PLAN1

PLANINITIATIV FOR DETALJREGULERING AV S5 I BYPLANEN FOR JESSHEIM

BMS/27.06.2024

a) Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere felt S5 med sentrumsformål og høy utnyttelse.

• Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver/utbygger.

Plankonsulent: Plan1 AS

Reguleringsarkitekt: A-lab AS

Tiltakshaver: Billy Eiendom AS, Jessheim II AS v/Axer Eiendom As og Sesong 5 AS v/Stor-Oslo Eiendom AS og FagerStad Utvikling AS

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er S5 i Byplanen for Jessheim, både i gjeldende og forslag til ny Byplan.
S5 er på ca. 65 dekar, og grenser til Ringvegen i nord, Rådhusvegen i øst, Kjeld Stubs veg i sør, og Trondheimsvegen i vest.

Flyfoto med avgrensing av S5

Området ligger omtrent 350m i luftlinje fra Jessheim togstasjon, og er i umiddelbar nærhet til Jessheim skole og ressurssenter, Jessheim Storsenter, Rådhuset og kulturhuset. Det er gangavstand til Nordby ungdomsskole og Jessheim videregående.

Innenfor planområdet er det to eiendommer med rene næringsbygg og en eiendom med parkering ved Trondheimsvegen, og en bensinstasjon ved Ringvegen. Ellers er det eneboliger i området. Noen eneboliger er revet og erstattet med parkeringsplasser.

Planområdet grenser i sør til S4, som er regulert til sentrumsformål med høy utnyttelse i detaljreguleringen for Skovly, vedtatt 15.12.2014. Delfeltet K3 innenfor Skovly er foreløpig bygd ut. Vest for Trondheimsvegen og øst for Rådhusvegen er det bygd boligblokker med inntil 7 etasjer.

Nord for Ringvegen er det boligbebyggelse i to til tre etasjer nærmest rundkjøringen med Trondheimsvegen. Ellers utgjør eiendommen til Jessheim skole og ressurssenter en større del av området.

Innenfor planområdet er det to eiendommer som er med i Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2017-2021. Det er Bekken gnr. 135/29 med verneklasse 3, og Lunde gnr. 135/111 med verneklasse 4.
Verneklasse 3: Kulturminne/kulturmiljø av lokal betydning. Bør vurderes regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø.
Verneklasse 4: Kulturminne av lokal betydning som er endret, men som er del av et ellers verdifullt miljø eller på annen måte har interesse.

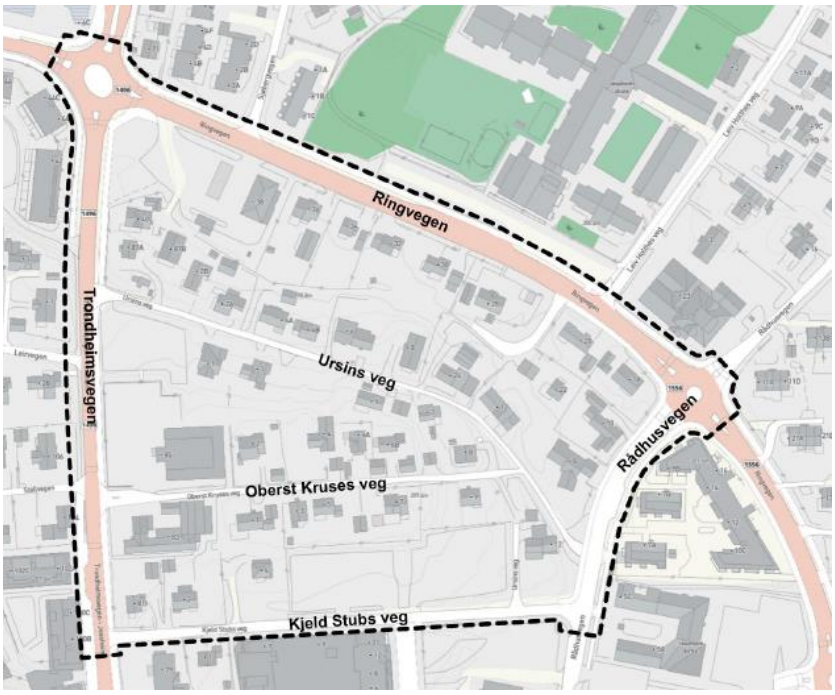
Ellers er bebyggelsen fra 1950-årene og senere.

Dagens bebyggelse og bebyggelsesstruktur, flyfoto 2020 (https://kommunekart.com/klient/ullensaker/kartportal).

Transformasjonen av S5, fra småhusområde til flerfunksjonelt sentrumsområde med høy utnyttelse, vil ha virkninger utenfor planområdet. Konsekvenser av planforslaget vil bli utredet gjennom planarbeidet.

• **Kart over foreslått planområde.**

Innenfor utkast til avgrensing av planområdet er også tilliggende regulerte veger.



Utkast til planavgrensning.

Det må avklares om totale vegbredder/ytre avgrensing.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges et urbant byområde med blandede funksjoner som næring og boliger, grøntområder, torg, møteplasser, gangforbindelser, og veg med adkomst til parkeringskjellere.

Det skal reguleres en blågrønnstruktur nord i planområdet. Dette skal fungere som del av overvannshåndteringen for planområdet og flomveg for sentrumsområdet.

• **Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak.**

Prinsipper for utviklingen er vist i konkurranseforslaget til A-lab og Pir II, fra parallelloppdraget for S5 i 2021, samt juryens anbefaling til videre utvikling i evalueringen datert 20.09.2021.

I forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringen vil det bli utarbeidet illustrasjoner med bl.a. bystrukturer med kvartaler, bebyggelse, grønnstruktur og adkomster. Teknisk infrastruktur vil bli premissgivende for kvartalsstrukturen og bebyggelsen.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

I gjeldende Byplan er det en illustrasjon som viser utnyttelse innenfor byplanområdet med ca. 200-300% BRA for området S4 og S5. I forslag til ny Byplan som var ute til offentlig ettersyn i 2023, foreslås det for S5 høy utnyttelse >100% BRA.

Ved utarbeidelsen av detaljreguleringen vil det sikres en høy utnyttelse i tråd med rikspolitiske retningslinjer, uten at dette skal gå ut over kvalitetene i prosjektet.

Når det gjelder byggehøyder er det i bestemmelsene i gjeldende Byplan satt byggehøyder på maks. 15 til 18m. I bestemmelsene til forslag til ny Byplan står det varierende høyde inntil 18m.

I reguleringsplanen for S4 Skovly er byggehøydene for de fire delfeltene oppgitt i koter. For feltene nærmest Kjeld Stubs veg er det kote 227 med tilbaketrukket etasje på 230, og kote 235 med variasjoner over kote 219. Hvis en ser på kotehøyde på Kjeld Stubs veg er det fra 201 i øst til 207 i vest. Med et gjennomsnitt høyde på 204 kan bebyggelse nærmest vegen være fra 27-31m.

I reguleringsplanen for Jessheim Panorama, vedtatt 06.10.2014, er det for området vest for S5 regulert maks. byggehøyde på kote 230. Med kote 207 på dagens terreng, utgjør dette 23m. Her er det bygd blokker i 6 og 7 etasjer.

En kan ikke se at et sentrumsområde som S5, bare skal ha maks. 18m/5 etasjer for hoveddelen av bebyggelsen. Jessheim er i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus utpekt som prioritert vekstområde og regional by for Øvre Romerike. I strategien R6 Krav til arealutnyttelse, står det at i prioriterte vekstområder legges det til rette for høy arealutnyttelse. I sentrumsområder, områder ved regionale kollektivknutepunkt og områder tilrettelagt for arbeidsplassintensive virksomheter, forventes det særlig høy arealutnyttelse. For å kunne oppnå høy utnyttelse må en bygge i høyden. Å begrense byggehøyder for dette sentrale sentrumsområdet før det er avklart gjennom reguleringen blir feil.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Dette skal bli et område med flere ulike funksjoner. Sentrumsformål i reguleringsplan kan omfatte forretninger, tjenesteyting, boliger, kontorer, hotell/overnatting, bevertning, og grøntarealer.

Det som kommer inn under tjenesteyting er bl.a. barnehage, undervisning, omsorgsboliger, lege/tannlege/fysioterapi o.l., frisør, hudpleie o.l., treningssenter, kulturinstitusjon som f.eks. galleri og konsertlokale, forsamlingslokaler.

Dersom det er noen formål som skal utelukkes, må dette gå fram av bestemmelsene.

I dag har området et lukket indre. Området vil åpnes opp med rom mellom byggene og kvartalene, og med kjøreveg og gangveger. Passasjer mellom bygg og kvartaler, via park, torg og gangforbindelser, vil bli tinglyst som allment tilgjengelig. Det skal etterstrebes mye lys på bakkeplan. Grøntarealer og park vil gi et grønt preg på området.

Felt S5 skal bli et sentrumsområde som er innbydende både for de som bor og jobber her, men også andre i byen som tiltrekkes av området, går gjennom, stopper og benytter seg av de tjenestene og handel, og der en har lyst til å være.

I Formannskapets vedtak i sak 94/24 står det bl.a. følgende:

> I forbindelse med denne prosessen vurderes det hvordan hensyn til kvalitet og infrastruktur skal ivaretas. Det må videre avklares om det skal utarbeides en veiledende plan for det offentlige rom (VPOR), kvalitetsprogram eller tilsvarende. Dette for å avklare overordnet rammeavklaringer i og utenfor planområdet inkludert Rådhusvegen.

Viktige offentlige rom i Jessheim Sentrum er slik som Rådhusplassen og stasjonsområdet, Storgata og tilsvarende.

En ser ikke at dette er tilsvarende for S5-området. Her er det en detaljreguleringsplan som skal utarbeides, der de tre største grunneierne er planforslagsstiller.

Det er utarbeidet en formingsveileder for Jessheim sentrum, vedtatt i Formannskapet den 26.04.2022. Den gir ingen klare føringer, men er mer til inspirasjon for et kvalitetsprogram.

Det skal utarbeides et kvalitetsprogram for planområdet som er stedstilpasset. Temaer i kvalitetsprogrammet kan være særpreg og stedstilpasning, byromsutforming, tilgjengelighet og orientering, mobilitet og logistikk, bygulv, grøntstruktur og vegetasjon, torg og møteplasser, form og fasade, første etasjer og fasadeliv, materialbruk og farger, kantsoner, belysning. Aktuelle temaer i kvalitetsprogrammet vil inngå i planprogrammet.

I forslag til bestemmelser for områdeplanen for stasjonsområdet og rådhusplassen, er det vist til formingsveilederen. Det står at den til enhver tid gjeldende formingsveileder for Jessheim sentrum skal gi inspirasjon til alle plan- og byggesaker innenfor planens avgrensning. Det er foreslått krav til kvalitetsprogram for klima og energi, og estetisk redegjørelse som bl.a. skal vise materialbruk.

Mye kan styres gjennom reguleringsbestemmelser. I forslag til bestemmelser for stasjonsområdet og rådhusplassen er det tatt inn flere underpunkter i 2.1.1 Bebyggelse og anlegg, og 2.1.2 Estetikk.

Synspunkter på estetikk, arkitektur og kvaliteter er ulike og endres med tiden. Det kan også være forhold knyttet til klima, energi og miljø som gjør at en må tenke annerledes i framtiden. Planen og bestemmelsene må derfor ha nødvendig fleksibilitet for å sikre fremtidens behov.

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

Dette er normalt med høy og tett bebyggelse i byer. Med krav om minst 50% av felles uteoppholdsareal, skal være solbelyst kl.15:00 1.mai, og ha minst 5 soltimer hvorav minst 3 timer sammenhengende mellom kl. 15:00 og 20:00, vil heller ikke nærliggende bebyggelse bli berørt av skygger. Sol-/skyggediagram vil bli utarbeidet i forbindelse med reguleringen, som også vil vise konsekvenser for nabobebyggelse.

• Enkel stedsanalyse, foreslått prosjekt sitt forhold til planområdet og tilgrensende bebyggelse

Flyfoto fra 1953 viser at planområdet var i utkanten av tettstedet. Nordre del var del av et sammenhengende jordbruksområde. I dag er området midt i sentrum og byen.

Området oppfattes både flatt og skrånende mot nord.

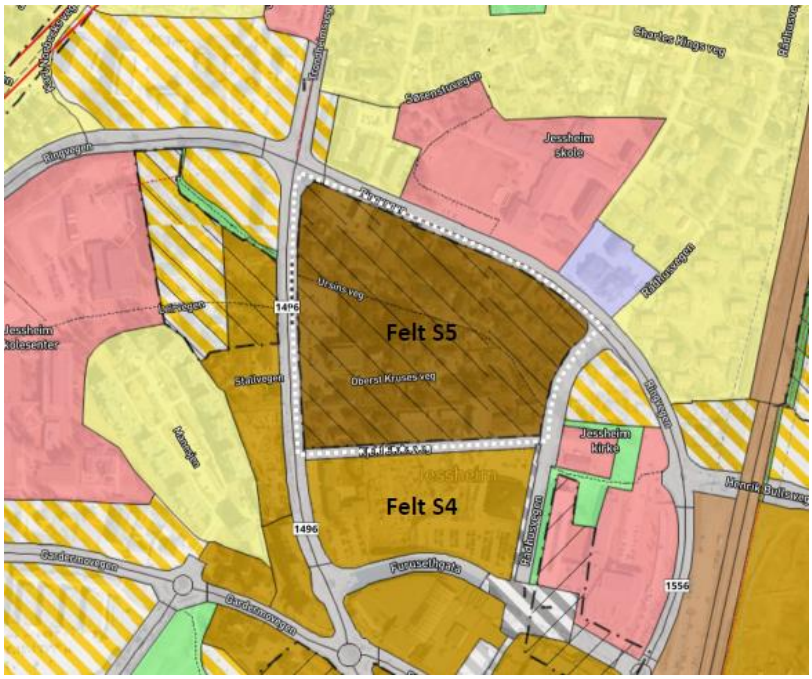
Det er kun bebyggelsen langs Ringvegen, Rådhusvegen og Trondheimsvegen som er synlig for de som ferdes forbi. Tilgrensende bebyggelse vil være i sør innenfor S4, med høy bebyggelse, når området er ferdig utviklet.

Det er i prosjektene til parallelloppdraget for S5 i 2021, gjort stedsanalyser som det vil være relevant å ta med seg videre.

Dagens bebyggelse, bebyggelsesstruktur, tomter, kotehøyder (https://kommunekart.com/klient/ullensaker/kartportal).

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

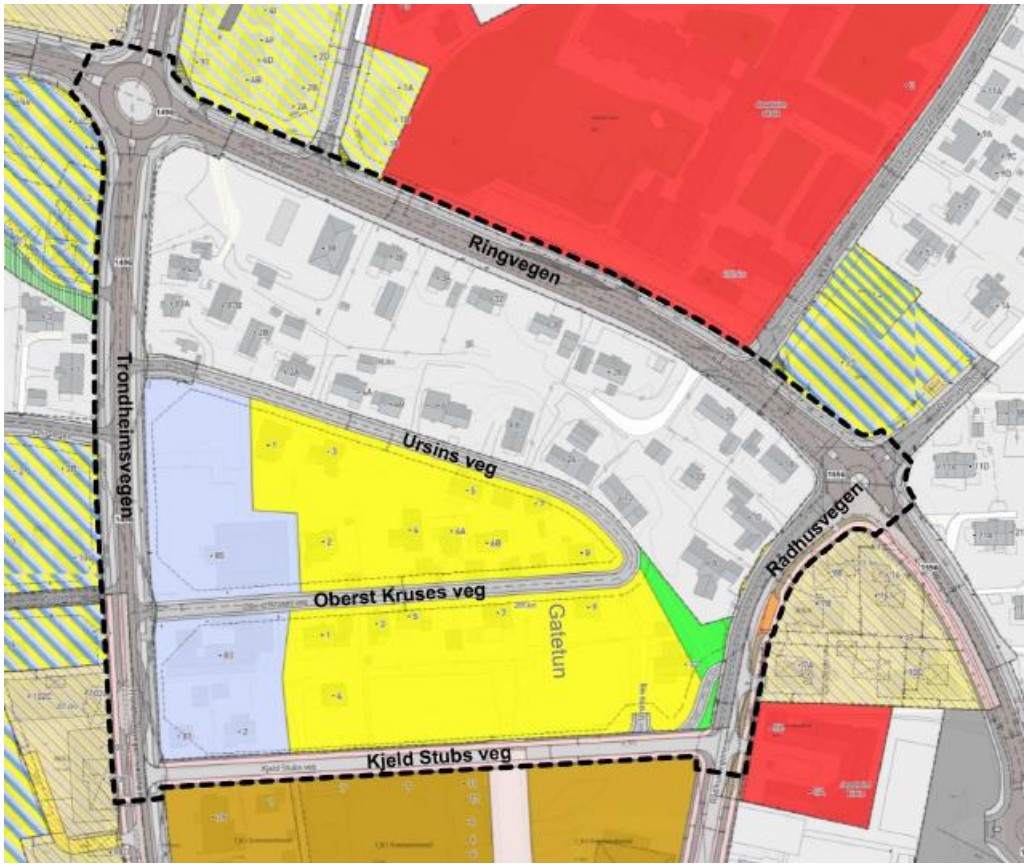
Planområdet er i gjeldende kommuneplan 2021-2030 avsatt til framtidig sentrumsformål.



Kommuneplan for Ullensaker 2021 – 2030. Felt S5 er avsatt til fremtidige sentrumsformål med krav om felles planlegging.

Planområdet er i Byplan 2030 også avsatt til framtidig sentrumsformål. S4 og S5 er der gitt en høy utnyttelse, ca. 200-300% BRA. Det er i bestemmelsene krav om felles planlegging.

Søndre del av planområdet er regulert i reguleringsplan for Jessheim sentrum nord, stadfestet 19.06.1981. Det er ikke knyttet bestemmelser til planen. Forretninger, kontor mv. er regulert langs Trondheimsvegen. Øvrig del er regulert til boliger. Kjeld Stubs veg, Oberst Kruses veg, Ursins veg og østre del av Trondheimsvegen er regulert til kjøreveger.



Gjeldende regulering: Området er hovedsakelig regulert til forretninger og kontorer i vest, og boliger sentralt i området. Nordre del av området er uregulert.

Trondheimsvegen er regulert i reguleringsplan for Del av Trondheimsvegen, vedtatt 28.01.2008. Vegen er regulert til offentlig kjøreveg med sykkelbane, med tilliggende gang- og sykkelveg og fortau. Rundkjøring med Ringvegen og nærmeste del av vegen er opparbeidet i hht. reguleringsplanen.

Ringvegen og Rådhusvegen langs planområdet er regulert i reguleringsplan for Jessheim Nord, vedtatt 28.09.2009.

Kjeld Stubs veg er også regulert i detaljreguleringen for Skovly, vedtatt 15.12.2014. Deler av vegen er opparbeidet i hht. reguleringsplanen. Tilliggende del av Rådhusvegen er regulert i denne planen.

I reguleringsplan for K13, vedtatt 23.03.2015, er østre del av Rådhusvegen regulert med sykkelbane og gang- og sykkelveg. Vegen er opparbeidet i hht. reguleringsplanen.

I forslag til ny Byplan, som var ute til offentlig ettersyn i 2023, er S5 fortsatt foreslått som et framtidig sentrumsområde. I forslag til bestemmelser er det krav om felles planlegging. Formannskapet behandlet i møte den 25.06.2024, sak med avklaring av viktige tema for videre arbeid med Byplan Jessheim 2050, der det bl.a. er vedtatt endringer i bestemmelsene som skal utredes videre og innarbeides i justert planforslag. Flere av forslagene vil også gjelde S5.

Rådhusvegen inngår også i forslag til områdeplan for stasjonsområdet og rådhustomta. Planen er vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. I forslag til bestemmelser står det at Rådhusvegen skal etter kommunens skjønn utformes som en bylivsgate med høy kvalitet og et blågrønt preg som kobles naturlig til Rådhusplassen, kirkestien og grøntdraget i nye sentrum nord. Det skal sikres tilstrekkelig areal for trygg flomvei og overvannshåndtering iht. forprosjekt: Overvannsløsning for del av Jessheim sentrum (2022). I planbeskrivelsen er Rådhusvegen illustrert som en gågate, men tidligere foreslått gågate er strøket i forslag til bestemmelser. Det oppfattes at det er satt krav om detaljregulering av vegen, og at den skal opparbeides i henhold til et gatetverrsnitt.

Rådhusvegen skal også fungere som adkomst til Skovly Øst og S5. Det er inn-/utkjøring til dagens bebyggelse, samt til planlagt og rammegodkjent prosjekt.

Det er ulike gatetverrsnitt i vedtatte reguleringsplaner, gjeldende Byplan og forslag til ny Byplan. Dette må avklares.

Viken fylkeskommune har i sin uttalelse ved offentlig ettersyn av ny Byplan, i brev datert 29.09.2023, uttalt at

> Under § 2.5 Bebyggelse til kombinert og anleggsformål framgår det rekkefølgekrav om tiltak på fylkesvegnettet. Noen av disse rekkefølgekravene henviser til tverrprofiler og løsninger for fylkesveger vist i retningslinjene i kapittel 3 i planbestemmelsene. Flere av prinsippløsningene vist i retningslinjene har ikke vært til vurdering/behandling hos Viken fylkeskommune.
>
> Viken fylkeskommune ber om at det i kapittel 3 – Retningslinjer i planbestemmelsene, må framgå tydelig at der de viste fylkesvegtiltakene/gatesnittene ikke inngår i vedtatt reguleringsplan eller i godkjent byggeplan, så er dette kun å betrakte som forslag og at endelige løsninger først vil foreligge når disse er vurdert og godkjent av gjeldende vegmyndighet gjennom en formell planprosess.

• Dersom det planlegges boliger, hva er antall boliger, type boliger, tidsperiode mm.?

Det planlegges boliger, men antall boenheter vil avhenge av hvor stor del av planområdet som får andre formål, og hvilken utnyttelse som reguleres. Boligene vil være i alle størrelse for både bl.a. førstegangskjøpere, familier, enslige og eldre. Utbyggingsperiode er ikke avklart. Det forventes en trinnvis utbygging, anslagsvis over 10-15 år etter at planen er vedtatt.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Nåværende og framtidig offentlig teknisk infrastruktur, adkomst til/fra Trondheimsvegen og Rådhusvegen, håndtering av overvann og flomvann, avfallshåndtering, framkommelighet, offentlige parkarealer.

Stasjonært avfallsanlegg hører ikke hjemme inne i et urbant sentrumsområde. Mobilt avfallssug passer best i S5.

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

Det vil bli foretatt nødvendige grunnundersøkelser, avklaringer i fht. trafikkløsninger og framkommelighet, og utarbeidelse av ROS-analyse.

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

De som kommunen mener bør varsles.

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

Forhandling om utbyggingsavtale vil bli tatt inn i varslingsannonsen.

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

Det må være jevnlige møter med kommunen for avklaringer om løsninger for bl.a. teknisk infrastruktur.

Det vil være kontakt med grunneiere av de eiendommene som fortsatt tiltakshaverne ikke representerer.

Det vil etter varslingen bli vurdert hvilke avklaringer som må gjøres i forhold til offentlige myndigheter.

Innbyggerinnspill er også viktig å få inn. I fbm. varslingen vil det være behov for å gå bredt ut.

• Planlegges det nye veger som trenger eget vegnavn? Adresser må være på plass senest før igangsettingstillatelse. Det krever egen sak om adressering.

Det er veger med navn innenfor planområdet i dag. Kommunen må ta stilling til om vegnavnene fortsatt skal brukes eller om de skal ha nye navn.

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

Kartgrunnlag vil bli bestilt.

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

Ikke alle eiendommene har sikre grenser.

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

Planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger. Det vil bli regulert for næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15.000m².

Det skal utarbeides et planprogram som kommunen godkjenner før varsling av regulering og offentlig ettersyn av planprogram.