

Ullensaker kommune
Postboks 47
2051 JESSHEIM

Vår ref.: 279335/2020 - 2020/106346
Deres ref.: 2012/4845-125
Dato: 17.08.2020

Ullensaker kommune - Områderegulering for stasjonsområdet og rådhusplassen på Jessheim - Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram

Vi viser til oversendelse datert 4. juni 2020 av varsel om oppstart av planarbeid i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 12-8 og offentlig ettersyn av forslag til planprogram i henhold til pbl § 4-1.

Planområdet er på ca. 85 dekar og omfatter arealer rundt Jessheim stasjon og Ullensaker rådhus samt noen arealer øst for jernbanelinjen. Formålet med planarbeidet er legge til rette for utvikling av et fremtidsrettet kollektivknutepunkt og bymessig utvikling i Jessheim sentrum, som styrker offentlige gater og byrom, herunder Rådhusplassen som byens sentrale torg/festplass.

Arbeidet med en reguleringsplan for stasjonsområdet og rådhusplassen i Jessheim ble startet i 2013. Det gjenoppstartede planarbeidet tar utgangspunkt i høringsforslaget som lå ute til offentlig ettersyn i 2016/2017. Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen region øst fremmet flere innsigelser til planforslaget. Hensikten med å starte planarbeidet på nytt er å løse innvilgelsene fra 2017, og å oppdatere planen i tråd med den nylig vedtatte mobilitets- og byutviklingsstrategien for Jessheim.

Fra 1. januar 2020 inngår tidligere Akershus fylkeskommune i Viken fylkeskommune. Samtidig er ansvaret for fylkesveier overført fra sams veiadministrasjon i Statens vegvesen til Viken fylkeskommune. Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Vi har følgende merknader:

Forslaget til planprogram

Vi vurderer at forslaget til planprogram og utredningstemaer i hovedsak er dekkende for fylkeskommunens interesseområder. Det er positivt at det legges opp til bred medvirkning, inkludert fra barn og unge, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Det er også positivt at universell utforming og barn og unges interesser er trukket frem som egne utredningstemaer.

For forhold som gjelder samferdsel viser vi til merknader nedenfor.

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Samordnet areal- og transportplanlegging

Et av hovedmålene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Viken fylkeskommune er positiv til arbeidet med en områderegulering for stasjonsområdet og rådhusplassen på Jessheim og vurderer at arbeidet, slik det skisseres i det foreslåtte planprogrammet, bygger opp under målene i regional plan for areal og transport.

Samferdsel

Vi er positive til det pågående arbeidet for å løse innsigelsene fra Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen til høringen i 2017, og til oppdatering av planen i tråd med den vedtatte mobilitets- og byutviklingsstrategien. Vi opplever stor grad av involvering og god dialog med kommunen. Kommunen gir uttrykk for et høyt ambisjonsnivå for områdereguleringen. Den vil være dimensjonerende for fremtidig byutvikling. Det vil være svært viktig å utarbeide krav til utbyggere som sikrer gjennomføring av tiltakene.

Varsel om oppstart av områdereguleringsplan

Planområdet er noe utvidet siden høringsforslaget oversendt Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen 5. desember 2016. Utvidelsen gir bedre mulighet for å løse blant annet ny parkeringsadkomst fra kommunal gate og unngå nye adkomster til Ringvegen.

Vi forutsetter at punkt 1 i brev fra Statens vegvesen, datert 15. februar 2017, (gjengitt nedenfor) ivaretas i det videre planarbeidet:

Pkt. 1 Detaljregulering

I fellesbestemmelsene til områdereguleringsplanen stilles det krav til detaljregulering av formålene bebyggelse og anlegg til sentrumsformål, BS1–4 og samferdselsanlegg kombinert med sentrumsformål, SAA1– 3. Det framgår at tiltak som torg, gatetun, bakkeparkeringsplasser og bussterminal i tråd med områdeplane kan gjennomføres uten detaljregulering. Vi stiller som krav at alle fylkesvegtiltak innen planområdet må detaljreguleres. Dette må framgå av planbestemmelsene og gjelder også tiltak under bakkenivå. Som grunnlag for detaljreguleringsplanen må det foreligge teknisk plan godkjent av Statens vegvesen. Alle tiltak på fylkesveg skal etableres i henhold til byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Dette må også framgå av planbestemmelsene. Detaljreguleringsplan for alle utbyggingsområder som grenser til fylkesveg skal inkludere tilgrensende offentlig vegareal.

Når det gjelder punkt 2 om parkering, svarer trafikk- og parkeringsutredningen i stor grad ut denne. Vi viser til tilbakemeldinger gitt 3. juli 2020/revidert 6. juli 2020.

Punkt 3 i brev fra Statens vegvesen, datert 15. februar 2017, (gjengitt nedenfor) er ikke løst p.t., men det oppfattes at dette inngår i det videre planarbeidet og forutsettes løst:

Pkt. 3 Trafikkanalyse:

Vi savner beregninger som viser belastningsgrad for svingebevegelsene i sentrale kryss i rushtid og med tilhørende kølengder. Dette vil også si noe om framkommeligheten for buss som følge av de ulike tiltakene som er foreslått i områderegeringsplanen.

Forslag til planprogram

Planprogrammet synes å være dekkende for de temaene som utgjør vårt myndighetsområde for samferdsel.

Det ble i 2017 etterspurt at det må stilles krav om utredning av tilgjengelighet og tilrettelegging for bruk av kollektive transportmidler, sykkel og gange. Videre må trafiksikkerhet være et utredningstema i planarbeidet. Dette synes å være ivaretatt i planprogrammet.

Som del av utredningene i planarbeidet er trafikk- og parkeringsutredning utarbeidet for Jessheim. Utredningen skal svare ut deler av innsigelsene gitt til høringsforslaget i 2017. Viken mottok utkast til utredningen 12. juni 2020, og vi viser til våre tilbakemeldinger til utkastet av denne utredningen sendt 3. juli 2020/revidert 6. juli 2020.

I tilbakemeldingene kommenterte vi blant annet følgende:

- Generelt fremstår utredningen som et grundig arbeid, gitt de store usikkerhetene som foreligger per tidspunkt. Innholdsmessig dreier utredningen seg hovedsakelig om parkering og i mindre grad om trafikale konsekvenser. I det videre arbeid må trafikale konsekvenser utredes i større grad, spesielt med tanke på kryssbelastning.
- Utredningen viser tydelig utfordringen med begrenset mulighet for kommunen til å bruke parkering som styringsverktøy siden størsteparten av de offentlig tilgjengelige parkeringsplassene er private. Det er derfor svært viktig å også få til andre bilrestriktive tiltak for å kunne få ned bilbruk i Jessheim sentrum og fremme gange, sykling og kollektiv.
- Det er avgjørende å finne en fornuftig rekkefølge på avklaringer for de strukturelle elementene som er premissgivende, spesielt gjelder dette plassering av innfartsparkering og valg av løsning for bussterminalen. Det skal igangsettes arbeid med en knutepunktplan å utarbeide en knutepunktplan med alle funksjoner som skal på plass og arealbehov for disse. Dette arbeidet støttes av Viken fylkeskommune.

Arkeologiske kulturminner

Det er ikke kjent arkeologiske kulturminner i planområdet. Potensialet for funn vurderes som lavt. En nærmere arkeologisk utredning vil ikke være nødvendig.

Nyere tids kulturminner

Det er store kulturminneinteresser knyttet til stasjonsområdet. Stasjonsbygningen fra 1908 er fredet og godshuset fra 1854 (1857?) er regulert til bevaring. Viktig for forståelsen av tettstedet og kommunesenteret Jessheim er dessuten siktaksen mellom stasjonen og det gamle herredshuset fra 1901 og den øvrige trehusbebyggelsen innenfor «bevarings-triangelen». Godshuset er tegnet av arkitektene Schirmer & von Hanno, herredshuset av Holger Sinding-Larsen og stasjonsbygningen er tegnet av Henrik Bull - her har altså landets i sin tid ledende arkitekter virket.

Vi finner det som står i pkt 6.2 «Aktuelle problemstillinger», og særlig under 6.2.7 «Bevaring og fornyelse», i forslaget til planprogram svært knapt hva angår de store og veldokumenterte kulturminneverdiene innenfor planområdet. Pkt 6.2.7 er dertil lite styrende for utformingen av områdereguleringen. Ivaretagelse av fredede og bevaringsverdige bygninger, som fortsatt inngår i et helhetlig kulturmiljø, må være et hovedmål i planarbeidet fremover. Fornyelse må skje på kulturminnenes premisser. Verneverdige bygninger må beholde tilstrekkelig luft og grønt rundt seg og ikke trykkes av nyere byggverk oppført med for liten avstand. Kulturminnene gir en tidsdybde til området som er viktig – både for stedsutvikling med kvalitet og for utformingen av attraktive møteplasser. Listen over tema som skal utredes under pkt 7.3 må etter vårt syn suppleres og være mer konkret når det gjelder bevaringsinteressene, slik at kulturminnehensyn blir tilfredsstillende ivaretatt i det videre planarbeidet.

Fylkeskommunen har tidligere ved flere anledninger i møter med kommunen og Banenor fremholdt at det er avgjørende for forståelsen av kulturminnet at den fredede stasjonsbygningen fortsatt er tilknyttet plattformen ved spor 1 og mener dette må være et premiss for utformingen av «nye» Jessheim stasjon. Områdereguleringen må etter vårt syn reflektere dette. Stasjonsparken bør utvikles som Jessheims «origo» og bli et pusterom i et hektisk bymiljø. Parken må skånes for utbygging, annet enn mindre paviljonger til for eksempel servering. Mot nord må det være tilstrekkelig avstand mellom stasjonsbygningen og ny bebyggelse. Nye konstruksjoner, som for eksempel overgangsbro for reisende til spor 2/3, må bygges med så stor avstand til stasjonsbygning og pakkhus at kulturminnene fortsatt vil oppleves i sin opprinnelige kontekst. Virkningen for kulturminnene på klargjøres ved hjelp av detaljerte visualiseringer.



Dersom kulturminneverdiene ikke i tilstrekkelig grad blir ivaretatt i områdereguleringen, vil vi vurdere å fremme saken til politisk behandling med forslag om innsigelse.

Vannforvaltning og overvannshåndtering

Regional plan for vannforvaltning 2016-2021 i vannregion Glomma fastsetter miljømål for alt vann. Miljømålene skal sikre helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannet og vannmiljøet. Vannforvaltningsplanen skal ligge til grunn for all kommunal planlegging.

Det er positivt at planprogrammet slår fast at overvannshåndteringen skal baseres på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Fylkeskommunen forutsetter at tiltakene planen legger til rette for ikke reduserer muligheten for å oppfylle målene i den regionale planen.

Masseforvaltning

Regional plan for masseforvaltning i Akershus inneholder retningslinjer som skal bidra til en mer langsiktig og helhetlig masseforvaltning. Vi forutsetter at retningslinjene for håndtering av masser legges til grunn i det videre planarbeidet.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf
avdelingssjef kommunale planer

Margaret Andrea Mortensen
rådgiver kommunale planer

Kopi til:
FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN

Saksbehandlere:

Regional planmyndighet:

Samferdsel:

Arkeologiske kulturminner:

Nyere tids kulturminner:

Margaret Andrea Mortensen

Grethe Bøe/Silje Andrea Sæverud

Bjarne Gaut

Peder Figenbaum

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 13.07.2020
Saksref: 201700026-10
Deres ref.:
Side: 1 / 3

Vår saksbehandler: Marit Louise Lindholm
Telefon:
Mobil: +47 90547150
E-post: marit.louise.lindholm@banenor.no

Ullensaker kommune - Varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram for stasjonsområdet og rådhusplassen på Jessheim - Bane NORs uttalelse

Vi viser til oversendelse datert 04.06.2020.

Planforslaget er en gjenoppstart av høringsforslaget fra 2017. Hensikten med ny planoppstart er å ta en ny vurdering av løsninger på bakgrunn av vedtatte føringer i mobilitets- og byutviklingsstrategien til kommunen. Bane NOR og Bane NOR eiendom har deltatt i arbeidsgruppe for planarbeidet. Det er positivt at kommunen har lagt til rette for tidlig dialog og medvirkning.

Bane NOR som jernbanemyndighet har følgende merknader:

Jernbanens arealbehov

Forslag til teknisk hovedplan for Jessheim stasjon/kryssningsspor er oversendt jernbanedirektoratet. Det forventes at vi vil få bestilling på detaljplan i løpet av høsten. Det er viktig at områdereguleringen ikke låser fremtidig løsning av vår infrastruktur før dette er avklart. Kommunen blir fortløpende orientert om status og vi forutsetter at den allerede etablerte dialogen rundt dette fortsetter.

Parkering

Det er ikke ledig kapasitet på dagens parkeringsplass. Det er innført pendelparkering på de fleste plassene. Fremmedparkering er derfor svært beskjedent og parkeringsflaten benyttes for pendlere som parkerer på Jessheim stasjon og tar toget videre mot Lillestrøm og Oslo. Jessheim har et stort omland, med begrenset busstilbud og det er slik viktig å opprettholde pendelparkeringsplasser, for å få reisende over fra bil til tog. Vi har ingen kommentarer til at pendelparkeringsplassene opprettholdes i en parkeringskjeller eller P-hus. Pendelparkeringsplassene må være i slik nærhet av stasjonen at de oppfattes som attraktive for de reisende. Pendlerparkering i parkeringskjeller på eksisterende parkeringsareal oppfattes som et godt og funksjonelt valg.

Det må det legges til rette for et større antall sykkelplasser under tak. Dette er ikke nødvendigvis sykkelhotelløsning, men funksjonelle sykkelparkeringer i to høyder under tak ved samtlige

innfallsporter/veier til stasjonen for begge sider av jernbanen. Sykkelparkering bør ses på med et kritisk og en funksjonell tilnærming for å lete opp de beste løsningene i et fremtidig perspektiv.

Kollektivknutepunkt

Det er viktig at framtidig plassering av busstopp/terminal er funksjonell og attraktiv med kort avstand til plattformer. Sikkerheten her må også ivaretas. Ved flytting av dagens bussterminal åpner det for utvikling av dagens busstopp ved stasjonen. Det er derfor positivt at flere alternativer skal utredes.

Areal for Kiss & Ride bør etableres på begge sider av jernbanen, gjerne i kombinasjon med Taxi holdeplasser. Arealer både på øst- og vestsiden av stasjonen bør i den sammenheng vurderes. Det bør beskrives at disse funksjonene skal ivaretas i planprogrammet.

Grunnforhold og overvannshåndtering

Både grunnforhold og overvannshåndtering er planlagt utredet i forbindelse med det videre arbeidet. Vi er opptatt av at det tilstrebes gode løsninger som ikke påvirker vår infrastruktur negativt. Det må i ROS-analysen vurderes hvorvidt planlagte tiltak vil medføre endret risiko for jernbanen. Vi forutsetter at eventuelle avbøtende tiltak ivaretas i planen. Det er også lagt opp til at enkelte delområder skal kunne gå direkte til byggesak etter områdereguleringen. Dette mener vi forutsetter at ROS og KU er tilstrekkelig detaljert og at evt forutsetninger/krav som følge av dette er ivaretatt i planen.

Sikkerhet og planfaglige krav

Sikring mot banen med gjerder/skjermer må ivaretas i planen. Videre er det viktig at planlagt virksomhet i stasjonsområde og nærhet er av en slik art som fremmer sikkerhet. Det vil si at vi ikke ønsker at det legges til rette for en situasjon som medfører økt trafikk på plattformer, av andre enn togpassasjerer, og annet areal i nærheten av banen.

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: <https://www.banenor.no/Om-oss/sikkerhet2/Veileder-for-god-planlegging/> samt og i vårt tekniske regelverk: <http://www.banenor.no/Marked/Leverandorinfo/Teknisk-regelverk/>

Vi forventer at forslagstiller setter seg inn i dette materialet før det utarbeides forslag til reguleringsplan.

Hvis det er behov for samråd med Bane NOR (jf. vår veileder) eller konkrete spørsmål der det er behov for avklaring, ta kontakt med saksbehandler så tidlig som mulig.

I tillegg har Bane NOR en rolle som grunneier. Bane NOR som grunneier har behov for å ivareta sine interesser i plansaker på linje med andre grunneiere.

Bane NOR som grunneier har derfor følgende merknader til planforslaget:

Bane NOR Eiendom er grunneier for arealer på vestsiden av stasjonen. Vi er positive til at planen åpner opp for å utvikle disse arealene videre. Dette vil bidra til at stasjonsområdet integreres de øvrige delene av sentrum på en bedre måte enn dag. For å få til ønsket utvikling er det en forutsetning at planen legger opp til og har fokus på gjennomførbarhet i planleggingen. I den sammenheng er eks. utnyttelse og fotavtrykk for den nye bebyggelsen helt avgjørende. Løsning for ny innfartsparkering er også avgjørende i den sammenheng. At den både lar seg løse økonomisk og at den fungerer godt for de reisende.

Arealet mellom jernbanen og Ringveien er relativt smalt. Det blir viktig å se mulighet for utvikling av dette arealet opp mot løsning for ny bussterminal. Det er derfor positivt at det skal vurderes ulike alternativer for ny bussterminal i planarbeidet.

Som en del av arbeidet bør det utarbeides en tekniske plan for ny/oppgradering av kommunal infrastruktur innenfor planområdet (gater, plasser, nedgravd infrastruktur) med tilhørende kostnadsanslag. Dette som grunnlag for å kunne stille rimelige rekkefølgekrav og samtidig ha kontroll på hvilke kostnader som må dekkes for å kunne utvikle dette området. For å kunne gjennomføre denne planen, må dette være fokus i planarbeidet.

Ullensaker kommune har ønske om å etablere et bybånd mellom stasjonen og rådhusplassen med parkmessig opparbeidelse innenfor planområdet. Dette kan fort omfatte vår stasjonspark. Vi ønsker en tett dialog med Ullensaker kommune om parkområdet i den videre planprosessen. Parken er kommersielt viktig for oss ifm. utleie av arealene på Jessheim stasjon.

Et tema som bør beskrives i det videre arbeidet er hva som skal til for å få til gjennomførbare byggeprosjekter. Eks på temaer som må vurderes er: byggefeltenes størrelse og bredde, byggehøyder/utnyttelse og markedsgrunnlag

Med vennlig hilsen

Ole Magne Espås
fungerende sjef, Planforvaltning
Planavdelingen

Marit Louise Lindholm
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:

ULLENSAKER KOMMUNE, Jeta Limani Andreassen

Kopi:

ULLENSAKER KOMMUNE, Åge Vebostad

Ullensaker kommune
Postboks 470
2051 JESSHEIM

Saksbehandler:
Ida Beathe Gåserud
Deres ref.: 12/4845-125
Vår ref.: 20/00953-2
Dato: 24.08.2020

Uttalelse til oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram for stasjonsområdet og rådhusplassen på Jessheim - Ullensaker kommune

Ruter planlegger, samordner, bestiller og markedsfører kollektivtrafikken i Oslo og Akershus, og sørger for et felles pris- og billettsystem for T-bane, trikk, buss og båt. Ruter er et kompetanseorgan for kollektivtrafikk og et av våre mål er å tilby attraktiv og miljøvennlig kollektivtransport for å skape et pulserende hovedstadsområde.

Det er et overordnet nasjonalt mål at veksten i persontransport i de store byene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Dette til tross for at det forventes en befolkningsvekst i Oslo og Akershus. Et viktig virkemiddel for å få til dette er å lokalisere trafikkskapende aktiviteter som boliger og arbeidsplasser til steder som har eller kan få et godt kollektivtilbud. Ruters merknader tar utgangspunkt i dette.

Bakgrunn

Ruter viser til deres anmodning om høringsuttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn av planprogram for stasjonsområdet og rådhusplassen på Jessheim.

I regional plan for areal og transport er Jessheim utpekt som en av regionbyene i daværende Akershus som skal ta en stor andel av veksten i regionen. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av et kollektivknutepunkt og en bymessig utvikling i Jessheim sentrum.

En gateterminal er ikke tilstrekkelig løsning for et godt busstilbud

Ruter har i tidligere uttalelser til reguleringsarbeidet for stasjonsområdet og rådhusplassen samt mobilitets- og byutviklingsstrategien for Jessheim, vært tydelige på at en ren gateterminal ikke bør etableres. Ruter er ikke prinsipielt imot gateterminal da det kan redusere reisetiden, men det forutsetter at det enten er høy frekvens for både bussene og toget eller at bussen har så forutsigbar fremkommelighet at den kan takte ankomst- og avgangstidene med toget. Foreløpig er ikke det situasjonen på Jessheim. Gode muligheter for bytter mellom linjer og driftsarter er også avgjørende for at få til et fungerende og attraktivt knutepunkt.

En gateterminal fungerer best der hvor det er et effektivt bytte til tog. Erfaringer fra pendeldrift på linje 360 gjennom Lillestrøm viser at det er utfordrende å etablere gode gateterminaler selv der det er 10.minutters frekvens på toget. Lillestrøm har derfor både gateterminal og bussterminal da det er et betydelig behov for terminering av busser på Lillestrøm bussterminal.

Regulering på en gateterminal kan skape utfordringer for trafiksikkerheten, dersom regulerende busser forverrer de myke og motoriserte trafikantenes overblikk over gaten. I tillegg skaper regulerende busser langs gaten et mindre attraktivt gatemiljø. En gateterminal krever også en rett gate for å oppnå kravene til universell utforming. Ringvegens geometri gjør dette utfordrende.

Dagens reguleringskapasitet på Jessheim må beholdes som et minimum, og den må være sentralt plassert for å unngå unødig tomkjøring. Rushtid er dimensjonerende for rutetider og materiellbehov.



Stasjonsområdet må også ta hensyn til behov for buss for tog. Dette kan være i form av fleksibelt areal som kan omdisponeres til buss for tog når dette trengs.

Når det kommer til plasseringen av bussterminalen, mener Ruter det er viktig med kort avstand mellom bussterminal og togstasjonen. Lange gangavstander mellom ulike driftsarter svekker terminalens attraktivitet som byttepunkt for kollektivreisende.

Fremkommelighet

Planprogrammet legger opp til at tilrettelegging for bedre fremkommelighet for buss i sentrum vil være et av hovedtemaene for planarbeidet.

God fremkommelighet er en forutsetning for et forutsigbart kollektivtilbud. Det legges det opp til at Ringvegen mellom Furusethgata og Henrik Bulls veg stenges for gjennomkjøring for biler. Ruter stiller seg positive til dette tiltaket. Det er likevel viktig at planforslaget ser på konsekvensene av de trafikale løsningene på det omkringliggende vegnettet. Løsninger for inn- og utkjøringer må også synliggjøres i planarbeidet da plasseringen av disse vil påvirke fremkommeligheten for buss.

Parkering

Bilrestriktive tiltak i form av blant annet parkeringsrestriksjoner er et viktig virkemiddel for å prioritere gange, sykkel og kollektiv i Jessheim sentrum. I tilfeller hvor det er vanskelig å få til gode restriksjoner grunnet mye privateid parkering, må det ses på andre løsninger som gir begrensninger for privatbilen.

Ruter ønsker en fortsatt god dialog og stiller gjerne opp i møter for nærmere diskusjon med Ullensaker kommune om fremtidig kollektivløsning.

Med hilsen
Ruter As

Bjørn Oscar Unander
leder plan og infrastruktur

Ida Gåserud
planlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Fylkesmannen i Oslo og Viken

4) JP 12/4845-134

Vår dato:

19.06.2020

Vår ref:

2020/20292

Deres dato:

04.06.2020

Deres ref:

Ullensaker kommune
Postboks 470
2051 JESSHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Christoffer Gjendem, 32266864

Ullensaker - Uttalelse til varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram for Jessheim sentrum - Stasjonsområdet og Rådhusplassen

Vi viser til deres oversendelse datert 04.06.2020 med varslet oppstart av detaljregulering for Stasjonsområdet og Rådhusplassen.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av et fremtidsrettet kollektivknutepunkt og en bymessig utvikling av Jessheim sentrum. Området er i hovedsak i kommuneplanens arealdel satt av til sentrumsformål.

Fylkesmannens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, samfunnssikkerhet, samt barn og unges interesser. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Fylkesmannens innspill

Vi har ingen konkrete innspill knyttet til varsel om oppstart av planarbeid eller offentlig ettersyn av planprogrammet.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Videre viser vi til [Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene for 2020](#) av 29.01.2020 og [Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020](#) av 14.11.2019. Vi anbefaler også nettsidene www.planlegging.no og www.miljostatus.no.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Alexander Karlsson
seniorrådgiver

Christoffer Gjendem
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Viken fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG



ULLENSAKER KOMMUNE
Postboks 470
2051 JESSHEIM

Vår dato: 08.06.2020
Vår ref.: 202006044-2
Arkiv: 323
Deres dato: 04.06.2020
Deres ref.: 2012/4845-125

Saksbehandler:
Kjetil Indrevær

NVEs innspill ved varsel om oppstart - Planarbeid og offentlig ettersyn - Områdereguleringsplan - Stasjonsområdet og rådhusplassen i Jessheim sentrum - Ullensaker kommune

Vi viser til høringsdokumenter datert 17.01.2020.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Generelt

Områdereguleringsplaner gir kommunen en glimrende mulighet til å sørge for en helhetlig forvaltning av problemstillinger knyttet til flom, overvann og kvikkleireskred. Erfaringsmessig er en slik tilnærming mye billigere og mer effektiv mot skade enn å vurdere naturfarer individuelt for hver enkel detaljreguleringsplan eller byggesak.

NVE anbefaler derfor at disse problemstillingene utredes på områdeplannivå og at kommunen inkluderer detaljerte planer for håndtering av disse farene i områdeplanen.

Alternativt kan det legges inn bestemmelser i områdereguleringen om at det under utarbeiding av eventuelle detaljreguleringsplaner skal gjøres en helhetlig vurdering av disse problemstillingene for hele arealet som inngår i områdeplanen. Dette vil oppfordre utbyggere til å gå sammen om finansiering av utredningene.

Vi gjør samtidig oppmerksom på at reell fare for flom og skred skal være avklart senest på siste plannivå og ikke kan utsettes til byggesak. Hvis reell fare ikke avklares på områdeplannivå må det derfor legges inn krav om detaljregulering.

Flom, erosjon, skred og overvann

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.

Utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten. Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges. Se ellers informasjon om overvann på www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veiledere og verktøy:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- www.miljokommune.no gir nyttige tips om overvannshåndtering i arealplanlegging.
- Klimaprofilene
<https://klimaservicesenter.no/faces/mobile/article.xhtml?uri=klimaservicesenteret/klimaprofiler>
- Statlig planretningslinje klimatilpasning <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2018-09-28-1469>
- For vurdering av overvann kan også følgende publikasjoner fra Norsk Vann være aktuelle. Norsk Vanns veileder A162 – «Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering» og Norsk

Vanns rapport B22 - «Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling»,
<https://www.norskvann.no/index.php/kompetanse/va-bokhandelen>.

- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til nve@nve.no.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Toril Hofshagen
regionsjef

Kjetil Indrevær
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi til:

Åge Vebostad

Deres dato
2020-06-04Vår dato
2020-07-09Deres referanse
12/4845Vår referanse
65892Vår saksbehandler
Hanne Korsvold

Ullensaker kommune
Enhet for plan og næring
Postboks 470
2051 Jessheim

Kopi til

Uttalelse til områderegulering av Rådhuset og Jessheim stasjonsområde i Ullensaker kommune

Elvia AS («Elvia») viser til utsendt varsel om ny oppstart av områderegulering av Rådhuset og Jessheim stasjonsområde i Ullensaker kommune. Høringsfristen er 2020-08-17 og uttalelsen er dermed innen fristen.

Elvia har etter energiloven områdekonsesjon i Ullensaker. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

Elektriske anlegg i planområdet (normalt distribusjonsnett, opp til 22 kV)

Elvia har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

Eksisterende høyspenningskabler

Elvia har høyspenningskabler innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget.

Kabelpåvisning kan bestilles her:

<https://www.elvia.no/proff/planlegge-prosjekter/graveprosjekter/kabelpavisning>

Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjoner (rom i bygg)

I bygget på gnr. 135 og bnr. 298 har Elvia to nettstasjoner etablert som rom i bygg. Nettselskapet ber om at disse blir tatt hensyn til i videre arbeid.

For å sikre strøm til fremtidig bebyggelse ber nettselskapet om at det i reguleringsbestemmelsene tilføres en bestemmelse om etablering av nettstasjoner:

«Detaljreguleringsplaner skal redegjøre for behov og lokalisering av nettstasjoner»

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Elvia ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet.

Nettselskapet ber derfor om at følgende ivaretas i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelse på rommet må være minimum 16 kvm, og det stilles særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

Andre forhold

Kart

Det er ikke vedlagt kart til uttalelsen. For kart over nettselskapet sine anlegg, kan det tas kontakt med Geomatikk, se <https://gravemelding.no/tjenester/kart-for-prosjektering>.

Inntegning på plankart

Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt 6.2.9

Arealer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf vedlegg I til kart- og planforskriften.

Strømforsyning og omlegging/flytting av eksisterende nett

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det må avklares i hvilken grad eksisterende kabler eventuelt kan benyttes, og om nye kabler må legges. Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traséer og/eller nettstasjon(er). Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traséene/nettstasjonen.

For henvendelser om omlegging/flytting av eksisterende nett ber nettselskapet om at det sendes en henvendelse til Teknisk kundesenter:
<https://www.elvia.no/proff/verktøy-og-skjema/verktøy-og-skjema/skjema-for-flyttingomlegging-av-eksisterende-stromnett>

Videre reguleringsarbeid knyttet til planområdet

Ved utarbeidelse av detaljregulering for planområdet ber nettselskapet om å få forslag oversendt, slik at Elvia kan planlegge energiforsyning, nettstasjoner og kabelanlegg i området i samråd med forslagsstiller.

Dersom det skulle være noen spørsmål til vår uttalelse ber vi om at disse rettes skriftlig.

Kontaktinformasjon: firmapost@hafslundnett.no

Med vennlig hilsen
Elvia AS



Hanne Korsvold
Studentressurs
Avdeling Rettigheter

hanne.korsvold@hafslund.no

Vår saksbehandler
Ajeen Arvesen, tlf.

Dokumentdato
05.06.2020
Deres dato

Vår referanse
2020/24 ARAJ
Deres referanse

ULLENSAKER KOMMUNE

Postboks 470
2051 JESSHEIM

Tilbakemelding - Varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram for stasjonsområdet og rådhusplassen på Jessheim - Ullensaker kommune

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor dette generelle svaret.

Det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivarettatt i plansaker. Fylkesmannen har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Fylkesmannen har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Fylkesmannens oppfølging. DSB samarbeider med Fylkesmannen og vil gi faglig innspill til Fylkesmannen dersom det er nødvendig. Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Vi viser for øvrig til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Administrasjon

Helle G Nielsen
Seksjonssjef

Ajeen Arvesen
Førstekonsulent

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.



Ullensaker kommune
Postboks 470
2051 JESSHEIM

Dato: 14.07.2020
Vår ref: 20/02359-2
Deres ref: 12/4845 - 2012/4845-125

Uttalelse til varsel om oppstart av arbeid med områdeplan og offentlig ettersyn av forslag til planprogram for stasjonsområdet og rådhusplassen i Jessheim sentrum i Ullensaker kommune.

POST- OG BESØKSADRESSE

Ladebekken 50
7066 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00

E-POST post@dirmin.no

WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883

SWIFT DNBANOKK

IBAN NO5376940505883

ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR

TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 4. juni 2020.

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnyttning av mineralske ressurser, og skal bidra til størst mulig samlet verdiskaping basert på en forsvarlig og bærekraftig utvinning og bearbeiding av mineraler. Vi forvalter lov om erverv og utvinning av mineralske ressurser (mineralloven), og har i tillegg et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i saker etter plan- og bygningsloven.

Sentrale mål i mineralforvaltningen er å sikre tilgangen til mineralressursene i framtida og å hindre at viktige forekomster båndlegges av arealbruk som utelukker framtidig utnyttelse.

Om planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et kollektivknutepunkt, samt en utvikling av området rundt rådhusplassen som sentralt torg/festplass. Løsningen i planen skal sikre Jessheim som et attraktivt sentrum, og legge til rette for effektiv og miljøvennlig mobilitet.

Planområdet er på ca. 85 daa og angår i hovedsak arealer vest for jernbanelinja. Arbeidet med områdereguleringsplan for stasjonsområdet og rådhusplassen har pågått i flere runder siden 2013; forslag til områderegulering ble lagt ut til offentlig ettersyn i 2017, og ble etter innsigelser mm. lagt ned i påvente av vedtak av ny mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim. I strategien (vedtatt 11.02.2020) ble det satt fast viktige prinsipielle avklaringer for å løse innsigelsene, og arbeidet med områderegulering er igangsatt på ny.

Uttalelse fra DMF

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven.



Det foreslåtte planområdet ligger sør for forekomstområdet for sand og grus (Jessheim¹), registrert av Norges geologiske undersøkelse. Området bærer preg av sentrumsbebyggelse og jernbane, og må anses som nedbygget.

Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av områderegulering for stasjonsområdet og rådhusplassen i Jessheim.

Dersom det i forbindelse med videre behandling av planen viser seg at noen av våre fagområder kan bli berørt, ber vi om å få saken oversendt når den blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no. Her finner du også vår digitale kartløsning, som er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.

Vennlig hilsen

Hilde Marie Lingstad
seksjonssjef

Håvard Hammerstad
rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.
Saksbehandler: Håvard Hammerstad

Mottakere:

Ullensaker kommune

Postboks 470

2051 JESSHEIM

¹ NGU sin grus- og pukkregister;

http://aps.ngu.no/pls/oradb/grus_GP_Omrade_fakta.Main?p_spraak=N&p_objid=66072



Til	Vår saksbehandler	Vår dato	Vår referanse
Ullensaker kommune	Ingeborg Mork Ryen	29.06.2020	2020/3250-2/315
		Tidligere dato	Tidligere referanse
			2012/4845-125

Svar - Varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram for stasjonsområdet og rådhusplassen på Jessheim

Det vises til varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram for ovennevnte område i Ullensaker kommune. Forsvarsbygg uttaler seg i saker som behandles etter plan- og bygningsloven, der formålet er å ivareta forsvarets arealbruksinteresser.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av fremtidsrettet og bymessig utvikling i Jessheim sentrum.

Etter gjennomgang av varselet med tilhørende planprogram, kan vi ikke se at Forsvarets arealbruksinteresser blir berørt. Vi har derfor ingen merknader til tiltaket.

Ingeborg Mork Ryen
Forsvarsbygg

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.



Harald Kværner Eiendom AS
Storgata 6, 2050 JESSHEIM

Ullensaker Kommune
Enhet for plan og næring
Postboks 470
2051 Jessheim

17.08.2020

UTTALELSE TIL PLANPROGRAM FOR STASJONSOMRÅDET OG RÅDHUSPLASSEN, JESSHEIM

På vegner Jessheim Storsenter AS og Harald Kværner Eiendom AS har vi følgende uttalelse til planprogrammet:

Planområdet vist i punkt 3.1 berører tomtene 135/106, 135/166, 135/527, 135/162, 135/39 eid av Jessheim Storsenter AS samt tomtene 135/115 og 135/361 eid av Harald Kværner Eiendom AS. I tillegg foreligger det juridisk avtale om evigvarende bruk av parkeringshus som ble bygd av Jessheim Storsenter AS på tomt 135/298.

Vi ber derfor om at eierforhold i planprogrammets punkt 3.4 oppdateres og at nevnte firmaer impliseres i medvirkningsprosesser under reguleringsarbeider.

Utvidelse av planavgrensningen med deler av Rådhusgata og Furusethgata forklares med behov for avklaring av adkomster til underjordisk parkering. At planavgrensning inkluderer deler av tomt 135/166 forklares ikke i planbeskrivelsen. Eiendom 135/166 er allerede avsatt for utbygging i regulering for Skovly og prosjektering av investeringen pågår.

Planavgrensningen inkluderer også uteområdet for Egon, bygd opp på eksisterende parkeringskjeller, på tomt 135/106. Området er allerede regulert og utbygd i perioden 2007-2008.

Vi ønsker at planavgrensning justeres slik at ovennevnte tomtene ikke inngår i den nye planen.

I planprogrammenes punkt 5 beskrives det to alternative løsninger som skal vurderes mot hverandre. Forskjellen mellom disse to alternativene er plassering av ny bussterminal. Alternativ 1 beskriver gateterminal langs Ringvegen fram til Henrik Bulls veg, mens alternativ 2 beskriver bussterminal integrert i bebyggelsen som kan bygges på dagens pendlerparkering. Da det i begge alternativene forutsettes at strekningen Ringvegen mellom Furusethgata og Henrik Bulls veg stenges for gjennomkjøring, vil alternative plasseringer for bussterminalen ikke være en vesentlig problemstilling for reguleringsplanen.

Planprogrammet forutsetter at det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser, utredning av VA, arealvurderinger/ plassering av fremtidige parkeringsplasser og innkjøringer til disse. Videre forutsettes at det skal redegjøres for konsekvenser ved stenging av Furusethgata mellom Ringvegen og Rådhusplassen. Vi er enige i at disse utredninger er viktige for det videre planarbeidet. Stenging av Ringvegen mellom Furusethgata og Henrik Bulls må derfor inngå som en del av en helhetlig konsekvensutredning og ikke ligge som forutsetning for videre arbeid med planer.

Vi foreslår derfor at alternativene fjernes fra planprogrammet da disse inneholder forutsetninger som kanskje ikke kan gjennomføres før nødvendige konsekvensutredninger foreligger.

For Harald Kværner Eiendom AS



Beata Filbrandt
Prosjektsjef

Ullensaker Kommune

postmottak@ullensaker.kommune.no

Ref: ref.nr 12/4845

17.08.2020

Sak 12/4845 – Innspill til Planprogram Rådhusplassen og stasjonsområdet

Jessheim Byutvikling har nå ferdigstilt store deler av området fra og med vår utvidelse/oppgradering av Algarheimsvegen i syd til påbegynt siste etappe av Saga Terrasse mot Henrik Bulls veg. Dette i form av infrastruktur, støyskjermer, parker, uteområder, lekeplasser, veier, leiligheter, næringslokaler og historiske bygninger.

Vi hører stadig at våre leilighetskjøpere og besøkende trives - synes det er fint i Sagabyen. Kanskje er dette et tegn på at alle som har bidratt og som bor eller har sin næring her har gjort noe riktig. Ikke bare vi med selve leiligheten, næringslokalet/nærtilbudet eller uteanlegget med veier plasser og omgivelser. Vårt mål har vært å lage rammer som er bærekraftige i det lange løp og gir gode opplevelser i et svært sentrumsnært område.

Under videre detaljregulering ber om at alle ferdigstilte og planlagte uteområder hensyntas og beholder samme funksjon. Videre at leilighetskjøpere, næringsaktører eller eiere ikke påføres ulemper eller funksjonsnedsettelse for sine eiendommer.

Registrer at man fortsatt viser til arkitektkonkurransen vedr. kryssing av jernbane. Viser her til våre tidligere innspill hvor man bør velge en løsning som ikke senker/ødelegger byrommet på begge sider av stasjonsbygningen. Saga Parken er nå ferdigstilt og det er avsatt plass til en overgang/undergang – dette for å frigjøre byrommet til annet formål. Det er i tillegg etablert føringer for utbyggingen av Saga Terrasse som vil vanskeliggjøre en løsning som følger av tidligere arkitektkonkurranse. Ber om at man under planarbeidet velger løsninger som lar seg realisere og er bærekraftig.

JESSHEIM BYUTVIKLING AS

Besøksadresse:
Dampsaga Alle 4B
2053 Jessheim

Fakturaadresse:
Postboks 1214
2206 Kongsvinger

Tlf: +47 63 94 05 00
Mail: liop@omfjeld.no

Org.no. NO 916 993 315
www.jessheimbyutvikling.no

Adkomstmuligheter og korttidsparkering for kunder til legesenter i Saga Terrasse og Frivillighetssentralen er viktig å ivareta i det videre planarbeidet. Det er foreslått et lite område mellom Saga Terrasse og parken reguleres til gatetun. Vi ber om at dette blir videreført.

Støyskjermen er etablert på ca. 90 % av strekningen opp til Henrik Bulls veg. Vi ber om denne bibeholdes og vår ikke ferdigstilte eiendom ikke blir berørt eller verdireduert med bakgrunn i ny regulering. Viser her også til tidligere refusjonsbidrag i forbindelse med etablering av Henrik Bulls veg.

Vårt ønske er at våre innspill videreføres i det videre planarbeidet og ønsker gjerne å delta i samtaler under utarbeidelsen av forhold som kan eller vil berøre Sagabyen.

Vi har innbetalt vårt bidrag for en jernbanekryssing og er svært positive til at en planprosess nå er igangsatt for en etablering så snart som mulig.

Med vennlig hilsen

Jessheim Byutvikling AS



Jarle Eriksen – Daglig leder

Jessheim, den 25. juni 2020

Ullensaker kommune
Enhet for plan og næring
Postboks 470
2051 Jessheim

Høringsuttalelse vedr. Planprogram – ref. 12/4845

Linjebo Borettslag vil gjerne gjøre følgende bemerkninger gjeldende vedrørende reguleringsplanen for stasjonsområdet og rådhusplassen.

I vårt svar på høringen i januar 2017 bemerket vi at Linjebo Borettslag som kulturminne ikke var nevnt i planprogrammet, og da det ikke er skjedd noen endring, må vi igjen bemerke at influensområdet er definert for snevert etter vår mening. Vi noterer at Linjebo Borettslag, som definert kulturminne, og Jessheim Arbeidskirke igjen begge er stemoderlig behandlet i planprogrammet.

1.

Beskrivelsen av Influensområdet lyder «*Området nord for rådhuset er i dag utbygd med leiligheter (sammenlignet med 2013 når det var eneboliger), og det er naturlig at disse arealene også vurderes som del av influensområdet til planforslaget.*

Her er, som i 2017, verken Linjebo Borettslag som kulturhistorisk verneverdig område eller Jessheim Kirke, definert som «fondmotiv» i Byplan Jessheim 2025, medtatt selv om begge er like mye nabo som «*området nordfor rådhuset*», dvs. Sentrumshagen, som nevnes spesifikt i planen. Vi vil mene at både Jessheim Arbeidskirke og Linjebo Borettslag er av større kulturell interesse enn Sentrumshagen, og nettopp derfor bør tas med i planleggingen i større grad. Deler av Linjebo Borettslags tomt er tilmed etter revisjonen av planen *innenfor* den nye planavgrensning i nord, og Linjebo vil komme til å dele innkjøring med BS4. Paradokset er at Rådmannen i svar på høringsuttalelse 05.11.2013 fant det nødvendig å bemerke at «*Linjebo Borettslag ligger utenfor planområdet*», mens Linjebo nå faktisk er en (ganske visst liten) del av planområdet, men ikke nevnes med ett ord.

Derfor mener vi at utredningsbehovet om konsekvenser under *Tema Bevaring og fornyelse* «for verneverdig bebyggelse, både med hensyn til funksjon og tilpasning» også må ta Linjebo Borettslag med i betraktningen.

Det samme gjelder for underpunkt nr 2: «*Det skal redegjøres for viktige siktlinjer og hvordan ny bebyggelse og nye funksjoner hensyntar disse*». Her vil begrepet siktlinje være av interesse ikke minst for «fondmotivet» Jessheim Arbeidskirke, idet en utbygging av felt BS3 nødvendigvis må ta hensyn til konflikten med den definerte siktlinje mot fondmotivet fra Henrik Bulls veg.

Den samme innsigelsen gjelder under *Tema Arealbruk, bystruktur og bygningsvolum*, der både Linjebo og Kirken må tas med inn i redegjørelsen og illustrasjonen av «*hvordan ny bebyggelse tar hensyn til de sentrale byrommene, viktige siktlinjer og forbindelser, bevaringsverdig kulturmiljø og nyere bebyggelse*».

Endelig vil det også gjelde for så vidt som Kirken kan og bør betraktes som en «møteplass» at dette skal overveies under *Tema Stedsutvikling, byrom og møteplasser*. Felt BS4 er ikke et slik byrom, og for Linjebos vedkommende vil innsigelsen ikke gjelde dette temaet.

2.

Under alternativene for trafikkavvikling tror vi at begge de foreslåtte endringer med stenging av Ringvegen fra Henrik Bullsveg mot sentrum vil ha den konsekvens at det blir mer trafikk i Ringvegen forbi Linjebo Borettslag. Vi etterspør derfor også i denne høring den trafikkteiling/støymåling som i sin tid ble forespeilet oss, da ombyggingen av Ringvegen og etableringen av Henrik Bulls veg ble gjort.

Enda viktigere er det dog at trafikken med disse alternativene antakelig også vil øke forbi Jessheim Skole og ressurscenter. Det må derfor under utredningsbehovet for temaet *Trafikk, transport og kollektivløsninger* innskjerpes at Jessheim Skole og Ressurscenter må tas nøye med i betraktningen, selv om skolen ligger vel utenfor influensområdet.

3.

Vi noterer at det i punkt 1.1 oppgis at «*Det er et mål at deler av planområdet får en detaljering som gir mulighet for å gå direkte på byggesak, dvs. unngå ytterligere plankrav*».

BS4 ligger i periferien av planen og tyngden må selvsagt være på utviklingen av stasjonsområde og rådhusplass. Med denne perifere plassering er det naturlig å tenke at dette feltet er ett av de områder som man mener kan gå direkte til byggesak. Felt BS4 bør dog etter vår mening ikke overses eller behandles lettere, av hensynet til naboer.

Vi påpekte flere forhold i første høringssvar 30.01.2017 på nettopp forhold mellom BS4 og Linjebo Borettslag som nærmeste nabo, og vi håper ikke at disse detaljene overses i behandlingen av feltet. I hvert fall må vi be om at våre bemerkninger blir en del allerede av forarbeidene til byggesaken for BS4.

I nord innebærer det nye reviderte planprogram en utvidelse som for våre beboere i Ringvegen 13 A-D er av veldig stor betydning. Her må man passe seg for å ikke la karttegninger alene bestemme hva som skal og kan gjøres. En befaring av Ringvegen 13 A-D vil vise at de allerede har en svært liten hageparsell i borettslaget, og det må tilsiktes at det ikke skjer en forringelse av bokvaliteten i de fire leiligheter. En felles innkjørsel til den nye bebyggelse i BS4 bør derfor heller trekkes lenger mot sør, enn å følge den nåværende innkjørsel som Ringvegen 9-11 deler med Linjebo Borettslag. Denne innkjørsel ligger på Linjebos matrikkel.

Med vennlig hilsen
Linjebo Borettslag



Jan Olesen
Styreleder

Sentrumshagen Sameie
2066 Jessheim.

12. august 2020

Ullensaker kommune v/Enhet for plan og næring
Sendt på email til postmottak@ullensaker.kommune.no

Uttalelse til kommunens høringsforslag til planprogram for stasjonsområdet og rådhusplassen.

Det vises til høringsforslag datert 18. mai 2020, med høringsfrist 17. aug 2020.

Sentrumshagen Sameie er lokalisert sør for krysset der Rådhusveien og Ringveien møtes, og sameiet er naturlig nok opptatt av trafikkforholdene i disse to ferdselsårene.

Sameiet er positiv til at området ved stasjonen og rådhusplassen utvikles i den retning kommunen foreslår, men vi er usikre på hvordan en stengning av Ringveien mellom Furusethgata og Henrik Bulls vei vil påvirke de trafikale forholdene i Rådhusveien og Ringveien. Sameiet opplever allerede store utfordringer med høy fart og støy i begge disse to veiene, som omkranser sameiets tomt på to av tre sider.

Selv om fartsgrensen i Jessheim sentrum er 30 km/t, opplever sameiets beboere daglig at biler og motorsykler holder meget høy fart både i Ringveien og Rådhusveien.

I Sentrumshagen bor det flere familier med skolebarn, og sameiet er glad for at planforslaget har fokus på oppvekstmiljø og trafikk sikkerhet. Dette må få konsekvenser i form av at det i planene bygges inn tiltak for å bedre trafikk sikkerheten, både i Ringveien og i Rådhusveien.

Det må for eksempel etableres flere fotgjengeroverganger i Rådhusveien. I dag er det overganger kun ved Ringveien og Furusethgata. Det må som et minimum også etableres overganger ved Kjeld Stubs vei, og det må etableres sykkelfelt på begge sider av Rådhusveien på hele strekningen mellom Ringveien og Furusethgata. I tillegg bør det etableres fartsdempere i Rådhusveien. Det vises i denne sammenheng spesielt til pkt 4.3, strategi 4: «Flere skal gå og sykle».

Trafikken i Ringveien er en konstant utfordring for beboere i sameiet, og vi ser med bekymring på at det som følge av planforslaget kan bli økt trafikk i Ringveien. (Ref pkt 4.3, strategi 2: «Styre bilbruken».) Derfor må det både i Ringveien og tilknytning til undergangen i Henrik Bulls vei etableres fartsdempere for å tvinge trafikanter til å overholde 30-grensen. Sameiet ønsker også at det etableres permanent fartsmåling i Ringveien mellom Henrik Bulls vei og Jessheim skole.

Sameiet har siden ferdigstillingen i 2018 opplevd betydelige problemer med overflatevann i Rådhusveien. Avløpsnettet tar ikke unna vannet ved styrtregn, og sameiet har ved flere anledninger fått store mengder vann i garasjeanlegget, som har port ut mot Rådhusveien. Vi er derfor opptatt av at disse planene eliminerer, heller enn forsterker dette problemet.

På vegne av Sentrumshagen Sameie

Knut J Støvne (sign)
Styreleder

**14) JP 12/4845-154****Ullensaker kommune**

Postboks 470

2051 Jessheim

Telefon: 66 10 80 00

Telefaks: 66 10 80 01

E-post: postmottak@ullensaker.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.ullensaker.kommune.no>**Offentlig høring - høringssvar**

Innsender		
Innsender er:		
Organisasjon registrert i Enhetsregisteret		
Org.nr. 918445153	Forening/organisasjon Sameiet saga atrium	
Adresse V/ obos eiendomsforvaltning as	Postnr. 0179	Poststed Oslo
E-postadresse sagaatrium@styrerommet.no		Telefonnr. 48046715
Kontaktperson:		
Fornavn og ev. mellomnavn Ida	Etternavn Lund	

Saken gjelder
Velg sak du vil gi høringssvar til
Varsel om ny oppstart av arbeidet med områdeplan og offentlig ettersyn av forslag til planprogram for stasjonsområdet og rådhusplassen, Jessheim
Saksnr. 12/4845
Høringssvar
Ettersom trafikken i Dampsaga Allé per dags dato er støyende og belastende for beboerne, ønsker vi ikke at Dampsaga Allé blir en gjennomkjøringsgate dersom Ringvegen kun blir benyttet til kollektivtransport. Det blir videre nevnt i Planprogrammet at det ønskes grønne lunger i sentrum, og tilrettelegging for bruk av disse bør prioriteres. Vi mener derfor at vern om Sagaparken er viktig. Sentrum og Sagaparken skal forbindes med en overgang for myke trafikanter. Det er derfor viktig at området ikke blir benyttet til biltrafikk eller som parkeringsplass av hensyn til sikkerhet til barn, unge og voksne som benytter seg av parken.

Dokumentasjon		
Beskrivelse	Last opp dokumentasjon	Ettersendes per post



Ullensaker kommune

Postboks 470

2051 Jessheim

Telefon: 66 10 80 00

Telefaks: 66 10 80 01

E-post: postmottak@ullensaker.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.ullensaker.kommune.no>**15) JP 12/4845-153**

Offentlig høring - høringssvar

Innsender		
Innsender er:		
Organisasjon registrert i Enhetsregisteret		
Org.nr.	Forening/organisasjon	
915464297	Ullensaker kulturråd	
Adresse	Postnr.	Poststed
C/o rolf baardseth, h.nestensveg 3	2053	Jessheim
E-postadresse	Telefonnr.	
post@ullensakerkultur.no	92236401	
Kontaktperson:		
Fornavn og ev. mellomnavn	Etternavn	
Rolf	Baardseth	

Saken gjelder
Velg sak du vil gi høringssvar til
Varsel om ny oppstart av arbeidet med områdeplan og offentlig ettersyn av forslag til planprogram for stasjonsområdet og rådhusplassen, Jessheim
Saksnr.
12/4845
Høringssvar
Ullensaker kulturråd bemerker seg tydeligheten i planens intensjon om at kultur, kulturens egenverdi og Jessheim som som kulturby skal forsterkes gjennom denne områdereguleringen.
Vi mener planprogrammets alternativ 1 gir best forutsetninger i så måte.
Parkeringsløsninger for sentrum er i stor grad etablert og reguleringen må legges opp slik at naturlig adkomst til disse ligger i ytterkantene av område i planen.
Pendlerparkering er noe som bør prioriteres for et Jessheim Park stasjonsområde nord for byen. En arealkrevende pendlerparkering i gateplan og i det hele tatt parkeringsløsninger i gate/dagslys bør unngås. Det er stor ubrukt innendørs kapasitet i dag og utbyggere bør stimuleres til tilrettelegging for parkering innendørs.
Gater, fortau, avgrensninger og fasader må spille på lag og skape en samlende identitet. Passasjen opp og inn i Gotaasalleen må gis spesiell oppmerksomhet. Senterpassasjen er begrenset og knytningen til byens kultur/bevaringskvartal må styrkes.
Rådhusstorget må ha oppbygning og inndeling som naturlig samlende seremoniplass for byen og kommunen.
Vi har i tillegg innspill for videre oppfølging i denne reguleringen eller som følgesaker/initiativer på bakgrunn av reguleringen:
-En fontene/vanninstallasjon på Rådhusstorget, vi nevner Fredrikstad og Lillehammer som eksempler på enkle

installasjoner med stor verdi for aktivitet, undring og engasjement.

-En gruppe av kommunens gode ressurser og frivilligheten som sammen arbeider frem ideer og søknader om støtte til kunst i offentlig rom.

-Informasjonstavler og skilter med enhetlig Ullensaker profil. Vi har ikke noen god velkomst for besøkende til byen vår i dag.

Rådhusplassen og stasjonsområdet er navet med eker ut til Idrettsparken, Sagaparken, Herredshus/Bevaringskvartal, Romsaasparken, Jessheim skolesenter og Nordbytjernet. Disse ekene må tilsvarende peke beboere og gjester inn til navet og gi informasjon om byen. Her vil gode og enhetlig profilerte skilter/informasjonstavler løfte besøkenes inntrykk av Ullensaker og byen Jessheim.

Med Hilsen

Ullensaker Kulturråd.

Dokumentasjon

Beskrivelse	Last opp dokumentasjon	Ettersendes per post