

Linjebo Borettslag
Styret/leder

Linjebo, 18.05.2016

Til Andelseiere

Redegjørelse

Vedr. utbygging av Rådhusvegen 7-9 («koteletten», eller «felt K13»).

Styret sier seg enig i at forhold vedr. utbyggingen på felt K13 burde vært omtalt i Årsberetningen på Generalforsamlingen. Det er pinlig at dette ble utelatt, og vi tar selvkritikk på at det ikke har vært tilstrekkelig informasjon.

Utbyggingen av området ble vedtatt i kommunestyret 26. juli 2015. Arkitekten hadde i det første utkast satt 160 boliger som ønsket og mulig utnyttelse, siden justert dette til 120, og i den endelige form endret til 131 leiligheter. Så Linjebo Borettslag vil få mange nye naboer.

Her følger som vedtatt på Generalforsamlingen en redegjørelse for hva som er gjort i saken.

Styret har fulgt prosessen tett, og sendt flere henvendelser og svar på høringer i forbindelse med saken. Dog dessverre uten å bli hørt i nevneverdig grad.

Utover noen korte spørsmål og mer uoffisielle henvendelser, har styret sendt relativt lange og veldokumenterte innspill i 3 omganger:

1. henvendelse

Første henvendelse skjer 31.01.2014. At felt K13 skal utbygges er vedtatt i kommunestyret, og man ber om innspill. Styret kommer i sitt innspill hovedsakelig med 5 bemerkninger:

1. Styret gjør først oppmerksom på at Linjebo i Kulturminnevernplan 2008-2020 for Ullensaker kommune er oppført under kategorien: «*Viktige kulturmiljøer som dokumenterer bolig- og bosettingshistorien i Ullensaker*» og er en «*høyt vurdert lokalitet*». Vi ber om at dette blir tatt hensyn til i utbyggingen.

2. Styret henviser til at man i Planbestemmelsen selv oppgir Pbl §25.6 – og Pbl § 11-9, 7 som sier: «*Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres ved regulering. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur*». Styret ber derfor om at dette blir vektlagt.

3. Styret skriver videre om byggehøyder at Linjebo håper «*at den visuelle trussel mot kulturminnet Linjebo, samt området forøvrig vil bli hensyntatt. Byplanen nevner at Jessheim kirke har en funksjon som «fondmotiv» og dersom det i området K13 åpnes for høyere bygg enn 2 etasjer, vil det også ødelegge den posisjon kirken antas å ha som fondmotiv i alle 3 akser, både sett fra Kjeld Stubs veg, fra klokketårnet ved Rådhuset og i aksene fra Tverrvegen. Høye bygg i nærheten vil tiltrekke seg blikket, og kirken vil miste sin funksjon som fondmotiv, slik det fremheves i Planbeskrivelsen side 17.*

Spesielt «Portalbygget» i K13 bør derfor utformes med meget stor varsomhet, og under alle omstendigheter må Planbestemmelser §8 (Pbl § 11-9, 7) komme til anvendelse.

Høyder over 2 etasjer i K13 må anses for å bryte med den omkringliggende bebyggelse.»

4. Styret bemerket også at utbyggingen vil medføre økt trafikk, og «*ikke bare for vårt eget vedkommende, men også og ikke minst for trafikk-sikkerheten for elevene ved JSR, og [det] må nøye og nærmere utredes hvordan forventet trafikkmønster vil være ved reguleringen av K13 generelt.*»

5. Endelig inviterer styret i Linjebo kommunestyret på befaring så man ved selvsyn kan danne seg et bilde av hvordan det påtenkte bygget vil synes fra Linjebo Borettslag. Ingen politikere tok seg bryet.

Svar på høringsuttalelser

Saken skal deretter legges frem for Hovedutvalget for overordnet Planlegging (HOP), 08.09.2014, og i dette fremlegg til 1. gangsbehandling svarer da arkitektkontoret på bemerkningene:

«Linjebo borettslag er av oppfatning at regulering for felt K 13 har negative konsekvenser. Faktum er allikevel at Byplan er vedtatt og gir rammer for fremtidig utbygging».

...

«Linjebo Borettslag har verneverdig status B1, ergo status som ikke er juridisk bindende. Borettslaget henviser til Pbl §25.6. Denne paragraf eksisterer ikke i gjeldende Pbl.»

...

«Linjebo Borettslag er et stort område, med mange hus og ligger et godt stykke unna regulert område K13. Området er såpass stort at borettslaget ikke vil miste sin kvalitet og karakter om området K13 bebygges i høyder 18- 21 meter».

...

Dessuten viser man til forhold som Jessheims «ambisjoner om å utbygges med bymessig karakter», og ønske om «generell fortetting av arealene i byen og med en særskilt høyere utnyttning rundt kollektivknutepunkter». Videre at K13 «ligger i meget kort avstand til Jernbane og Ruter kollektivtilbud... og et så attraktivt og sentralt beliggende område som K13 absolutt bør utbygges med høyder minimum 18-21 meter.»

Man har nå justert antallet boenheter fra 160 som ønsket, til 120. Den såkalte gesimshøyde vil tilsvare at det bygges i 6 etasjer, (med 1. etasje som en dobbelt etasje (1A+1B), eller ca. 21 meter over bakken).

Dette fremlegg foreligger til offentligheten 02.09.2014, og 03.09.14 sender styret mail til de involverte for å gjøre oppmerksom på det vi synes er en «svært tendensiøs» behandling av Linjebo: Dokumentene beskriver området rundt K13, med Linjebo som nabo. Linjebo er illustrert ved et fotografi som er tatt midt under arbeidet med Ringvegen, og dessuten tatt gjennom et gjerde, så Linjebo fremstår som svært lite verneverdig. Vi vedlegger derfor noen bilder som er tatt før utbyggingen av Ringvegen, for å vise hvordan det var, og tilnærmet skal bli igjen etter ferdigstillelse ifølge Statens Vegvesen

Kommunen svarer at disse bemerkninger er innkommet for sent til å bli tatt med i selve saksbehandlingen.

HOP vedtar 1. gangsbehandling planen for K13 med visse små endringer i møte den 08.09.2014 – og sender den ut på ny høring.

2. henvendelse

Styret sender bemerkninger i et 5 sider langt dokument 12.10.2014:

1. Styret gjentar bemerkningene i mail av 03.09.2014, om at «det virker nesten som om arkitektkontoret ikke har tatt seg uleiligheten med å vurdere verdien av Linjebo som kulturminne» og at «arkitektkontoret på denne måten på urettferdig måte forsøker å påvirke beslutningstaker».

2. I tillegg til ovennevnte tendens, bemerker styret også det at man «beskriver bygningen som bare 6 etasjer fordi det er etasje 1A og 1B – og vi anser dette som en retorisk forskjønnelse av prosjektet som er 7 etasjer og bør presenteres som sådan – ikke oppgis med A og B etasjer.» Styret vedlegger 3 fotografier som viser hvor høyt 7 etasjer egentlig er – sett i sammenheng med både Linjebo og Jessheim Kirke.

3. Styret har ytterligere et par kommentarer ang. K13-utbyggingens negative påvirkning av Jessheim Kirke, som vi ikke skal gjengi her.

4. Styret gir også tilsvaret til arkitektkontorets bemerkning om (ovenfor) at Linjebos status som verneverdig ikke er juridisk bindende, og at Pbl §25.6 ikke eksisterer. Her påpeker vi at vår henvisning til Pbl §25.6 var til den pågjeldende formuleringen i Kulturminnevernplanen, og at dette burde vært innlysende av konteksten. Kommunen er ved å rullere planen så den vil være i samsvar med den nye Pbl. Vi fortsetter at vi finner det som et nytt uttrykk *«for svært manglende god vilje å svare på innsigelsen ved å bemerke at verneklassen ikke er juridisk bindende, og at vår henvisning til PBL er til en ikke-eksisterende paragraf»*.

5. Styret bemerker at det er en viss uklarhet i hvilken avstand forslagsstiller har lagt til grunn for sine vurderinger av Linjebo borettslag som gjenbo. Man opererer med at avstander til nærmeste Linjebo-hus på både 21, 30 og 31 meter. Styret mener at det at man er unøyaktig i saksfremlegget også viser at arkitektkontoret *«ikke har tatt Linjebo borettslag særlig seriøst i prosjekteringen av K13»*.

6. Ang. byggehøyden noterer styret seg i innspillet at Rådmannen selv bemerker at forslaget innebærer *«noen justeringer i forhold til Byplan for Jessheim. Det største avviket er høyden på bygningene, som er foreslått 1 m høyere enn i Byplanen»*. Samme sted skriver Rådmannen derfor at det ikke er noen *«grunn til ikke å følge gjeldende føringer i Byplan for Jessheim»*. Styret ber kommunestyret følge Rådmannen tilrådning og senke den foreslåtte byggehøyde.

7. Styret skriver også at med det foreslåtte antall nye beboere i K13 vil trafikken i Ringvegen øke med en svært stor del av trafikken fra K13 enten forbi Jessheim Skole og Ressurssenter eller ut i Ringvegen mot Jessheim stasjon. Uansett vil antallet beboere i K13 i seg selv gjøre det helt nødvendig med en støyskjerming.

Endelig gjentar styret invitasjonen til å se K13 fra Linjebo Borettslag, og ber kommunestyret vise *«hensyn til helhetlig estetisk miljø i Jessheims nære sentrumsområder»*.

3. henvendelse.

Ved en tilfeldighet får styret greie på at det finnes en rekke sol/skygge-diagrammer av 04.06.2014 som ikke var vedlagt dokumentene til 2. høring av 08.09.2014.

Kommunen har hatt disse diagrammene siden 26.01.14, men valgt å vedlegge bare ett diagram i dokumentene, og ikke verken i 1. eller 2. runde å la alle informasjonen tilflyte offentligheten. Vi ber om å få disse diagrammene tilsendt, og da de viser en noe verre sol/skygge-situasjon enn det som er fremlagt 08.09.2014, sender styret en innsigelse og klage på vedtaket.

Kommunen svarer at det ikke er et krav at sol/skyggediagrammer fremlegges, men gir da Linjebo Borettslag tillatelse til å komme med uttalelser selv om høringsfristen er gått ut.

Våre innsigelser at sol/skygge-forholdene over visse deler av Linjebo blir forverret, blir derfor tatt med i sluttbehandlingen i HOP. I disse bemerkninger viser vi til at også Rådmannen uttaler at *«Sol/skygge-diagrammene viser at den nye bebyggelsen vil forårsake mer skygge for den vestlige delen av Linjebo. Noe av dette kan forbedres med justeringer av høyder der skyggevirkingen er verst»*. Rådmannens uttalelse og vurdering bygger sannsynligvis på alle de utarbeidede sol/skyggediagrammer.

Det blir dog tatt lite hensyn til både Linjebos og Rådmannens bemerkninger i det endelige vedtaket.

Vedtak.

På tross av våre, og flere andres, innvendinger blir saken vedtatt i HOP 02.03.2015, og siden endelig avgjort i Kommunestyret i 26. juli 2015. De av Linjebos beboere som er nærmeste og mest berørte naboer får kopi av planen i postkassen, sammen med Kunngjøring 10-15.

Det synes klart at det vil føre til en viss forringelse av vårt bomiljø, spesielt i Ringvegen 13 og 21, men også i alle øvrige andeler som følge av økt trafikk og press på området.

Dessverre er det styrets erfaring at det synes like klart at det er vanskelig å nå frem med argumenter mot en slik utbygging. Utbygger har sine selvsagte ønsker om mest mulig lønnsomhet og profitt i prosjektet, og når flertallet i kommunestyret synes å være av den oppfatning, at dette er tungtveiende grunner, så er det lite å stille opp.

Slik sett er slaget tapt, men styret vil dog følge opp og be om støymåling når utbyggingen er ferdig, slik vi har bemerket i høringsuttalelsene. All logikk tilsier at det vil bli økt trafikk og dermed støy forbi Linjebo. Byggestart antas å bli høsten 2016.

Vedr. felt K7, Ringvegen 7-9-11

På Generalforsamlingen ble det også stilt spørsmål ang. utbygging av Ringvegen 7-9-11. Denne utbyggingen er enda ikke vedtatt gjennomført, men ligger som en føring i Byplan for Jessheim, vedtatt 15.02.2016. Det er vedtatt «*bebyggelse i maks 12 til 18 m, denne skal hensynta tilliggende småskala bebyggelse. Bebyggelsen kan ha formålene parkeringshus, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.*» Vi må anta at 12-18 meter vil tilsvare 4-6 etasjer.

Når dette område detaljreguleres vites ikke på nåværende tidspunkt, Men det tar en stund. HOP vedtok 27.04.2015 å utsette saken om utleggelse av forslag til områdereguleringsplan for stasjonsområdet og rådhusplassen til offentlig ettersyn, dvs. høring før kommunens 1. gangsbehandling. Man tar sikte på nytt fremlegg for dette område våren 2016, men det foreligger ikke noe fremlegg i skrivende stund. Først når planen for dette området er vedtatt vil K7 (evt.) bli regulert og utbygget. Den byggehøyde som blir gjeldende for stasjonsområdet vil være en indikator for hva Linjebo må forvente kommer i felt K7.

Styret vil i hvert fall i høring påpeke at det ikke vil være estetisk riktig å bygge høyere i K7 enn på stasjonsområdet. Dette, og andre bemerkninger, har styret allerede fremført i høringsuttalelse vedr. den overordnede *Byplan Jessheim 2030* i august 2013.

Hilsen

Styret

styret@linjebo.no

tlf. styreleder: 99543213

Dersom styreleder ikke er å treffe, er kontaktpersoner:

Grethe Fjelly, Ringvegen 19D – tlf. 90056687 – grethe@linjebo.no

Terje Mikal Mjelde, Ringvegen 17C – tlf. 91797844 – terje@linjebo.no