

Sammenstilling av høringsuttalelser fra:

HØRINGSFORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR REGULERINGSPLANARBEID FOR STASJONSOMRÅDET OG RÅDHUSPLASSEN, JESSHEIM SENTRUM.

Forslag til planprogram lå ute til offentlig ettersyn i perioden: 18.06.2013 – 13.09.2013

STATLIGE OG REGIONALE INSTANSER

1. Statens vegvesen, 12.09.2013 – 12/4845 – 22

Statens vegvesen mener det er viktig å legge til rette for gode og logiske løsninger for gående og syklende på myke trafikanters premisser. Omstigning mellom tog og buss er et viktig tema. Behovet for parkering bør være begrenset for å redusere belastningen på vegsystemet og begrense klimautslippene. Parkeringsbestemmelser bør utformes som restriktive maksimumsnormer. En betydelig andel sykkelparkering er ønsket.

Følgende foreslås utredet i videre planarbeidet:

1. Behovet for etablering av «Kiss and ride»- område, korttidsparkering og innfartsparkering i forbindelse med stasjonsområdet
2. Konsekvensene av planforslaget på gatenettet og hvordan nye kjøremønstre vil påvirke fremkommelighet for buss og personbil
3. Kapasitet i kryss
4. Trafikksikkerhet

Statens vegvesen forutsetter at temaet støy i planarbeidet behandles i samsvar med bestemmelsene i Byplanen og Miljøverndepartementets retningslinje for støy (T-1442). Statens vegvesen bemerker at avgrensingen av avviksområder for støy i sentrale deler av Jessheim er noe uklart i høringsforslaget til ny Byplan, noe som er påpekt i deres uttalelse av 06.09.2013 til denne planen.

Rådmannens kommentar:

Trafikk- og kollektivløsninger og trafikksikkerhet er allerede planlagt utredet videre i prosessen. Kapasitet i kryss vil utredes. Arbeidet med innfartsparkering vil også ses i lys av arbeidet i kommuneplanrulleringen. For øvrig tas innspillet til orientering.

2. Akershus fylkeskommune, 13.09.2013 – 12/4845 – 25

a. Automatisk fredet kulturminner

Det er ingen registrerte forminner innenfor området. En endelig uttalelse vil bli gitt når planen legges ut til offentlig ettersyn.

b. Nyere tids kulturminner

Stasjonsbygningen er fredet etter kulturminneloven og må i planen avmerkes som hensynssone d) etter plan- og bygningsloven § 11-8 d, jfr. § 12-6. Stasjonspark, pakkhus og administrasjonsbygning/butikk/kontor bør reguleres med hensynssone etter plan- og

bygningsloven § 11-8 c, jfr. § 12-6. Det samme kan vurderes for rådhuset eller deler av dette. Det må utarbeides bestemmelser til planen som ivaretar disse kulturminnene og som ivaretar hensynet til og eventuelle siktlinjer i forhold til omkringliggende kulturminneverdier.

Akershus fylkeskommune anser som svært positivt at planprogrammet legger opp til vurdering av planforslagets konsekvenser for verneverdig bebyggelse. Fylkesrådmannen deltar gjerne i dialog rundt den videre utarbeidelse av planen.

c. Andre regionale interesser

Fylkesrådmannen støtter en høyere utnyttelse av arealene nær kollektivknutepunktet. Fylkesrådmannen deltar gjerne i det videre planarbeidet. Omfanget av og formen på deltagelsen kan avklares i et oppstartsmøte.

Samferdsel

Det må legges vekt på bygging av manglende lenker i sykkelvegnettet, etablering av separate sykkelfelt, universell utforming av trafikkarealer, og tilpassede trafikkløsninger for barn og unge. Ved fotgjengerovergang/undergang bør det utredes sambruk med sykkel. Fylkesrådmannen mener dagens plassering av bussterminal er den beste.

Parkering

Økt kapasitet ved innfartsparkeringen støttes, og den bør sees i sammenheng med kapasiteten ved Hauer seter, Nordby og Kløfta. Det bør tilrettelegges for et stort antall lett tilgjengelige og trygge sykkelparkeringsplasser. For øvrige virksomheter innenfor planområdet bør det fastsettes strenge maksimumsnormer for parkering.

Områderegulering/detaljregulering

Det er hensiktsmessig at reguleringsplanen utarbeides som en detaljregulering siden Byplan Jessheim i tilstrekkelig grad ivaretar behovet for overordnede føringer i Jessheim sentrum.

Byplan Jessheim

Det vises for øvrig til fylkeskommunens uttalelse til offentlig ettersyn av forslag til revidert byplan for Jessheim.

Rådmannens kommentar:

Innspillet vurderes i hovedsak ivaretatt i planprogrammet. Plassering av bussterminal og kapasiteten på parkeringsanlegg skal utredes i det videre planarbeidet. Kommunen stiller seg positivt til samarbeid med Fylkeskommunen angående utvikling av kollektivknyttepunktet. Øvrige merknader tas med i det videre planarbeidet.

3. Jernbanelinjen, 15.09.2013 – 12/4845-29

a. Planform

Utbyggingsalternativene

Sikring av tilstrekkelige arealer for fremtidig utvidelse til stasjonsfunksjoner og spor er viktig. På grunn av regulering med 20 m byggegrense i område øst for stasjonen, er JBV svært

restriktiv med å tillate bygging nærmere enn 30 m på vestsiden. JBV vil være meget restriktiv med å avgi arealet til andre utbyggingsformål enn de relatert til kollektivterminalen før fremtidig utvikling av Hovedbanene og Jessheim stasjon er avklart. Dersom dette ikke blir ivaretatt, vil JBV vurdere innsigelse.

JBV kan ikke akseptere at det etableres park innenfor område P1 (dagens bussterminal). Dette er ikke sikkerhetsmessig gunstig og disse områdene ønskes til jernbaneformål. JBV vil vurdere innsigelse dersom dette ikke blir ivaretatt. JBV ønsker at andre alternativer med begrenset utbygging utredes.

b. Konsekvensutredningen

Trafikkløsninger

Innfartsparkeringer – Samarbeidsformer som legger til rette for økt sambruk av parkeringsområder i sentrum bør drøftes i KU, ettersom etablering av p-hus kun for innfartsparkering er dyrt.

Trafikksystem – JBV anbefaler dagens lokalisering av bussterminalen. Bussens behov for svingradius kan løses ved å utvide bussterminalens areal mot plattformene. Trafikkløsning langs Ringvegen mellom Tverrveg og Storgata ønskes avklart.

Kryssing av jernbanen – Det må legges til rette for flere funksjoner på tverrforbindelsen siden den skal fungere som atkomst til plattformene. Det må stilles krav til direkte og korte gangforbindelser og universell utforming.

Rådmannens kommentar:

Endelig avklaring av planform vil gjøres ved fastsettelse av planprogrammet. Plassering av bussterminal og trafikkløsninger skal utredes videre i prosessen slik at det legges til rette for styrkning av kollektivknutepunktet. Endelig beslutning om trafikk-, transport og kollektivløsninger vil bli tatt på grunnlag av analyser og konsekvensutredninger, og i samarbeid med involverte aktører. Angående kryssingen på tvers av jernbanen, ligger det i gjeldende Byplan et vedtak om undergang. Det er imidlertid ønskelig å se nærmere på både undergang og overgang som mulige løsninger. En arkitektkonkurranse hvor begge alternativene belyses vil gi et godt beslutningsgrunnlag som ivaretar funksjonelle, kvalitative og estetiske krav. Øvrige innspill vurderes i det videre planarbeidet. For øvrig tas innspillet til orientering.

4. Statnett, 08.08.2013 – 12/4845-11

Planene berører ingen av Statnetts eksisterende, planlagte (meldte) ledninger eller stasjoner i området.

Rådmannens kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

5. Ruter AS, 02.09.2013 – 12/4845 – 15

Jessheim sentrum er viktig for Ruter og kollektivtrafikken på Øvre Romerike. Ruter er bekymret for trafikksituasjonen og fremkommeligheten for buss inn mot terminalen. Ruter ønsker derfor å bistå i arbeidet og analysene rundt trafikk og kollektivtrafikk i dette området.

Rådmannens kommentar:

Det skal gjøres utredninger og analyser videre i prosessen for å få tilstrekkelig grunnlag for endelige beslutninger i forbindelse med løsninger på kollektivtrafikken. Kommunen er positiv til tilbudet om bistand og samarbeid vedrørende trafikk- og kollektivløsninger og vil invitere Ruter med i planarbeidet.

6. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 11.09.2013 – 12/4845 – 19

Fylkesmannen forventer at planen utarbeides i tråd med kommunedelplan: Byplan Jessheim, og viser til egen uttalelse til denne planen. Aktuelle overordnet føringer for kommunal planlegging som skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunen av 4. mars 2013, samt «Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging» av 24.6.2011.

Rådmannens kommentar:

Innspillet tas til orientering.

7. Nannestad kommune, 13.09.2013 – 12/4845 – 24

Nannestad kommune ser det som positivt at overordnet mål for planarbeidet er å styrke kollektivknyttepunktet, forbedre dagens trafikkløsninger og legge til rette for gående og syklende. Likevel presiserer Nannestad kommune at endringer i arealbruken i dette område kommer til å berøre innbyggere i nabokommuner. Både alternativ 1 og 2 i forslag til planprogram fører til en reduksjon i antall parkeringsplasser dersom alternative løsninger ikke kommer på plass. Det er spesielt viktig for Nannestad kommune at antall p-plasser for pendlere opprettholdes, eventuelt økes, og dette bør være fokuset i prosessen framover.

Rådmannens kommentar:

Parkeringsløsninger planlegges vurdert i utredningsfasen av planarbeidet. Innfartsparkering vil i tillegg bli behandlet i kommuneplanrulleringen. Tidligere utførte trafikkanalyser vil være grunnlagsdokumenter i planarbeidet.

8. Lensmann i Ullensaker, 19.09.2013 – 12/4845-13

a. Trygghet og kriminalitet

Det bør velges løsninger som er åpne, tilgjengelige og inviterer til hyppig bruk og ferdsel, og underganger og tunneler, blant annet, bør unngås. Lensmannen mener bruløsning med innsyn for kryssing av jernbane er riktig valg. Erfaring viser at risikoen for overgrep eller voldssaker, samt omsetning av narkotika og tilhold av mennesker i rusmiljøene, øker betydelig der det ikke er innsyn.

- b. *Trafikk og kommunikasjon* – Det må tas spesielt hensyn til myke trafikanter der den nye tverrforbindelsen møter Ringveien. Lensmannen ønsker at Storgata på sikt blir en gågate, som bør allikevel stenges umiddelbart på kveld og natt i helgene.

Rådmannens kommentar:

Angående krysningen på tvers av jernbanen, ligger det i gjeldende Byplan et vedtak om kryssing i form av undergang. Det er imidlertid ønskelig å se nærmere på både undergang og overgang som mulige løsninger. En arkitektkonkurranse hvor begge alternativene belyses vil gi et godt beslutningsgrunnlag som ivaretar funksjonelle, kvalitative og estetiske krav. Øvrige innspill vurderes i det videre planarbeidet.

UTBYGGERE, GRUNNEIERE, NABOER OG ANDRE BERØRTE

9. ROM Eiendom AS, 29.08.2013 – 12/4845 – 16

a. *Valg av planform*

ROM Eiendom anbefaler områderegulering som planform på grunn av at detaljregulering har begrenset varighet etter loven og det er en sammensatt situasjon med tunge aktører. ROM Eiendom vil at det ikke stilles ytterligere plankrav om detaljregulering før tiltak, og at rammesøknad og prosjektering kan utføres direkte fra områdeplan.

b. *Planområde*

ROM Eiendom vil at følgende ivaretas i planprosessen:

1. Reiseaspektet - trygt og attraktivt knutepunkt med effektive overgangslinjer.
2. Bærekraftaspektet: Arealeffektiv utbygging i knutepunktet
3. Trivsel- og opplevelse aspektet: Essensielt med gode og fungerende offentlige uterom.
4. Katalysatoraspektet: Knutepunktet som katalysator for handel og næringsliv.

c. *Planprogrammet*

Punkt 1.2. Visjon, mål og strategier – Det ønskes at ambisjonen ført inn i høringsutkastet ikke blir bare tomme postulater, og at omsettes i konkrete bestemmelser og kart. Mange av begrepene står i konflikt med hverandre, derfor må det balanseres ved å gi ulike roller til ulike områder. Dette betyr at der hvor det er mulighet for å bygge, bør det bygges – høyt og mye; etablerte byrom bør utbedres i form, programmering og trafikal rolle.

Kap. 4. rammer og premisser for planarbeidet – ROM Eiendom mener det er på tide å fokusere på praktiske løsninger og at «Midt i Jessheim»-rapporten brukes som grunnlag for videre planarbeidet.

Punkt 5.3.2. Alternativ 1 – ROM Eiendom vil at bussterminalen legges nord for den planlagte tverrforbindelsen for myke trafikanter som en gateterminal langs Ringvegen. Arealet sør for

stasjonsparken bør utbygges slik at tomtas historiske kontekst er ivaretatt. ROM Eiendom anfører at dette kan være et sted hvor et høyt signalbygg kan bygges.

Punkt 5.3.3. Alternativ 2 – Terminerings- og reguleringsfunksjonen for bussene må legges utenfor selve knutepunktet. Flest mulig bussruter må betjene togstasjonen, men ikke ha oppstalling der. Ønske om lineær bussterminal som følger Ringvegen med av- og påstigninger på begge sider. Ringvegen kan gjøres om til kollektivgate fra Storsenter opp til ny Tverrveg. Område mellom den nye krysningen i stasjonsområdet og Tverrvegen må åpnes for åtteetasjes bebyggelse, med innfartsparkering løst under bygningsmassen. Stasjonsbygningen og Pakkhuset bør ha publikumshenvendte funksjoner.

Gangforbindelse på tvers av sporet – Begge alternativer utredet er ganske arealkrevde. Underganger er utsatt for hærverk og uønsket opphold, derfor ønskes det å gå inn for en bro over sporet, hvor heiser kan ivareta universell tilgjengelighetsaspekter. Brua kan også forbindes med det hevede terrengnivået på felt S3 i Byplanen. ROM Eiendom er enig at arkitektkonkurranse er et egnet verktøy.

Kap. 6. Konsekvensutredning – ROM Eiendom er ikke sikker om tema fra punktene 6.2.1 Arealbruk og 6.2.2 Stedsutvikling og møteplasser hører hjemme i en KU. ROM Eiendom savner definisjon av Jessheims identitet og konkretisering av hvilke aspekter ved identiteten ønskes videreført i byutvikling. Det er ikke tydelig hvilke form-elementer bør danne grunnlag for utforming av dagens byggeri, med tanke på skala-forhold mellom Jessheims eldre bebyggelse, Storsenteret og Rådhuset/kulturhuset.

Rådmannens kommentar:

Endelig avklaring av planform vil gjøres ved fastsettelse av planprogrammet. Plassering av bussterminal og trafikk løsninger skal utredes videre i prosessen slik at det legges til rette for styrkning av kollektivknutepunktet. Det vises til at høringsforslaget Byplan Jessheim kun åpner for ett høyhus/signalbygg i Jessheim sentrum. Utnyttelsesgrad, bebyggelsesstruktur og bygningsvolum er planlagt utredet i det videre planarbeidet. Angående krysningen på tvers av jernbanen, ligger det i gjeldende Byplan et vedtak om undergang. Det er imidlertid ønskelig å se nærmere på både undergang og overgang som mulige løsninger. En arkitektkonkurranse hvor begge alternativene belyses vil gi et godt beslutningsgrunnlag som ivaretar funksjonelle, kvalitative og estetiske krav. Øvrige innspill vurderes i det videre planarbeidet.

10. Jessheim Byutvikling, 01.09.2013 – 12/4845 – 17

a. Valg av planform

JBU Eiendom anbefaler områderegulering som planform for regulering av Jessheim sentrum. Detaljregulering har begrenset varighet etter loven og planområdet er svært sammensatt med mange tunge aktører involvert. JBU vil at det ikke stilles plankrav om detaljregulering før tiltak, og at rammesøknad og prosjektering kan utføres direkte fra områdeplan.

b. Planprogrammet

Punkt 1.2. Visjon, mål og strategier – JBU ønsker at det bygges der hvor det er mulighet for å bygge – høyt og mye.

Kap. 3. Området – JBU har startet regulering på Dampsaga Syd (varslet 07.11.11) som inkluderer både områder langs jernbanesporet og Dampsagaparken. Her ivaretas en fremtidig tosidig stasjon. Dampsagaparken er inkludert i planforslaget, samt med planskilt av fotgjengerkryssing av jernbanesporet.

Gangforbindelse på tvers av sporet – Begge alternativer er ganske arealkrevde, og JBU påpeker at underganger er utsatt for hærverk og uønsket opphold. JBU ønsker å gå inn for en bro over sporet, hvor heiser kan ivareta universell tilgjengelighetsaspekter. En overgang kan forbindes med det hevede terrengnivået på felt S3 i Byplanen. JBU er enig at arkitektkonkurranse er et egnet verktøy.

Rådmannens kommentar:

Endelig avklaring av planform vil gjøres ved fastsettelse av planprogrammet. Plassering av bussterminal og trafikk løsninger skal utredes videre i prosessen slik at det legges til rette for styrking av kollektivknutepunktet. Høringsforslaget Byplan Jessheim åpner for kun ett høyhus/signalbygg i Jessheim sentrum. Utnyttelsesgrad, bebyggelsesstruktur og bygningsvolum er planlagt utredet i det videre planarbeidet. Angående krysningen på tvers av jernbanen, ligger det i gjeldende Byplan et vedtak om undergang. Det er imidlertid ønskelig å se nærmere på både undergang og overgang som mulige løsninger. En arkitektkonkurranse hvor begge alternativene belyses vil gi et godt beslutningsgrunnlag som ivaretar funksjonelle, kvalitative og estetiske krav. Øvrige innspill vurderes i det videre planarbeidet.

11. Harald Kværner Eiendom AS v/Tore Kværner, 16.09.2013 - 12/4845 – 27

a. Planavgrensningen

Synes avgrensningen er grei, med et par unntak:

Området til Arbeidskirken bør være en del av planområdet, spesielt med tanke på planer for utvidelser av kirka og at mange p-plasser forsvinner fra kirketomta og kommunal tomt langs Rådhusveien.

Hjørnet Furusethgata/Rådhusveien ønskes fjernet fra planen, da dette ligger i egen regulering. (Se vedlegg 1)

b. Dagens situasjon

Det er viktig at planløsningen ikke vanskeliggjør varelevering- transporten for Jessheim Storsenter og butikker i Storgata.

c. Fremtidig bruk

Synes ikke at rundkjøringen i krysset Furusethgata/Ringveien skal fjernes. Det er vanskelig å forstå behovet for gangbru/undergang mot Saga senter, da jernbanebru ligger bare noen meter bortenfor. En eventuell gangbru bør legges nord (mellom dagens jernbanebru og tverrvegen) og i forbindelse med ny stasjon. Det er ønske om å vite hvordan kommunen løser sitt fremtidige behov for p-plasser.

d. Vårt forslag

Ønsker å utvide «Fakkelsenteret» frem til byggegrense i dagens reguleringsplan for kvartal 5 og 6, med butikker/serveringer mot Fursethgata og Rådhusplassen. Rådhusplassen bør også stenges for gjennomgangstrafikk kun med av/påstigningssone. All parkering bør legges under bakken i kvartal 6 og det bør sametables p-plasser under bakken på kommunal tomt mot Rådhuset - binde Ormen Lange sammen med p-huset i kvartal 5. I tillegg bør det bygges minimum en etasje til på Ormen Lange.

Bussterminalen bør flyttes nord for dagens stasjon og sametables med pendler p-hus med flere enn 240 plasser og ny stasjon. Dagens stasjonspark opprustes/utvides på dagens buss/taxiterminal. Et nytt kulturbygg (bibliotek/museum/galleri) bør bygges på dagens bussterminal.

Det forventes at Rom Eiendom og Jessheim Storsenter blir tatt med som aktuelle instanser vedrørende reguleringsplanarbeidet, spesielt når det gjelder trafikk/parkering.

e. *Annet*

Det ønskes utredet hvilke aktiviteter man kan legge på Rådhusplassen for å skape en levende by etter kl. 21:00.

Rådmannens kommentar:

Endelig avgrensning for planområdet vil gjøres i forbindelse med fastsettelse av planprogrammet. Trafikkløsningen og kapasiteten på parkeringsanlegg kommer til å bli drøftet grundigere som en del av den neste fasen i prosessen med konsekvensutredning. Dette tema vil bli utredet i kommunedelplanen for Jessheim sentrum. Innspillet tas med i det videre planarbeidet.

12. Sverre Lauten (kirkeverge – Jessheim kirke), 29.08.2013 – 12/4845 – 14

Vedr. adkomst til Jessheim kirke.

Nær det området som skal reguleres ligger Jessheim kirke. Forslag til at følgende tas inn under kapittel 6.2.6 - Trafikk og kollektivløsninger: «Der er det viktig at Jessheim kirke sikres en god adkomst under hele reguleringsplanperioden, og at fremtidig løsning til kirken ivaretas på en slik måte at den er preget av fokus på universell tilgang».

Rådmannens kommentar:

Jessheim kirke ligger utenfor det foreslåtte planprogrammet. Universell utforming er valgt som strategi for kommunens arbeid, og er et av utredningstemaer i det videre arbeidet.

13. Linjebo Borettslag v/ Jan Olesen, 20.08.2013 – 12/4845 – 13

a. *Hensyn til kulturminner*

Linjebo Borettslag er i *Kulturminnevernplan 2008 – 2020 for Ullensaker* oppført under kategorien «viktige kulturminner som dokumenterer bolig- og bosettingshistorien i Ullensaker» og er en «høyt vurdert lokalitet». Linjebo er oppført i kategori B1:

Bevaringsverdig, og Linjebo «skal vurderes regulert til arealbruksformål spesialområder bevaring etter Plan- og bygningslovens § 25.6 (...)». Borettslaget mener planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til Linjebos status som moderne kulturminne og forventer at i den endelige detaljreguleringen står følgende: «Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres ved regulering. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur».

Det ønskes ikke det bygges høyere på nordsiden for å kompensere for lavere bygninger sør for stasjonsbygningen, da det ikke er bare stasjonsbygningen som man må vise hensyn til.

b. Overvannshåndtering

Linjebo har de siste par år opplevd økte problemer med setningsskader og fuktproblemer. Borettslaget mener disse problemene skyldes endrede forhold i grunnvannet, i sammenheng med utbyggingen av Saga senter. Borettslaget ber om at grunnvannsforholdene undersøkes i området og oppfølges med tiltak om nødvendig når man skal bygge i stasjonsområdet for å sikre Linjebo mot skader.

Rådmannens kommentar:

Linjebo borettslag ligger utenfor planområdet. Hensynet til eiendommen vil vurderes i planarbeidet i forbindelse med utredninger angående bevaring og fornyelse av kulturminner. Grunnvannsforhold og overvannshåndtering skal utredes i det videre planarbeidet.