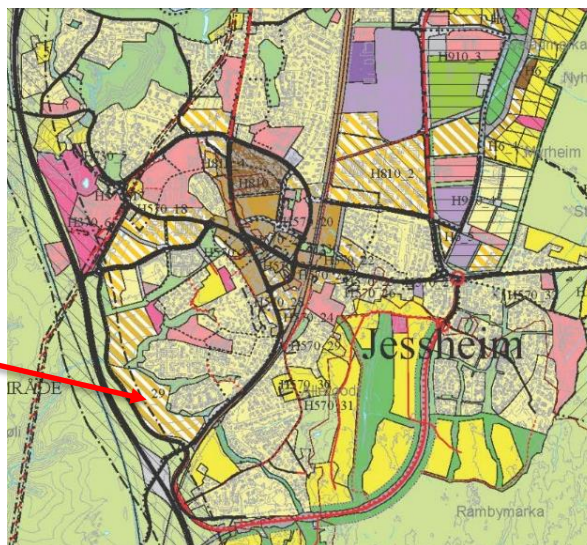
Varsel om endring av bestemmelse ang. handel i detaljreguleringen for Jessheim S

Detaljreguleringen for Jessheim S ble endelig vedtatt av Kommunestyret i Ullensaker den 13.06.2017. Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av en ny bydel på Jessheim ved E6-krysset Jessheim Sør. Planområdet øst Dølivegen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, i tråd med gjeldende kommuneplan.

Detaljregulering Jessheim S:



Utsnitt av gjeldende arealdel til kommuneplanen:



Jessheim Sør er benevnt som område 29 i arealdelen. I kommuneplanen 2015-2030 vedtatt 07.09.2015, står det følgende i bestemmelsene:

«Jessheim sør (område 29). Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6. Det må dokumenteres tilfredsstillende kollektivtilbud dersom det skal tillates reiseintensiv virksomhet (slik som f.eks. lokalmedisinsk senter) innenfor området. Det tillates plasskrevende handel jf. den til enhver tid gjeldende fylkesdel/regional plan for handel integrert i bygning til blandede formål.»

I bestemmelsene til vedtatt detaljregulering for Jessheim S er begrepet plasskrevende handel også tatt inn. Her står det at «Det tillates plasskrevende handel jfr. den til enhver tid gjeldende fylkesdel/regional plan for handel, opp til 10 000 m² BRA integrert i bygning til blandede formål.»

I fbm. videre oppfølging av planen med rammesøknad har det kommet opp en problemstilling knyttet til begrepet plasskrevende handel. Utbygger av utbyggingsområdet Jessheim Sør ønsker en endring av setningen i reguleringsbestemmelsene om plasskrevende handel, sett i lys av Regional plan for handel, service og senterstruktur for Akershus, som er vedtatt i desember 2018.

Gjeldende bestemmelser pkt. 4.1 i detaljreguleringen for Jessheim S

I de vedtatte bestemmelsenes 4.1 står det følgende:

«4.1 Formål

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål.

Innenfor området tillates etablering av boligbebyggelse, forretninger men ikke kjøpesenter, samt tjenesteyting med tilhørende parkering. Det tillates inntil 800 boenheter. Det tillates opp til 3000m² BRA detaljhandel totalt innenfor planområdet. Tjenesteyting kan være helserelaterte tjenester og spesialisttjenester, fysioterapi, kiropraktor, lege, tannlege, treningssenter, frisør, hudpleie, fotpleie, kafe/restaurant/pub, kontorer, undervisning, forsamlingslokale, integrert barnehage, utstillinger o.l. Forretninger skal lokaliseres i nedre etasjer, fortrinnsvis ut mot Dølivegen. Det tillates ikke forretningsvirksomhet som henvender seg direkte i retning krysset Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg. Det tillates plasskrevende handel jfr. den til enhver tid gjeldende fylkesdel/regional plan for handel, opp til 10 000 m² BRA integrert i bygning til blandede formål.

Bebyggelsen må plasseres på dokumentert flomsikkert nivå (200 års flom), pluss sikkerhetsmargin på 0,5 m. Boliger kan være i etasjer over de øvrige formålene. Det kan tilrettelegges for felles uteoppholdsarealer for boliger på tak over næringsbebyggelse. Parkeringskjeller kan plasseres innenfor tillatt bebygd areal. Parkeringskjellere skal som hovedprinsipp ikke ligge i fasade mot hovedgater, torg, plasser og uteoppholdsarealer. Der dette likevel er nødvendig skal de delene av parkeringsanleggets vegger som blir synlige over bakken, utformes med tanke på å skape tiltalende oppholdsarealer på fortau og utearealer.»

Forslag til endring av den ene setningen:

«Det tillates storhandel definert som minimum 1000 m² BTA pr. handelsaktør, opp til 10 000 m² BRA integrert i bygning til blandede formål. Rene klær- og skoforretninger tillates ikke.»

Begrunnelse for endringen

Både da kommuneplanen 2015-2030 og detaljreguleringen for Jessheim S ble vedtatt var fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur, vedtatt i 2001, fortsatt gjeldende. Den hadde retningslinjer knyttet til varegrupper som er plasskrevende, som sier at:

- Retningslinjene gjelder forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.
- Salg av plasskrevende varer bør fortrinnsvis ligge i randsonen til et stort eller mellomstort senter.
- Trafikksikkerhets- og tilgjengelighetsvurderinger skal legges til grunn for hvor og når slike etableringer er aktuelle.
- Det bør ikke bygges ut annen detaljhandelsvirksomhet i tilknytning til slike lokaliseringer, da dette vil svekke målsettingene om styrking av etablerte sentrumsområder.

Ny Regional plan for handel, service og senterstruktur ble sluttbehandlet av Fylkestinget i Akershus den 17.12.2018. I planens pkt. 5.2.5 står det følgende:

5.2.5 Unntak for salg av plasskrevende varegrupper

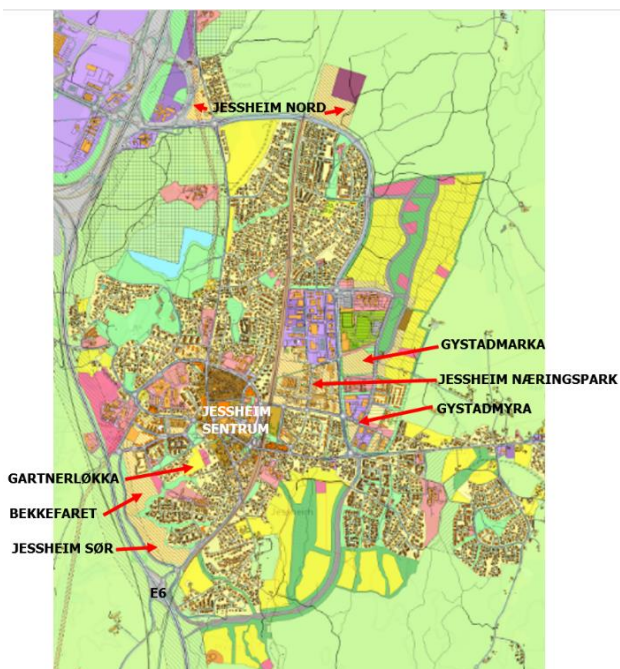
Kommunene kan avsette egnede områder som skal romme salg av plasskrevende varegrupper i regionale næringsområder med allsidig virksomhet, og i lokale næringsområder med tilsvarende karakter. Det bør fortrinnsvis tas utgangspunkt i en videreføring av eventuelle eksisterende arealer for dette formål – så fremt områdene er lokalisert på egnede plasser i henhold til kriteriene angitt i pkt. 5.2.6. Områdene som avsettes for omsetning av disse varegruppene skal defineres og dimensjoneres med utgangspunkt i en egen handelsanalyse. Områdene skal avgrenses i kommuneplan med krav om tilhørende bestemmelser i plan som sikrer type handel, brutto handelsareal, utnyttelsesgrad og parkeringsdekning. Det forventes at kommunene utarbeider en parkeringspolitikk også for disse områdene i tråd med føringene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (jfr. pkt 5.2.7).

I den nye regionale planen er begrepet plasskrevende varegrupper, som tidligere regional plan definerte, og som reguleringsbestemmelsen til Jessheim S viser til, ikke definert.

Utbyggingsområdet Jessheim Sør er et sentralt område i byen Jessheim, fordi det ligger ved den sørlige innfartsporten til byen fra E6, samt ved kryssområdet med de sentrale vegene inn og ut av byen, som Trondheimsvegen, Dølivegen og den nært forestående omkjøringsvegen. Det er bare ca. 1 km fra området og inn til sentrum og togstasjon. Området er regulert til blandet bebyggelse og anleggsformål i tråd med overordnet plan (kommuneplanen), og vil utgjøre en bydel som støtter opp under sentrumsfunksjonene med sine 800 boenheter. I overordnet plan og detaljplan er det gitt rom for etablering av forretninger innenfor området. Detaljreguleringsplanen åpner for 3.000m² BRA detaljhandel og 10.000m² BRA øvrig handel i tillegg til en ikke angitt mengde tjenesteyting. Her er det utnyttingsgraden som vil virke inn i fht. volum.



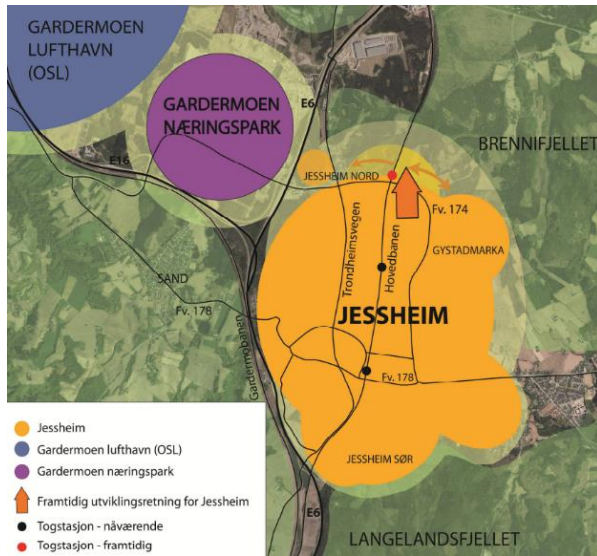
Jessheim som by er under kontinuerlig planlegging og utvikling. Under er vist gjeldende arealdel til kommuneplanen for Jessheim.



Planen viser sentrum med kollektivknutepunktet i midten, og utvikling av både framtidige rene boligområder og områder med blandede formål der boliger, næring, handel og tjenesteyting er integrert. Hoveddelen av disse framtidige utbyggingsområdene er innenfor en sirkel på 2 km fra kollektivknutepunktet. Områder med blandede formål er i fbm. Jessheim Næringspark, Gystadmyra, Gystadmarka, Jessheim Nord, og langs E6, inkludert Jessheim Sør.

Jessheim har i dag en befolkning på rundt 20.000, og vil utvikles til en kompakt by med over 30.000 innbyggere rundt 2030. Kollektivtilbudet, handels- og tjenestetilbudet vil utvikles for å betjene byen og innbyggerne, og derav også økt antall arbeidsplasser. Ved utbygging av Jessheim Sør og områder i nord som Bekkefaret og Gartnerløkka, vil området bli en integrert del av byen. Utbyggingen vil støtte opp under sentrumsområdene, som gjennomgår en kontinuerlig utvikling og utvidelse, noe heisekranene er et symbol på.

Jessheim er regionsentret på Øvre Romerike. Kommunen og spesielt Jessheim har hatt en voldsom vekst på 2000-tallet. Veksten forventes å være stabil framover.



Med vekst ved utbygging av boliger i kommunen og arbeidsplasser, spesielt i Gardermoen Næringspark og på flyplassen, vil også etterspørselen etter handel og tjenester øke. Det er ikke plass eller hensiktsmessig å få mesteparten av dette etablert i sentrum av byen. Dette tilsier at etablering av endel ny handel og tjenester vil skje i nærhet av større konsentrasjoner av boliger og arbeidsplasser, samt ved hovedfartsårer. Det forventes også at befolkning i nabokommuner vil oppsøke den regionale byen, og etterspørre et variert handels- og tjenestetilbud som de ikke måtte ha i egen kommune.

Det er gjennom behandling av utkast til nye kommuneplanbestemmelser i Formannskapet den 30.04.2019, signalisert at plasskrevende handel må defineres på nytt, da planbestemmelsenes forslag til definisjon vil vanskeliggjøre eksisterende og pågående prosjekter i ytterkant av sentrum. Videre at ellers får man dette inn i sentrum, som ikke er hensiktsmessig. Det ble muntlig nevnt spesielt Jessheim Sør.

Det er utarbeidet en handelsanalyse for Jessheim Sør. Den belyser bl.a. den nye regionale planen for handel, service og senterstruktur i fht. den gamle, samt andre relevante planer, trender i varehandelen, regional utvikling, utvikling i varehandelen, og hva som skjer med sentrum i fht. handel og andre virksomheter. Der står det bl.a. at handelsnæringen er under konstant utvikling og effektivisering i alle ledd. Dette kan tale for utvikling av handelsklynger og konsepter med bredt vareutvalg utenfor bysentrum, der flere er samlokalisert i felles bygg og med felles parkering. Det kan stride imot definisjonen av kjøpesenter, som ikke tillates etablert utenfor sentrum. Navnet for denne type handel anbefales i stedet å være storhandelshus.

Bredden i vareutvalget i slike storhandelshus legger ofte beslag på et stort areal. Disse konseptene kan det være vanskelig å få til å passe inn i formatet som tilbys i eksisterende kjøpesentre eller i sentrumsområder i byer og tettsteder. De tar ofte mye plass og gir for lite tilbake til sentrum. En stadig økende bransjeglidning har gjort det vanskelig å kategorisere mange av de nye handelsformatene. I mange tilfeller er det ikke mulig å ha en egen arealkategori for detaljhandel og en annen arealkategori for plasskrevende varer.

I handelsanalysen vises det til at i vurderingen av ulike virkemidler for lokalisering av plass- og arealkrevende handelsvirksomhet, står kommunen overfor to valg. De kan velge å definere plasskrevende varer etter bransjekode/-navn og forsøke å tolke de ulike butikkkonseptene som søker etablering. Eller de kan benytte Grenlandsmodellen som legger arealstørrelse inn som virkemiddel. Da vil for eksempel forretninger på over 1.000, 1.500 eller 3.000 kvadratmeter være definert som plasskrevende konsepter, i stedet for plasskrevende varer. Det forenkler problemene med å vurdere ut fra skjønn om en byggeverforretning har for mye sengetøy eller spiker til å være definert som plasskrevende. Motsatt behøver man ikke skjønnsvurdere om det er tilstrekkelig med byggevarer til at en butikk kan defineres som byggevarer.

Det ønskes i denne saken å skille mellom BTA (bruttoareal) og BRA (bruksareal). Ved å gjøre dette oppnår en følgende:

Bruttoarealet BTA er et utvendig mål som også omfatter arealet av ytterveggene. BTA bruker man alltid i leiekontrakter for næringsaktører. Ved å bruke BTA i både leiekontrakt og reguleringsbestemmelsen, kan alle aktører (leietaker, utleier, kommunen o.a.) kontrollere hva som faktisk er kommersielt avtalt og bygget. Offentlige aktører/planer bruker bruksarealet BRA, som er innvendig bruksareal og noe vanskeligere å beregne.

Det ønskes å endre minst mulig i de vedtatte reguleringsbestemmelsene, og maksvolumet på 10.000 kvm BRA vil bli beholdt. Hensikten med forslag om å bruke begrepet storhandel definert som minimum 1000m² BTA pr. handelsaktør, opptil 10.000 m² BRA integrert i bygning til blandede formål, gjør det veldig enkelt for alle (kommunen, utbygger, leietakere, fylkeskommunen, fylkesmannen osv.) å kontrollere om en faktisk holder seg innenfor. Dette er en bestemmelse som alle aktører også vil forstå om 10 år.

For å hindre at forretninger som naturlig hører hjemme i sentrum og i et kjøpesenter, som klær- og skobutikker, ikke kan etablere seg her fordi de ønsker et leieareal på minst 1000m², foreslås disse ikke tillatt i bestemmelsene.

Parkeringskravet i bestemmelsene foreslås ikke endret. For forretning, restaurant / kafé er det maks. 1 p.plass (min 0,5) pr. 50m² BRA, uavhengig av type forretning. Dette kan være med på å dempe på trafikken, deling av parkeringsplassene, samt oppmuntre lokalbefolkningen til bruk av sykkel. Det er ikke planlagt restaurant eller kafe i bebyggelsen.

Det er sendt inn søknad om rammetillatelse på to bygg. Disse vil inneholde to dagligvareforretninger på til sammen 3000m² BRA. Søknaden viser lokaler for forretninger på 1000m² og større BTA, innenfor volumet på 10.000m² BRA. Forretningene vil ha egne utvendige innganger, og det vil ikke bli fellesarealer. I tillegg er det lokaler for tjenesteytende næringer som vil kunne ha felles innganger og fellesfunksjoner.

Behandlingsmåte

I Plan- og bygningslovens § 12-14, 2 og 3 ledd står det:

«Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.»

Vi har i samråd med Ullensaker kommune kommet fram til at forslaget kan fremmes som en endring av reguleringsplan i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14, 2 og 3 ledd.

Spørsmål og eventuelle skriftlige merknader til forslag til endring av reguleringsbestemmelsene for Jessheim S, kan innen 08.07.2019 rettes til: Plan1 AS, Balder Allé 2, 2060 Gardermoen

E-post: bms@p1.no Tlf. 917 92 417

Materiale knyttet til varslingen kan ses på PLAN1's hjemmeside under Kunngjøringer, og Ullensaker kommunes hjemmeside under Høringer, hhv.: www.p1.no og www.ullensaker.kommune.no