

Planinitiativ til nytt oppstartsmøte for regulering Gartnerløkka, Jessheim

a) Formålet med planen

Formålet er å regulere området til blokkbebyggelse med tilhørende kjøre- og gangsystemer, uteoppholds- og grøntarealer.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er på ca. 44 dekar totalt, og omfatter eiendommene til Flatavegen 10, 12, 14, 18 og 24B (eksisterende eneboligeiendommer), gnr. 132/24, 277 og 64 (gamle E. Aarnes Gartneri), samt gnr. 132/54 (jordet og skogen i sørvest). Ca. 4,2 dekar av de ca. 44 dekalene utgjør grøntområder i sørvest. Av de gjenværende ca. 39,8 dekalene inngår tilliggende veggrunn av Flatavegen. Byggeområdet inkludert internveger utgjør ca. 37 dekar.

I følge bestemmelse til Byplanen skal kjøreadkomsten til planområdet være fra Gardermovegen via Såvegen. Dette vil føre til mer trafikk på Såvegen og ut på Gardermovegen enn det som er i dag. I fbm. prosjektet er det utarbeidet et notat med trafikkanalyse, datert 15.11.2017, utarbeidet av Sweco. Notatet konkluderer med at kapasitetsberegningen for 2040 i ettermiddagsrushet viser at utbyggingen ikke vil medføre en reduksjon av avviklingskapasiteten. Begge de undersøkte kryssene Romsaas allé x Gardermovegen x Manesjen og Romsaas allé x Såvegen, vil i framtiden ha en svært god trafikkavvikling.

Planområdet grenser til eksisterende eneboligområde i øst, sør og nordvest. Boligene vil påvirkes av anleggsarbeidet i fbm. byggingen. Det vil i framtiden bli bebyggelse relativt nært innpå eiendommene, mens det til nå bare har vært en åker. Utførte solstudier viser at illustrert bebyggelse inne på Gartnerløkka i svært liten grad vil påvirke tilliggende eneboligtomter.

Det er i fbm. prosjektet utarbeidet et notat om kulturminnevern i fht. Laachebyen og Sundbytunet. Notatet som er datert 22.03.2018, er utarbeidet av sivilarkitekt Tom Wassum i arkitektfirmaet Arkitektskap AS. Den konkluderer med at utbygging på Gartnerløkka i liten grad vil forringe opplevelsen av kulturmiljøene innenfor hensynssonene.

Laachebyen oppleves kun fra de lokale stikkvegene i området, og selv der er den strukturelle og historiske sammenhengen i kulturmiljøet vanskelig å lese. Laachebyen har i tillegg en grønn buffersone mot Gartnerløkka i form av villabebyggelse og hageanlegg.

Sundbytunet har på tross av fraværet av autentiske bygninger en tydelig og lett lesbar bebyggelsesstruktur, og en ny men ensartet utforming av bygningsmassen. Dette gjør tunet robust mot fortetting med andre strukturer og typologier i området utenfor hensynssonen, ikke bare på Gartnerløkka, men også i sentrumsområdet. Romsaasparken gir gårdsanlegget en nødvendig eksponering mot landskapet i vest, og grøntdraget mellom Flatavegen og tunet ivaretar rollen som grønn buffersone mellom Gartnerløkka og tunet. Pga. terrengefallet er det også betydelig høydeforskjell mellom Sundbytunet og nærmeste del av Gartnerløkka, noe som kan ivareta et evt. behov for et åpent landskapsrom mot vest, sett fra tunet.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Området ønskes regulert til blokkbebyggelse, kjøre- og gangsystemer, og grøntarealer. Det er utarbeidet illustrasjonsplan med tilhørende illustrasjoner som viser dette. Kommunestyret har vedtatt å godkjenne etablering av en ny Læringsverkstedet barnehage med inntil 10 avdelinger i Bekkefaret, og denne dekker barnehagebehovet også for området Gartnerløkka.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Slik prosjektet foreligger nå har det et utbyggingsvolum på ca. 53.000m² innvendig BRA (ca. 58.000m² T-BRA medregnet tellende del av balkonger). Bebyggelsen varierer mellom 4 og 8 etasjer. Dette gir en utnyttelsesgrad på ca. 155% i forhold til totalarealet i byggeområdet. Den skisserte utnyttelsesgraden er dermed i laveste del av retningsgivende utnyttelsesgrad på 150-200% i Byplan for Jessheim.

Totalt uteoppholdsareal i det skisserte prosjektet utgjør ca. 22.000m² (på terreng eller lokk over parkeringskjeller) + balkonger og takterrasser. Tilgjengelig uteareal er dermed godt innenfor kravet i byplan på 45m² MUA pr. 100m² boligareal (hvorav 5m² av privat balkong eller takterrasse kan regnes inn).

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Den funksjonelle kvaliteten består i at terrenget i hovedsak er slakt fallende mot sørvest, som gir gode lys- og solforhold for ny bebyggelse og på bakkeplan/uteoppholdsarealer. Bebyggelsen kan plasseres uten for store terrenginngrep. Det samme gjelder oppfyllelse av UU. Flatavegen kan enkelt forlenges inn i planområdet i nordøst som en gang/sykkelveg, og fungere som snarveg for gående og syklende inn mot sentrum, kollektivtransport mm. Såvegen med fortau inn til området vil også fungere som snarveg for gående og syklende.

Den miljømessige kvaliteten utgjør i hovedsak en utbygging med meget sentral beliggenhet, med gang- og sykkelavstand til kollektivknutepunkt, skoler, butikker, tjenestetilbud, fritidstilbud inkl. idrettsanlegg, mv. En begrensning av antall parkeringsplasser og eventuelt tilbud om bildeling, vil redusere trafikken til/fra området. Effektiv gangavstand fra planområdet til jernbanestasjonen er ca. 450m fra nærmeste del av byggeområdet og ca. 700m fra nederste del av byggeområdet.

Miljømessige kvaliteter omfatter også at området beholder et grønt preg, samt håndtering og fordrøyning av overvann på egen grunn, som vil forhindre at lokal bekk flommer over ved mye nedbør og snøsmelting. Videre en tilknytning til blågrønnstruktur mot vest, samt til eksisterende og nye gangforbindelser.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Med utbygging av blokker på et areal som har vært åker, vil naturligvis virke inn på oppfattelsen av landskapet og stedet etter utbyggingen. Blokkene vil bli liggende både langsmed og på tvers av kotene. De vil variere i etasjeantall. Til sammen vil dette være med på å bryte opp og gi variasjon i bygningsstrukturen og de grønne utearealene.

Avtrapping av bebyggelsens etasjer søkes gjort mot tilliggende områder med småhusbebyggelse.

Det vil være siktlinjer gjennom området nordøst - sørvest og nordvest - sørøst.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planområdet ligger innenfor reguleringsplanen for Jessheim Vest, Sundbyjordet/Flata, stadfestet 09.10.1987. Området er der regulert til jordbruk, boliger og friområder. Flatavegen inngår i planen, og en gang/sykkelveg fra Flatavegen til Verkensvegen, i overgangen mellom jordbruk, friområder og boliger.

Gang/sykkelveg mot Verkensvegen foreslås ikke å inngå i planforslaget. Den regulerte traseen er i praksis svært lite egnet for formålet på grunn av høydeforhold, plass, åpen bekk mm. Det har vært foretatt gravearbeider, legging av VA-rør og kummer, med etterfølgende oppfylling og planering i grønnstrukturen i vestre del av planområdet. Det er en sti/tråkk der det ikke er foretatt terrenginngrep fram til grillhytta og området rundt pumpestasjonen. Det er naturlig å opparbeide en gangveg fra byggeområdet på Gartnerløkka og gjennom dette området og fram til området med pumpestasjonen, som kan knytte seg til eksisterende gangveg til Døli skole. Dette gir en trygg skoleveg med kort gangavstand til Døli Skole. Denne gangforbindelsen kan også knytte seg til regulerte gangveger i planen for Bekkefaret, og opparbeidede gangveger innenfor Romsaas. Dermed oppnås en sammenknytning av nye med eksisterende boligområder, samt til overordnet gangnett.

Det er også mulig å lage en snarveg langsmed akebakken og opp til barnehagen og skoleplassen. En slik snarveg vil uansett bli tatt i bruk i motsetning til den som er regulert, som er en lengre omveg i forhold. Behovet for den regulerte gang- og sykkelvegen anses dermed ikke å være tilstede.

Flatavegen inngår også i reguleringsplan for Jessheim Vest - Romsaas, vedtatt 26.10.1998. I samme plan inngår Såvegen, Romsaasbakken, rundkjøringa med Gardermovegen, samt Romsaas Allé. Disse er regulert som offentlige trafikkområder.

Området med eksisterende bebyggelse er i Byplanen og kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende boligbebyggelse. Et areal er avsatt til framtidig barnehagetomt (T3). Hoveddelen av jordet er ellers avsatt til framtidig boligbebyggelse (B1). Skogsområdet med ravine i vest er avsatt til nåværende grønnstruktur.

I flg. bestemmelsene til Byplanen står det følgende om B1 Gartnerløkka:

Før midlertidig brukstillatelse for bebyggelse på felt B1 gis skal det være etablert:

- adkomst til området fra Såvegen (Romsaas).
- gang- og sykkelvegforbindelse sydover mot Verkensvegen som vist i byplankartet.
- gang- og sykkelvegforbindelse fra Trondheimsvegen via Flatavegen til planområdet som vist i reguleringsplan Jessheim Vest, Sundbyjordet - Flata, vedtatt 09.10.1987.

Blokkbebyggelse med krav om variert høyde på 12 til 16m.

Bebyggelsen må ta hensyn til og trappes ned mot tilliggende småskala bebyggelse.

Siktlinjer mot Romeriksåsen må opprettholdes. Område B1 skal reguleres sammen med barnehagen på felt T3.

Kravet er 45m² pr. 100m² boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav min. 25m² skal opparbeides til lekbart areal for barn på terreng. Maks. 5m² av privat balkong kan inngå i utregningen.

Blokkbebyggelse 1 p.plass + 0,20 gjesteparkering pr. boenhet.

Barnehage 1,2 pr. ansatt.

Sykkelparkering 2 pr. boenhet.

I retningslinjene til Byplanen er det en illustrasjon som viser en utnyttelse på 150-200% BRA på B1-området.

Forhold til Byplanen:

Formålene i Byplanen er delvis opprettholdt i planinitiativet, men barnehage foreslås fjernet. Barnehagetomt med inntil 10 avdelinger er regulert inn i planen for Bekkefaret.

Kommunestyret vedtok den 23.10.2018 å gi forhåndstilsagn til søknad fra Læringsverkstedet om utbygging, under forutsetning av at barnehagen er godkjent og et dokumentert antall plasser er besatt fra 01.08.2019. Det er i tillegg til den planlagte barnehagen ved Bekkefaret også 3 eksisterende barnehager innen kort gangavstand fra planområdet. Det kan dermed stilles spørsmål ved hensiktsmessigheten med å etablere en barnehage også i Gartnerløkka, så tett på en planlagt nyetablert større barnehage.

Parkeringskrav vil bli avklart i planprosessen. Det anses sannsynlig at parkeringskravene for sentrale deler av Jessheim blir endret som følge av kommuneplanrullering og føringer fra overordnet myndighet i fht. samordnet areal og transport.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er ikke avdekket at utbyggingen vil berøre vesentlige interesser.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det er foretatt grunnundersøkelser, miljøteknisk grunnundersøkelse, geoteknisk vurdering av områdestabilitet og støytredninger, som vil bli lagt til grunn for planleggingen og utbyggingen. ROS-analyse vil bli utarbeidet i fhm. reguleringen.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

De vanlige offentlige organene og interesser som kommunen formidler med adresselister.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Utbygging av Gartnerløkka vil være i henhold til den regionale planen for areal og transport, noe som de regionale myndighetene vil applaudere. Utbyggingen vil også støtte opp under intensjonene i det nylig fremlagte utkastet til "Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim".

Statens vegvesen har interesse i fht. fylkesvegene 178 Gardermovegen og 454 Trondheimsvegen. Det forventes at Akershus fylkeskommune ønsker å utføre arkeologiske registreringer av dyrkajorda. Naboer og andre berørte vil bli varslet på vanlig måte. Evt. info-møte vil bli vurdert.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planen vil være i samsvar med overordnet plan. Den omfattes ikke av KU-forskriften.

1) Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver/utbygger.

Plankonsulent er Plan1 AS, i samarbeid med arkitektfirmaet Arkitektskap AS og landskapsarkitektfirmaet Grindaker AS.

Tiltakshaver er Gartnerløkka Utvikling AS.

2) Kart over foreslått planområde.

Avgrensning på grunnkart, flyfoto, reguleringskart og Byplankart.

3) Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak.

Illustrasjonsplan for hele planområdet. Det legges også ved illustrasjonsplan vist på flyfoto, inspirasjonsheftet Gartnerløkka Landskap, solstudie, og et vann- og avløpskart med rekkefølgeplan.

Det fremlagte materialet er et godt gjennomarbeidet skisseprosjekt/mulighetsstudie, men må ikke oppfattes som et ferdig utviklet prosjekt. Det vil nødvendigvis være endel forhold som må bearbeides og løses i planprosessen.

4) Enkel stedsanalyse, foreslått prosjekt sitt forhold til planområdet og tilgrensende bebyggelse.

Hovedadkomsten blir fra Såvegen. Vegen med tosidig fortau forlenges fram mot et sentralt torg, med ulike funksjoner. Torget skal opparbeides som et attraktivt byrom og blir en viktig møteplass internt i bydelen Gartnerløkka. Torget vil bli opparbeidet med amfi mot nordvestre kvartal, samt løsninger for både lek og opphold på "bygulvet" i tillegg til egnet utsmykning / designelementer og beplantning. Fra torget går vegen videre mot sørvest med ensidig fortau, som fortsetter videre som en gangveg fram mot kommunens eiendom med pumpestasjonen, som gangvegen mellom Flatavegen og Døli skole passerer. Fra torget går det en gangveg mot Flatavegen i nordøst, som gir gang-/sykkeladkomst inn mot sentrum.



I nordre del av planområdet dannes det et kvartal som består av 4 blokker på 6-7 etasjer, som har et stramt forløp, men likevel ha variasjon i fasadene bl.a. med sine terrasser og inngangspartier. Det dannes et indre gårdsrom med bl.a. en gangveg som knytter seg til en gangveg inne på Romsaasparken og mot Sundbytunet.

I østre del er det to blokker med 5-8 etasjer, som danner veggene i et halvt kvartal, med gårdsrom mot øst og vest, og lekeareal mot sør.

Vest for hovedadkomstvegen er det en blokk med 6-7 etasjer, med gårdsrom og lek vest for denne. Innenfor samme men ikke fullstendig kvartal, er det to blokker på 4-6 etasjer, som ligger langs adkomstvegen gjennom byggeområdet.

I søndre del er det to kvartaler som består av blokker med ulike lengder, etasjeantall 4-7 og variasjon i fasadeløpet, og med felles gårdsrom og lek.

Det er interne gangarealer inne i kvartalene som er forbindelseslinjer mellom inngangspartier, gårdsrom, vegger, fortau, torg og gatetun.

Det er velkjent at Romsaasparken er lite i bruk, og det er et uttalt mål å aktivisere denne. For at en park skal bli benyttet vil en være avhengig av et tilstrekkelig befolkningsgrunnlag/kunde grunnlag. Boliger nært opp til parken med tilknytt gangsystem vil bidra til å aktivisere parken.

Planområdet til Gartnerløkka inkludert et mer allment grønt-/parkområde i sørvest med gangveg, vil bidra til å binde sammen bl.a. skolen, Bekkefaret, Gartnerløkka og sentrum. Organiseringen av byggeområdet og utearealene er gjort slik at man oppnår en god oppdeling i ulike uterom med både private, felles (semiprivate) og offentlige arealer (byrom) og området får gode tilknytninger til øvrige offentlige uterom / byrom.

Ny bebyggelse er søkt trappet ned mot eksisterende småhusbebyggelse.

5) Dersom det planlegges boliger, hvordan forholder planforslaget seg til boligbyggeprogrammet mtp. antall boliger, tidsperiode mm.?

I boligbyggeprogram som ble vedtatt i 2016, ligger området inne med 100 be. i 2016 og 100 be. i 2017-2019. Det står at reguleringsplanarbeidet vil avklare utnyttelsen, og at kvoten vil justeres ved senere rullering av boligbyggeprogrammet, i etterkant av vedtak av reguleringsplan.

Det er velkjent at boligbyggeprogrammets kvoter ikke stemmer med de utnyttelsesgrader som legges til grunn i Byplanen. Det ble sendt inn innspill om 500-700 be. for Gartnerløkka og 100 for gnr. 132/54 av tidligere eiere i f.m. rullering av Boligbyggeprogrammet. Prosjektet vil bli bygget ut over lang tid og dermed være spredt over flere perioder i et boligbyggeprogram.

Prosjektet slik det foreligger nå kan romme 600-700 be.

6) Hvilke energiløsninger er tenkt brukt? Ligger området innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme?

Det er foreløpig ikke et konsesjonsområde for fjernvarme. En er kjent med at Solør Bioenergi Jessheim AS har søkt om konsesjon.

Det er tidligere inngått en intensjonsavtale med PEMCO Energi AS, som nå er kjøpt opp av Solør Bioenergi. Det er planer om å knytte seg til deres fjernvarmenett for Jessheim.

7) Planlegges det nye veger som trenger eget vegnavn?

Adresser må være på plass senest før igangsettingstillatelse. Det krever egen sak om adressering.

Ja.

Tas til etterretning.

8) Er kartgrunnlaget som benyttes oppdatert (dvs. maks 6 mnd.)?

Kartgrunnlaget ble innkjøpt i august 2016. Dette vil bli oppdatert ved utarbeidelsen av plankartet.

9) Er eiendomsgrensene koordinatfestet og presise? Hvis nei vil det bli krav om oppmålingsforretning.

Nei, det er noen grenser mot naboeiendommer som er usikre.

10) Vurder bruk av utbyggingsavtale. Dette punktet bør også tas med i varslingsannonsen.

OK.

11) I hht. gebyrregulativet til Ullensaker kommune er oppstartsmøte gebyrbelagt. Hvem skal fakturaen sendes til?

Gartnerløkka Utvikling AS
c/o Ø.M. Fjeld Utvikling AS
Postboks 476
2051 Jessheim