

Oppsummering av innkomne merknader med rådmannen kommentar.

Til offentlig ettersyn av planforslaget er det kommet inn 13 høringsuttalelser. Disse er oppsummer og kommentert under. Merknadene i tillegg i sin helhet vedlagt saken.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 4.1.2019

NVE har ingen merknader til plansaken.

Hafslund Nett AS (HN), brev datert 28.1.2019

Hafslund viser til hvilke anlegg de har innenfor området, hvilke formål som må hensyntas under den videre planleggingen, og hvilke tekniske krav som stilles til anlegg som er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Byggegrenser mot nettstasjoner må tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Rådmannens kommentar: Dette er formidlet videre til utbygger og presisering er med i fremlagte forslag til bestemmelser. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer til merknaden.

Ullensaker historielag, brev datert 7.2.2019

Ullensaker historielag er positivt innstilt til at Bankbygget bevares og føres tilbake til opprinnelig utseende. Historielaget mener derimot at de nye byggene vil dominere over eldre bebyggelse i størrelse og utforming. De verneverdige bygningene må være utgangspunkt for ny bygningsutforming.

Det vises til FSK-vedtak 6.2.2018, prinsippsak, pkt. 2, som fortsatt burde være gjeldende og tilføres reguleringsplanen: «Det er viktig å ivareta hensynet til Herredshuset og derfor tillates kun 4 etasjer i punkthus». Det påpekes at kun 3. etasjes bygg kan aksepteres ut mot Gotaasalléen samt at en vernesone rundt Bankbygget må sørges innført. Bygget mot jernbanen burde også nedjusteres slik at høyden blir lik eksisterende blokk på maks 5. etasjer.

Historielaget mener det ikke er samsvar mellom reguleringsplan og bebyggelsesplan da foreslått arkitektur frarøver området identitet. Innstramming av reguleringsplanen, herunder prinsippvedtak for hele K2 angående byggehøyder, burde innføres slik at den ikke skaper presedens for fremtidige planer.

Rådmannens kommentar: Se kommentar til merknad fra Lønnebo Boligsameie og Fortidsminneforeningen.

Bane NOR, brev datert 7.2.2019

Bane NOR kommenterer at fremtidig jernbaneinfrastruktur på strekningen Lillestrøm-Eidsvoll inkludert Ullensaker anses som uavklart. Behov for gjennomføring av kapasitetsøkende tiltak i fremtiden gjør det nødvendig å sikre at det ikke gjennomføres bygge- og anleggstiltak nær eksisterende spor. Dermed er det viktig at byggegrensen på 30 m fra midt nærmeste spor overholdes i plan- og byggesaker for arealer langs jernbanen. Planforslaget fastsetter en byggegrense på 30 m fra midt nærmeste spor i plankart, men bestemmelsene

åpner for at balkonger og andre bygningsdeler kan krage utover byggegrensene i øst med inntil 2,5 m. Dette innebærer at den reelle byggegrensen vil bli på 27,5 m.

I etterkant av denne tilbakemeldingen har kommunen oversendt forslag til reviderte bestemmelser datert 30.01.19. Etter revisjonen anses hensynet til fremtidig jernbanetiltak som ivaretatt.

Før vedtak av reguleringsplan må det dokumenteres at tiltakene ikke medfører økt fare for flom-, erosjons-, setning- og/eller skredfare for jernbaneinfrastruktur. Stabiliteten av skråningen ned mot jernbanen må vurderes nærmere i prosjekteringsfasen.

Støyskjermens plassering ble ikke akseptert i første omgang, men med nyreviderte bestemmelser datert 30.01.19 ble plasseringen godkjent. Videre er det viktig at krav fastsatt i Byplanen tilknyttet opparbeidelse av forbindelser for gående og syklende blir videreført og sikret i reguleringsplanen.

Rådmannens kommentar: Det er lagt inn nye punkter i bestemmelsene jf. merknadene sendt inn i forbindelse med varsel om innsigelse. Se under punktet «Endringer etter offentlig ettersyn» i saksfremlegget. Det er utarbeidet geoteknisk rapport i forbindelse med planarbeidet og det vil bli stilt krav i byggesaken om geoteknisk prosjektering.

Ullensaker Kulturråd, brev datert 10.1.2019

Kulturrådet er negativt innstilt til planforslaget. I et område med etablert estetisk uttrykk i form av småhusbebyggelse i tre, teglsteinsbygg og Gotaasgården, burde lamellbygget og punkthuset være mer nedtonet og forenet med øvrige nye bygg i bevaringskvartalet. Punktbygget skal reduseres i høyde slik at det underordnes Herredshuset sett fra Storgata. Volumet på punktbygget vil også overdøve bankbygget, noe som vil gå mot hensikten med å integrere bankbygget i ny bygningsmasse. Utbyggingen sett i lys av trafikksituasjon vil skape store utfordringer for Jessheim sentrum. Kulturrådet anbefaler at tiltaket ikke bør igangsettes før trafikkavvikling er sikret. I tillegg bør det foreligge følgekrav til skjerming mot støy og støv i forhold til Herredshuset. Videre mener rådet at planforslaget ettergir utbyggers ønske om volum, som vil skape presedens for andre tilstøtende tiltak.

Rådmannens kommentar: Se rådmannens kommenter til Ruter AS og Fortidsminneforeningen.

Sameiet Gotaasgården v/Eiendomsanalyse AS, brev datert 15.2.2019

Eiendomsanalyse AS har på vegne av Sameiet Gotaasgården utarbeidet en konsekvensanalyse av boligeiernes situasjon dersom reguleringsplanen vedtas og byggene oppføres. Det konkluderes med følgende momenter:

- Lamellbygget C ligger kun 8 m fra sørdelen av Gotaasgården. De mener dette bryter retningslinjene om minsteavstand mellom nabobygg. Plasseringen vil redusere kvaliteten for boligeierne med tanke på utearealer, terrasser /balkonger og innsyn.
- Høyden på C-bygget skal være 27 m over terreng og derav 11 m høyere enn Gotaasgården (16 m over terreng) og 9 m høyere enn tillatt makshøyde i Byplanen (12-18 m). Høyden vil gi en følelse av å være innesteng for boligeierne i gården.
- Bygg B (punkthus) er planlagt 23 m over terreng, noe som er 5 m høyere enn tillatt makshøyde i Byplanen og 11 m høyere enn 12 m som er makshøyden mot Herredshuset i prinsipsak datert 6.2.2018.
- Sol- og skygge diagrammer viser at gården vil miste solinnsyn på alle etasjer unntatt 5. etasje mellom klokken 12-20 i april, mai og juni, som er tidsrommet de fleste ønsker

sol og bruk av utearealer, terrasse og balkonger. Bygg C vil endre solforholdene i en ekstremt negativ retning dersom bygningsplassering og -høyde godkjennes.

Sameiet mener saken ikke har blitt tilstrekkelig belyst og stiller seg undrende til tiltakshavers fremstilling av planforslaget og kommunens saksbehandling:

- Ingen direkte opplysninger, herunder bestemmelser og retningslinjer («Byplan (Kommunedelplan) for Jessheim – Planbestemmelser og retningslinjer, vedtatt i sak 53/14, sist revidert 15.2.2016»)
- Det er ikke kommentert eller drøftet om byggehøyder i reguleringsplan strider med bestemmelser og retningslinjer i Byplanen da planen ble 1. gangs behandlet. Dette er et viktig tema som denne saken burde omfatte.
- Prinsippaken nevnes kort og er heller ikke lagt ut offentlig på kommunens hjemmeside, noe sameiet stiller seg uforstående til da det har vidtrekkende konsekvenser for naboeiendommene. Sameiet er negative til innholdet i saksfremlegget.
- Sameiet er uforstående til at tiltakshaver fremlegger en plan som ikke er i tråd med Byplanen for deretter å bli lagt ut til offentlig ettersyn uten korrigerende fra kommunen.

Rådmannens kommentar: Planforslaget går utover enkelte bestemmelser i Byplan. Jf. vedtaket i prinsippaken 6.2.2018, er det gjort en helhetlig vurdering av planforslaget og det har blitt fremlagt i saken.

I utgangspunktet er alle journalførte dokumenter i plansaker hos kommunen offentlig tilgjengelige på kommunens hjemmeside. Politiske saker og vedtak ligger tilgjengelig i møtekalenderen også. Rådmannen minner og om mulighet for å be om dokumenter tilsendt ved å sende en innsynsbegjæring eller ta kontakt med kommunen.

For vurdering av høyder se rådmannens kommentar på merknaden til fortidsminneforeningen.

Fortidsminneforeningen, brev datert 18.2.2019

Fortidsminneforeningen kommenterer at utbyggingen representerer en feil retning for bytransformasjonen. Høy vekst har ført til et marked preget av metning. Planforslaget åpner for en ny retning å transformere byen på, noe som svekker mulighetene for god utvikling da områdene som bør utvikles nedprioriteres. Arkitekturen viser en hard kontrast og et svært voldsomt og lite tiltalende uttrykk som bryter med resten av området. Bebyggelsen er lite bymessig og umodent.

Da Herredshuset har en betydelig rolle i Jessheims identitet, ble det i Byplanen innført juridiske bindende forutsetninger om at nyere bygg skal tilpasses og underordnes Herredshuset. Det skal derfor særlig gode grunner for å bygge høyere enn Herredshusspiret, som er det høyeste punktet i den delen av sentrum. Bankbygget er også et viktig lokalt kulturminne som skal være del av Jessheims fremtidige historie.

Foreningen mener bygg B har et dekonstruktivistisk uttrykk med sterk atskillelse fra annen sentrumsbebyggelse. Forslaget bryter med bestemmelser i kommuneplan og byplan. Det vises til bestemmelsene §§ 5, 8, 6.2 og 6.3 med følgende kommentarer:

- §§ 5 og 8: bygget er ikke tilpasset eksisterende bebyggelse eller landskapet og bidrar ikke til videreutvikling av områdets kvalitet. Grøntarealer kan også utvikles bedre. Oppbrutt fasade bidrar til monoton gjentakelse av former og forslaget sikrer ikke

hensynet til omkringliggende bebyggelse med tanke på visuelle uttrykk, volum, etasjer, takvinkler eller material- og fargebruk. Sistnevnte må nedfelles i bestemmelsene. Planen ivaretar knapt kravene i § 5.

- §§ 6.2 og 6.3: byggehøyder skal varieres, men bygg B på 22,5 m bryter med § 6.3 som sier at bebyggelsen skal variere fra maks 12 til 18 m. Bygget blir dermed høyere enn Herredshusspiret. Skal området ha et nytt signalbygg, bør det ikke være en drabantblokk.

Absolutt makshøyde på bygg B burde ligge på kote 218 med inntrukket toppetasje, som vil føre til en bygningshøyde på 11 m. Dette vil ivareta §§ 6.2 og 8 slik at utbyggingsgraden harmonerer med resten av området. Ved å oppfylle § 5 bør B-bygget ha et annet uttrykk mot Gotaasalléen og mer tilpasset eksisterende miljø. Dette som krav må innarbeides i planforslaget.

Rådmannens kommentar: Planforslaget forholder seg til vedtaket i prinsippssaken vedtatt 6.2.2018. Området er satt av til fremtidig utvikling i Byplan for Jessheim og planforslaget er da i tråd med dette. Jf. vedtaket i prinsippssaken er punkthuset senket fra 8 etasjer til 5 etasjer med tilbaketrunket 6. etasje.

Lønnebo Boligsameie, brev datert 18.2.2019

Boligsameiet viser til reguleringsbestemmelse § 3.1.4. og mener at total byggehøyde må strammes inn til å være under 4. etasjer, inkludert tekniske rom, pergola og heis- og trappehus med tilhørende funksjoner som maksimal gesimshøyde. Ny bygningsmasse som grenser mot Herredshuset og Kulturkvartalet bør nedtrappes. Bygg B må trappes ned til 3. etasjer mot Herredshuset. Overskridelse av 3-4 etasjer vil forringe bevaringskvartalet. FSK-vedtak 6.2.2018 understreker kun tillatt 4. etasjes punkthus. Dersom planforslaget tillattes vil det bli enklere å fremme liknende utbyggingsinteresser i fremtiden.

Rådmannens kommentar: I prinsippssaken vedtatt 6.2.2018 er det vedtatt at det nordligste punkthuset tillates med kun 4 etasjer. Dette punkthuset er i dette planforslaget fjernet og man har bevart bankbygget i sin helhet. For det sørligste punkthuset er det vedtatt tillatt en byggehøyde på 6 etasjer. Fremlagte planforslag er i henhold til prinsippssakens vedtak.

Björg Elisabeth Thoresen, e-post datert 19.2.2019

I sin merknad uttrykker hun misnøye med at ny bebyggelse skal være på 6-8 etasjer. Hun begrunner det med tap av utsikt, sol, innsyn i leiligheten, støy i byggeperiode og forringelse av leilighetsverdi.

Rådmannens kommentar: Det er i planforslaget foreslått en nedtrapping av lamellbygget (langs jernbanen) mot nord og den eksisterende bebyggelsen der.

Fylkesmannen i Oslo og Viken, brev datert 19.2.2019

Fylkesmannen påpeker at restriktiv parkeringspolitikk er et effektivt virkemiddel for å redusere bilbruk. Maksimumsnormen for parkering til underformålene forretning og restaurant/kafé bør bli strengere slik at andelen reisende med gange, sykkel og kollektivtransport øker.

Rådmannens kommentar: Se rådmannens kommentar til Statens vegvesen sin merknad.

Statens vegvesen, brev datert 20.2.2019

Det vises til tidligere uttalelse datert 25.10.2017. Vegvesenet er positiv til løsningen for vegarealet i Gotaasalléen som er i samsvar med mobilitets- og byutviklingsstrategien for Jessheim sentrum som er under utarbeidelse. I en midlertidig fase hvor gjennomkjøring opprettholdes i Gotaasalléen, mens omkjøringsvegen Jessheim sørøst etableres, er det viktig å skjerme gående og syklende langs Gotaasalléen fra biltrafikk. Endres gatesnittet bør sykkelveg med fortau på østsiden av alléen etableres for å skape god forbindelse mellom sykkelrutene langs Trondheimsvegen, Ringvegen og Algarheimsvegen samt Jernbanestasjonen. Denne sykkelvegen kan eventuelt tilknyttes snarveg gjennom Gotaasalléen 9 og under Algarheimsvegen til stasjonen. For å fremme attraktivitet for sykling og gåing er det viktig å bygge videre på grønne kvaliteter langs ovennevnte strekning.

Det anbefales utarbeidet rekkefølgekrav og inngåelse av utbyggingsavtaler for området langs fv. 454 Trondheimsvegen. Dette for å sikre økonomisk bidrag til infrastrukturtiltak. Midler til bymiljøavtaketiltak til sykkelprosjekter langs nasjonale ruter og fylkeskommunens midler til tiltak langs fylkesvegnettet er begrenset. Derfor vil det ikke være mulig å oppnå tilfredsstillende løsninger for myke trafikanter i samsvar med byveksten uten økonomiske bidrag fra private utbyggere.

Til trafikkanalyserapporten kommenterer vegvesenet følgende punkter:

- Krysstellinger bør gjennomføres slik at erfaringstallene fra dagens situasjon kan brukes til å si noe om fremtidig trafikk.
- Tilsvarende tabell 7 ønskes for område 2.
- «Trafikkanalysen er basert på 2,6 bosatte i enebolig og 1,7 bosatte i hver boenhet i boligblokk». Tallene er fra 2011 og analysen bør være mer kritisk og si noe om hva som forventes i 2019. Gjennomsnittlig størrelse på leilighet er 85 kvm, tilsvarende 3-romsleilighet.
- Analysen viser til kommuneplanen, men utbygging i nærområdet er ikke hensyntatt og drøftet. Konteksten bør sees i sammenheng med hvordan trafikken i Gotaasalléen påvirkes.

Det forstås at parkeringsnormen for leilighet er satt til 1,2 plasser per enhet, noe vegvesenet mener er høyt for et område i nærhet av tog, buss og handel. Tillatt etablering av over 300 parkeringsplasser såpass sentrumsnært gir feil signal når målet om trafikkvekst skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport. Vegvesenet anbefaler at kommunen reduserer parkeringsdekningen i planen.

Rådmannens kommentar: Parkeringskravet til førstegangs behandling var 1 plass inklusiv gjesteparkering per boenhet. Det er nå presisert og satt til 0,8 + 0,2 gjesteparkering pr boenhet.

Statens vegvesen har noen innspill til trafikkanalysen. Det er ikke gjennomført endringer i analysen etter offentlig ettersyn. Rådmannen anser at det grunnlaget som er lagt til grunn er dekkende, men ser at det burde vært gjort noen justeringer.

Ruter AS, brev datert 20.2.2019

Ruter viser til Regional plan for areal og transport og mener at tett utbygging nærme kollektivknutepunktet Jessheim er i tråd med planen. Det påpekes at restriktivt parkeringsnorm er et viktig virkemiddel for å sikre transportmiddelfordeling i tråd med Stortingets klimaforlik. Dette vil også føre til bedre fremkommelighet for buss mellom Algarheimsbrua og Jessheim stasjon. Da det tilrettelegges for regulering av Gotaasalléen til

gatetun mot krysset Algarheimsvegen, Ringvegen og Storgata, vil et gatetun vanskeliggjøre eventuell fremtidig busskjøring i gaten.

Rådmannens kommentar: Jf. mobilitetsplanen for Jessheim er planen på sikt å stenge Gotaasalléen for gjennomkjøring. Planen er regulert med tanke på dette. Planforslaget åpner for gatetunløsning i Gotaasalléen ved innkjøringen til planområdet og foran Herredshuset, men ikke helt frem til rundkjøringen ved Ringvegen/Algarheimsbrua. Løsningen med gatetun ansees derfor som riktig for å tilrettelegge for gående og syklende.

Akershus fylkeskommune, brev datert 20.2.2019

Jfr. tidligere uttalelse er det fortsatt vanskelig å se forbedringer i fremlagt prosjekt, spesielt bebyggelsesutformingen. Samspillet mellom verneverdig og ny bebyggelse har ingen god løsning. Utformingen er ikke i tråd med Byplanen og fylkesrådmannen fraråder tiltaket på det sterkeste.

I bestemmelsene til hensynssonen bør det presiseres at eventuell «etablering av trapp, mindre inngangspartier med overbygg o.l. utenfor hensynssone/linje bevaring» (§ 5.1) kun skal skje mot sør og vest i tråd med bestemmelsene for fasadeendring. Det er også avgjørende for opplevelsen av kulturminnene at bygning B mot Gotaasalléen reduseres i volum og dempes i arkitektonisk uttrykk. Hvis ikke vil siktlinjen få et urolig fond som vil trekke oppmerksomheten vekk fra Herredshuset og sparebankbygget jfr. 5.3 i Byplanen. Dette er også i henhold til § 3.1.4., men 6 etasjer vil bli for dominerende. Fylkesrådmannen foreslår at bygningskroppen minskes og plasseres vestover om mulig. Slik skapes en bedre balanse mellom horisontale og vertikale volum.

Det må stilles sterkere krav til arkitektur, utforming og materialbruk. Bestemmelsene i § 3.1.4. er ikke tjenlige for bygg B, spesielt ikke for fasadene mot alléen eller østover. Mur bør benyttes som fasademateriale og eventuelle balkonger bør være inntrukket i fasaden. Oppbrutte flater og variasjon i fasadene kan tillates mer mot vest og syd. Kommunen anbefales å vurdere differensierte bestemmelser for bygningsutformingen.

Forslaget om å etablere et byrom foran Herredshuset, ved å trekke bygg B tilbake fra byggelinjen, virker uhensiktsmessig. Byplanen forutsetter ikke dette og det strider samtidig mot planene om helhetlig byromstruktur (6.3). En tilbaketrukket byggelinje vil føre til en mer uoversiktlig gateløp. Fasaden på B-bygget bør følge samme byggelinje som bankbygget og skyves nordover. Jfr. Byplanen 5.3. bør reguleringsbestemmelsene i § 3.1.1. endres slik at fasaden mot nord følger samme byggelinje langs alléen som bankbygningen. Kommunen bør vurdere om bygning B skal deles i to volum; et lavere «byhus» mot gaten som viderefører bankbygningens horisontale linjer, stramme porpsjoner og faste holdning, og et høyere «bakhus» mellom denne bygningen og bygg C.

Rådmannens kommentar: Merknaden i forbindelse med bestemmelsene til hensynssonen (§ 5.1) er lagt inn i bestemmelsene. Forslaget er vurdert opp i mot de punktene det utfordrer i Byplan Jessheim, jf. vedtaket i prinsippaken, mobilitetsplanen og intensjonen om fremtidig byutvikling på Jessheim. På bakgrunn av dette har rådmannen konkludert med at forslaget som foreligger er forenelig med disse føringene selv om disse går på bekostning av kravene i Byplan Jessheim.