



Arkiv: PLANID-368,
PLANTYPE-34
Arkivsak: 20/10088- 2
Saksbehandler: Jeta Limani
Andreassen
Dato: 10.11.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 206/20	Formannskapet	08.12.2020

Fastsettelse av planprogram for stasjonsområdet og rådhusplassen, Jessheim

Bakgrunn for saken:

Arbeidet med å avklare utviklingen av stasjonsområdet og rådhusplassen har pågått i flere runder siden sommeren 2013. Nytt forslag til planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn i starten av juni 2020 (FSK-sak 82/20, datert 26.5.2020) med høringsfrist 17. august 2020. Hensikten med denne runden er å løse innsigelsen fra 2017, samt oppdatere planen etter at mobilitets- og byutviklingsstrategien er vedtatt. Saken fremmes for Formannskapet for fastsettelse av planprogrammet for områdeplan for stasjonsområdet og rådhusplassen.

Rådmannens forslag til innstilling:

Formannskapet fastsetter planprogrammet for områderegeringsplan for stasjonsområdet og rådhusplassen, slik det foreligger datert 18.11.2020, jf. pbl. §§ 4-1 og 12-9.

Vedlegg:

1. Planprogram stasjonsområdet og rådhusplassen Jessheim datert 18.11.20
2. Sammenstilling av høringsuttalelser med rådmannens kommentarer datert 17.11.2020
3. Alle høringsuttalelsene samlet - stasjonsområdet og rådhusplassen

Formannskapet 08.12.2020:

Behandling:

Forslag, foreslått av Ståle Lien Hansen, Fremskrittspartiet
Ullensaker kommune ønsker ikke innfartsparkering i sentrum
Uavhengig av hvor dette etableres ønskes dette etablert utenfor «sentrumsringen»

Av 11 representanter var 11 til stede.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt
Repr. Lien Hansens forslag ble enstemmig vedtatt.

FSK- 206/20 Vedtak:

Formannskapet fastsetter planprogrammet for områdereguleringsplan for stasjonsområdet og rådhusplassen, slik det foreligger datert 18.11.2020, jf. pbl. §§ 4-1 og 12-9 med følgende endring: Ullensaker kommune ønsker ikke innfartsparkering i sentrum Uavhengig av hvor dette etableres ønskes dette etablert utenfor «sentrumsringen»

Saksopplysninger:

VURDERINGER/DRØFTINGER

Utvikling av stasjonsområdet på Jessheim med et framtidsrettet kollektivknutepunkt som ivaretar vedtatte mål for grønn mobilitet og attraktiv byutvikling (jf. vedtatt mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim) er et av de viktigste premissene for vellykket byutvikling av Jessheim, forankret også i gjeldende Byplan for Jessheim (vedtatt 2014). På en og samme tid må denne utviklingen sees sammen med utvikling av Rådhusplassen og stasjonsparken som sentrale byrom i Jessheim, som vil få en mye tydeligere og viktige rolle i framtiden, samt tomte til Rådhuset/kulturhuset.

Velfungerende trafikk- og kollektivløsninger, byrom som innbyr til opphold, gode opplevelser og trivsel, sikring av en helhetlig grøntstruktur, samt utvikling som ivaretar stedets kulturhistorie og forsterker dets identitet er viktige problemstillinger som må avklares og sikres gjennom arbeidet med områdereguleringsplan for stasjonsområdet og rådhusplassen. Arbeidet er i tråd med mål i vedtatt Mobilitets- og byutviklingsstrategi og gjeldende Byplan.

Planprogrammet angir formålet med planarbeidet, angir planavgrensningen, beskriver rammer og premisser for planarbeidet, og belyser problemstillinger og utredningsbehov samt opplegg for medvirkning.

HØRINGSUTTALELSER

Det har kommet inn 15 innspill i høringsperioden; ni fra statlige og regionale myndigheter, to fra utbyggere og fire fra organisasjoner, naboer og andre berørte. Planarbeidet vurderes positivt, og flere av uttalelsene berører de temaene og utredningene som er beskrevet i planprogrammet. Statlige og regionale aktører opplever stor grad av involvering og god dialog med kommunen. De påpeker viktigheten av å avklare areal- og funksjonsbehov for framtidig kollektivknutepunkt, samt utrede konsekvensene av tiltakene innenfor planområdet på tilliggende vegnett på et mer konkret nivå. Kommunen er i dialog om utarbeidelse av knutepunktplan med Viken fylkeskommune og Bane Nor Eiendom, og har avklart rammene for samarbeidet. Dette er nærmere omtalt lengre ned i saken.

På bakgrunn av innkommende innspill er det foreslått mindre endringer/presiseringer i planprogrammet – markert med grønt der det er ny tekst og gjennomstrøket der det foreslås at tekst fjernes. Høringsinnspillene følger vedlagt i sin helhet, samt et sammendrag med rådmannens vurderinger. Nedenfor følger en kort tematisk kommentar til de viktigste innspillene.

Planavgrensning, influensområdet og eierforhold

Harald Kværner Eiendom ønsker ikke at tomtene som er ferdig regulert og utbygd (gjelder eiendom 135/166 – del av Skovly og 135/106 – Egon uteområde) inngår i den nye planen. De ber om at eierforhold i oversikten oppdateres slik at den gjenspeiler at flere av deres tomter er berørt av planen. Som eiere ber de også om å involveres i medvirkningsprosessen. Linjebo borettslag ber om at både Arbeidskirka (Jessheim kirke) og Linjebo borettslag, som er nærmeste nabo til varslet planområde, tas med som en del av influensområdet. Linjebo påpeker også at dette er områder med stor kulturell verdi i sentrum.

Rådmannens kommentar: Rådmannen ønsker å presisere at varslet planavgrensning vil justeres ned ifm utarbeidelse av planforslaget slik at den ikke overlapper med gjeldende reguleringsplaner der det

ikke er nødvendig. Derfor gjøres det ingen endringer i planavgrensning fra avgrensingen som foreligger i høringsforslaget. Tabellen over eierforhold i høringsforslaget er ment å gi en oversikt over sentrale deler av planområdet med utbyggingsfelt, og er ikke uttømmende. Tabellen er likevel utvidet etter høringen til å inkludere også eiendommene til Jessheim Storsenter/Harald Kværner Eiendom som er berørt av varslet planavgrensning. Når det gjelder beskrivelse av influensområdet, skyldes dette en inkurie. Rådmannen er enig i merknaden fra Linjebo borettslag, og har på bakgrunn av dette oppdatert kart og avsnittet om influensområdet.

Kollektivknutepunkt

Ruter vurderer at forholdene på Jessheim ikke er modne for etablering av en ren gateterminal, og ønsker derfor at en hybridterminal utredes. En hybridterminal innebærer at noen busser terminer (lang stopp) på bussholdeplassen mens andre kjører videre etter kort stopp. Bane Nor påpeker at det er viktig at framtidig plassering av terminal er funksjonell og attraktiv med kort avstand til plattformer, samt at det er viktig å sikre flere stasjonsfunksjoner på begge sider av sporene. Videre understreker Bane Nor Eiendom at det må være fokus på gjennomførbarhet i planleggingen, og at det er avgjørende å avklare bl.a. utnyttelse og fotavtrykk for den nye bebyggelsen, samt løsning for ny innfartsparkering. Viken fylkeskommune understreker også dette, men legger i tillegg stor vekt på at kulturmiljøet ved stasjonen må ivaretas med fremtidige løsninger.

Rådmannens kommentar: Kommunen er opptatt av å tilrettelegge for en fremtidsrettet utvikling av kollektivknutepunktet som ivaretar framtidige transportbehov og forsterker byens kvaliteter. På bakgrunn av dette er det gjort justeringer i planprogrammet, der det bl.a. presiseres i utredningsalternativ 2 at bussterminal utredes i form av hybridterminal, og at det må sikres likeverdige løsninger på begge sider av stasjonen. Kollektivløsninger vil også utredes som del av knutepunktplanen.

Bevaring og fornyelse

Viken fylkeskommune mener at fornyelse innenfor planområdet må skje på kulturminnenes premisser og at planprogrammet ikke er dekkende når det gjelder sikring av kulturminner og kulturmiljøet på stasjonsområdet. Ivaretagelse av fredede og bevaringsverdige bygninger, som inngår i et helhetlig kulturmiljø, må være et hovedmål i planarbeidet fremover. Planprogrammet bør suppleres og være mer konkret når det gjelder bevaringsinteressene. Viken fylkeskommunen varsler at de vil vurdere å fremme innsigelse, dersom kulturminneverdiene ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i områdereguleringen.

Linjebo borettslag understreker i sitt innspill at deres område må vurderes i kontekst av overnevnte tema (Bevaring og fornyelse).

Rådmannens kommentar: Rådmannen deler fylkeskommunens syn på stasjonsområdet som et viktig identitetsskapende miljø for byen, og at dette må ivaretas i planarbeidet. Hensynet til den fredede og verneverdige bebyggelsen, viktige siktlinjer og forbindelser, og nyere bebyggelse (rådhuset/kulturhuset), er viktige premissgivere for utvikling innenfor planområdet. Løsningene for stasjonsområdet må spille på lag med kulturminneverdiene i sentrum. Rådmannen er enig at dette kan tydeliggjøres mer og det er foreslått presiseringer i planprogrammet hva angår kulturmiljøet ved stasjonen og Linjebo borettslag. Videre er Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus tatt med i listen over regionale føringer for å synliggjøre viktigheten av kulturminner i dette planarbeidet. Konkrete forhold om løsninger som ivaretar bevaringsinteresser, forutsettes avklart videre i prosessen i dialog med fylkeskommunen og de andre aktørene.

Trafikale konsekvenser og fremkommelighet for buss

Viken fylkeskommune og Ruter påpeker at det er viktig å sikre god fremkommelighet som en forutsetning for et forutsigbart kollektivtilbud. Ruter er positive til at Ringvegen mellom Furusethgata og Henrik Bulls veg stenges for gjennomkjøring for biler, men det er likevel viktig at planforslaget ser på konsekvensene av trafikale løsningene på det omkringliggende vegnettet, samt løsninger for inn- og utkjøringer. Flere av naboene til planområdet uttrykker bekymring for økt trafikk på tilgrensende

veger som følge av utviklingen på stasjonsområdet, og etterspør trafikkmålinger.

Rådmannens kommentar: Utredning av trafikale konsekvenser av løsninger innenfor planområdet er listet opp som et utredningsbehov og er også en forutsetning for å løse innsigelsene fra 2017. I samarbeid med fylkeskommunen og Bane Nor Eiendom planlegges det gjennomføring av en trafikkutredning sammen med knutepunktplan, slik at relevante forhold som er meldt inn i prosessen belyses.

Parkering

Viken fylkeskommune viser til dialog om gjennomført parkeringsutredning (sommer 2020) og melder at den i stor grad svarer ut Statens vegvesens innsigelse pkt. 2 om parkering i brev datert 15. februar 2017. Bane Nor har ingen kommentarer til at pendlerparkeringsplassene skal være i parkeringskjeller eller P-hus. Det er viktig at parkeringsplassene er nærme nok stasjonen til at de oppfattes som attraktive for de reisende. Plassering av innfartsparkering er et forhold som de mener er avgjørende for å avklare mulighetene for utvikling av stasjonsområdet ved dagens innfartsparkering.

Rådmannens kommentar: Våren 2020 satt kommunen i gang arbeidet med en overordnet utredning av forhold knyttet til adkomster, alternativ plassering av pendlerparkering, mulighet for sambruk, mm, og denne utredningen forventes ferdigstilt ved årsskiftet. Rådmannen er enig i at løsningen for pendlerparkering må sees i en større sammenheng, og at løsningen er viktig for å avklare utviklingspotensialet. Forholdene vedrørende parkering utredes nærmere ifm utarbeidelse av knutepunktplanen, der kommunen har en tett dialog med aktørene.

JUSTERINGER ETTER HØRINGSINNSPILL

Planprogrammet er justert på bakgrunn av innkomne innspill og har følgende endringer:

- Utredningsalternativ 2 i Kap 5. er presisert med hybridterminal
- Beskrivelse av aktuelle problemstillinger knyttet til 6.2.6 Trafikk- og kollektivløsninger og 6.2.7 Bevaring og fornyelse er presisert
- Flere av utredningsbehov knyttet til temaene trafikk- og kollektivløsninger, areal- og funksjonsbehov, samt gjennomførbarhet, vil utredes i form av knutepunktplan med tilhørende trafikkutredninger
- Influensområdet for planen er oppdatert
- Listen over regionale føringer er oppdatert
- Framdriften er justert for å sikre gode prosesser og medvirkning

NÆRMERE OM KNOTEPUNKTPLANEN

I etterkant av at planprogrammet ble lagt ut til offentlig ettersyn, har kommunen hatt tett dialog med statlige og regionale aktører for å avklare omfanget av utredningsbehov, med utgangspunkt i mobilitets- og byutviklingsstrategien, og Bane Nor sine planer om oppgradering av Jessheim stasjon. Det er enighet om at forholdene er modne for å kunne definere areal- og funksjonsbehov for kollektivknutepunktet nærmere. Kommunen vil inngå et formelt samarbeid med Viken fylkeskommune og Bane Nor Eiendom for gjennomføring av knutepunktplan med tilhørende trafikkutredninger, som bl.a. vil belyse utviklingsmulighetene på stasjonsområdet, gjennomførbarhet og trafikale konsekvenser av tiltak. Knutepunktplanen er tenkt som et viktig underlagsdokument for planprosessen.

FRAMDRIFT

Knutepunktplanen for stasjonsområdet er tenkt som en sentral utredning for å svare ut de problemstillinger som oppstår i planarbeidet. Framdriften er derfor noe justert for å tilrettelegge for gjennomføring av en knutepunktplan. Det tas sikte på at planforslaget legges fram til 1. gangs behandling i slutten av 2021, med mulighet for endelig vedtak av planen medio 2022. Framdriften betinger at vi ikke mottar innsigelse til arbeidet.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Det er i neste års budsjett bedt om at midlene øremerket dette reguleringsplanarbeidet overføres til neste år. Mesteparten av midlene vil gå til et spleiselag med Viken fylkeskommune og Bane Nor Eiendom for å gjennomføring en knutepunktplan med tilhørende trafikkutredning. Et mindre beløp er øremerket til arbeid med oppdatering av planforslaget.

KONKLUSJON

Høring av planprogrammet er gjennomført jf. plan- og bygningsloven §12-8 og §12-10. På bakgrunn av innkomne innspill, er det foretatt visse endringer i planprogrammet. Planprogrammet skal legges til grunn i det videre planarbeidet. Rådmannen anbefaler Formannskapet å fastsette planprogrammet for områderegeringsplan av stasjonsområdet og Rådhusplassen med de justeringer som er foretatt.