

# Paralleloppdrag Jessheim felt S5

Evaluering

20.09.2021

Endelig versjon 5



**Parallelloppdragets sekretariat:**

AS Civitas

v/Ole Falk Frederiksen (91726417), Marte Vidje (99634748) og Tone Færøvik (90536643)

Grubbegata 14, 0179 Oslo

[ole.falk.frederiksen@civitas.no](mailto:ole.falk.frederiksen@civitas.no) / [marte.vidje@civitas.no](mailto:marte.vidje@civitas.no) / [tone@civitas.no](mailto:tone@civitas.no)

**Innbydere:**

Ullensaker kommune

Sammenslutning av de tre største eierene:

Sesong 5 AS – Fagerstad Utvikling AS og Stor-Oslo Eiendom AS

Axer bolig AS

Billy Eiendom AS

**Revisjoner:**

Utkast 1 15.06.2021

Utkast 2, 21.06.2021

Utkast 3, 16.08.2021

Utkast 4, 10.09.2021

Endelig versjon 5, 20.09.2021

# Innhold

<b>Innhold</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Forord</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Innledning</b> .....	<b>6</b>
2.1 Bakgrunn for parallelloppdraget.....	6
2.2 Deltakerteam.....	9
2.3 Evalueringskomite .....	9
<b>3 Kort beskrivelse av mulighetsstudiene</b> .....	<b>10</b>
3.1 A-lab og Pir II – <i>Mulighetsrommet</i> .....	10
Byplangrep og næring.....	11
Offentlige rom .....	11
Boliger .....	11
3.2 Hille Melbye Arkitekter - <i>Byparketten</i> .....	12
Byplangrep og næring.....	13
Offentlige rom .....	13
Boliger .....	13
3.3 Transborder Studio – <i>Fellesskap for en by i vekst</i> .....	14
Byplangrep og næring.....	15
Offentlige rom .....	15
Boliger .....	15
<b>4 Samlet vurdering</b> .....	<b>16</b>
4.1 Konsept og flerfunksjonell sentrumsutvikling.....	16
4.2 Kobling til tiliggende byområder og viktige forbindelseslinjer .....	18
Offentlige uteoppholdsarealer – park, torg og møteplasser.....	20
Øvrige torg og møteplasser.....	22
4.3 Næring og boliger .....	25
Næring .....	25
Boliger .....	27
4.4 Barnehage .....	31
4.5 Mobilitet .....	32
4.6 Fleksibilitet og etappevis utbygging.....	34
4.7 Naturverdier, klimatilpasning, miljø- og energiltak .....	35
<b>5 Arealsammenstilling</b> .....	<b>37</b>
Formål, utnyttelse og høyder .....	37

	Boliger og barnehage.....	37
	Park, torg og gater.....	37
<b>6</b>	<b>Oppsummering og premisser for det videre planarbeidet .....</b>	<b>38</b>
	Plangrepet og helheten.....	38
	Konklusjon.....	38

# 1 Forord

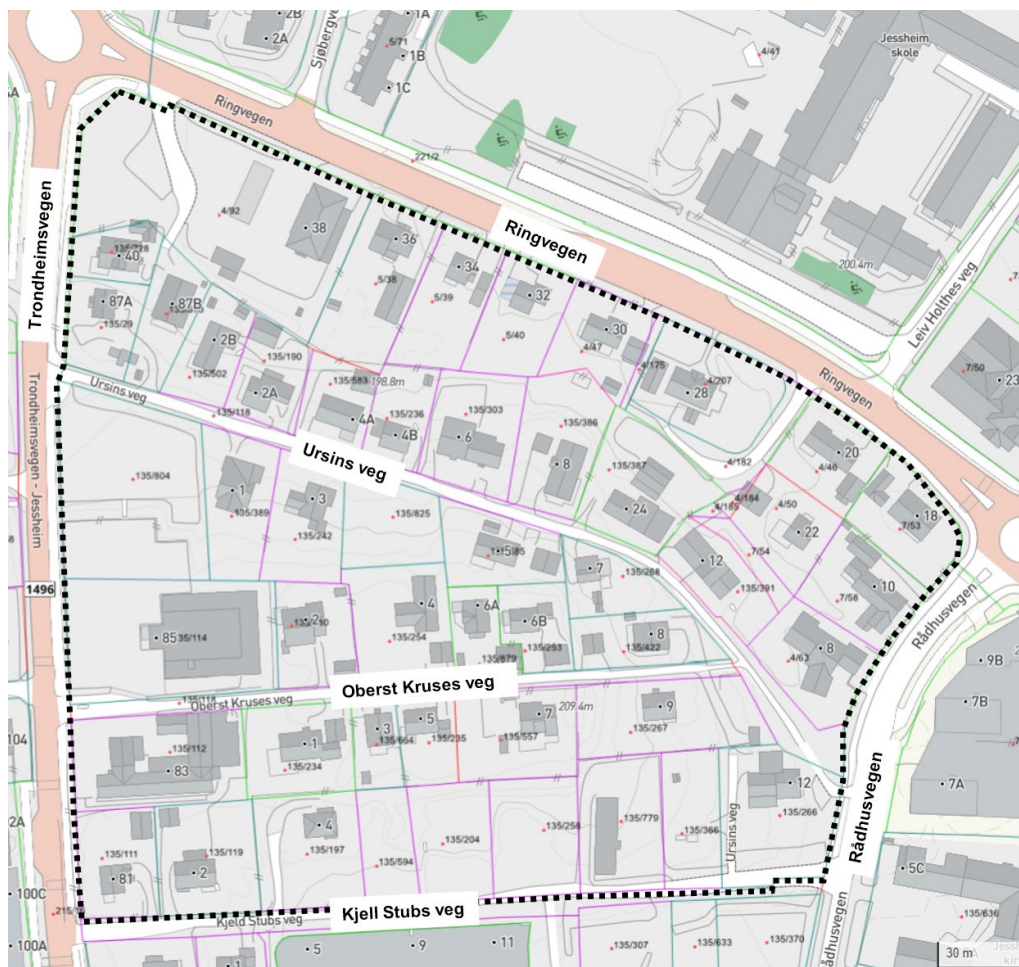
Felt S5 i Jessheim sentrum er et 65 dekar stort område med sentral beliggenhet i sentrum, rett i nærheten av jernbanestasjonen, storsenteret, Rådhuset, kulturhuset og skolen. I kommuneplanen er felt S5 avsatt til sentrumsformål med krav om felles planlegging. Da gjeldende regulering gjennom Byplanen er forholdsvis åpen, ønsket grunneierne Sesong 5, Axer Eiendom og Billy Eiendom og Ullensaker kommune i fellesskap å definere og forankre vesentlige premisser for planutformingen. Som del av disse avklaringene ble det våren 2021 avholdt parallelloppdrag som grunnlag for å utarbeide grunneiergruppens og kommunens felles ambisjoner for den kommende områdereguleringen. Områdereguleringen skal ivareta føringer, kvaliteter og krav som begge parter stiller til planen og realiseringen av denne.

Tre arkitektteam ble valgt til å utarbeide hver sitt mulighetsstudium. Denne rapporten gir en evaluering, oppsummering og anbefaling av viktige premissgivere for det videre planarbeidet. Evalueringen har tatt utgangspunkt i programmet for parallelloppdraget og temaene som er angitt der. Noen evalueringstema henger sammen på en slik måte at det har vært naturlig å vurdere dem i samme kapittel, mens andre evalueringstema har blitt delt opp i ulike kapitler. Noen problemstillinger har blitt synlige gjennom mulighetsstudiene og drøftingene av dem, og er tatt med i vurderingen.

A-lab er kåret til vinner av parallelloppdraget og engasjeres til videre arbeid med områdereguleringsplanen. Komiteen presiserer likevel at områdeplanen vil ta opp i seg gode forslag og elementer fra alle mulighetsstudiene, og er ikke låst til A-labs forslag. A-labs foreslåtte utnyttelse og vektning av formålene bolig og næring vil vurderes nærmere i det videre planarbeidet. Det vurderes at det kan være rom for en økt generell nytte i området, men dette må avveies mot bo- og oppholdskvalitetene.

Civitas har ledet prosessen med parallelloppdraget, og er videre engasjert som plankonsulent for områdereguleringsplanen på vegne av grunneiergruppen.

## 2 Innledning



Figur 1. Dagens bebyggelse på felt S5 i Jessheim.

### 2.1 Bakgrunn for parallelloppdraget

Ullensaker kommune er en av landets raskest voksende kommuner, med en økning på tusen innbyggere og 350-800 boliger årlig. Kommunen har vedtatt at befolkningsveksten hovedsakelig skal skje i Jessheim, gjennom fortetting og innenfra- og ut-utvikling av Jessheim sentrum. Kommunen har en sårbar næringsstruktur i dag, da den er sterkt knyttet til aktiviteten på Gardermoen hovedflyplass. Kommunen ønsker seg en bredere næringsmiks og flere arbeidsplasser i kunnskapsintensive næringer.

Jessheim, som den eneste byen mellom Oslo/Lillestrøm og Hamar, har ambisjoner om å benytte de lokale ressursene til å skape en sterk og tydelig by med en egen identitet. Som et supplement til arbeidsplasser på flyplassen, i Airport City og i Gardermoen Næringspark, bør det stimuleres til arbeidsplasser som styrker byorganismen Jessheim.

Byplanen avsetter området til sentrumsformål med blandet boliger, detaljhandel, kontor, bevertning, tjenesteyting, kultur, hotell og service. Tomtestrukturen er dominert av småhus. Hoveddelen av området er eid av Billy Eiendom AS, Axer Bolig AS og Sesong 5 AS (Fagerstad Utvikling AS i samarbeid med Stor-Oslo Eiendom AS). Sammen med kommunen planlegger disse grunneierne å utarbeide en områdeplan som transformerer felt S5 fra småhusområde til en integrert del av et flerfunksjonelt sentrum.

Sentrumsutviklingen skal bidra til å styrke Jessheims identitet, og utviklingen av felt S5 er en mulighet til å skape forbildeprosjekter på nye nabolag med urbane kvaliteter og ny type boligbygging i byen. Felt S5 vil i stor grad påvirke hva slags by Jessheim blir i framtiden.

Funksjonene og formålene på felt S5 må gi tilleggsverdi til sentrum. Det skal legges til rette for forbindelser for gående og syklende, og en grønnstruktur med park.

Muligheten for å etablere arbeidsplasser og eventuelt utdanningsinstitusjoner er aktuelt å utforske. Dette kan bidra til å sette Jessheim på kartet og forsterke byens ambisjon om kunnskaps- og næringsbasert utvikling. Det er naturlig å vurdere også behovet for sosial infrastruktur som genereres. I boligutviklingen ønskes det bokvaliteter som gir mulighet for varierte beboergrupper og gode uteoppholdsarealer.

Parallelloppdraget ble gjennomført med målsetting om å undersøke og avklare muligheter og verdier på felt S5.

Som grunnlag for parallelloppdraget ble det gitt følgende premisser og tema som skulle vurderes spesielt:

- **Flerfunksjonell sentrumsutvikling med næring, service og boliger.** Det er ønskelig med en flerfunksjonell byutvikling der bolig kombineres med lokal handel, service, bevertning og tjenesteyting som supplerer tilbudet i Jessheim sentrum. Det kan også vurderes hvorvidt andre funksjoner som for eksempel undervisning/skole/universitet kan innpasses i eller knyttes til området. Forholdet mellom boliger og næring, hvilken type næring og hvilke plasseringer som vil gi best synergier vurderes.
- **Bærekraftig mobilitet.** Det er ønskelig å legge til rette for en utvikling som underbygger strategien om bærekraftig mobilitet med mål om økt andel syklende og gående, og økt bruk av kollektivtransport.

- **Kobling til tilliggende byområder og viktige forbindelseslinjer.** Oppdraget bør avklare overordnede forbindelser for myke trafikanter, viktige forbindelseslinjer i sentrum, byromsnettverk, kobling til omkringliggende områder, veistrukturen i området, samt bebyggelse med gode forbindelser mellom gårdsrom og byrom.
- **Ny park.** I tråd med byplanen skal det etableres ny offentlig tilgjengelig park på 2 til 4 dekar på bakkenivå innenfor felt S5. Utforming, plassering, dimensjonering, opplevelsesverdier, solforhold og kvaliteter må vurderes. Det må vurderes hvordan grønne forbindelser kobler planområdet til større friområder, blant annet nordover til Nordbytjernet. Parken avklares i dialog med kommunen, samt eventuelt krav til andre byrom og lekeplasser.
- **Tilrettelegging for variert befolkningssammensetning.** Det skal tilrettelegges for variert befolkningssammensetning også i sentrumsområdet. Vurderingene av boligtyper og befolkningssammensetning kobles til demografiske undersøkelser og sosiokulturelle stedsanalyser.
- **Variasjon mellom nabolag, og variasjon internt i prosjektene.** Konseptet for områdets profil er meget viktig. Det forventes en gjennomtenkt og tydelig profil som viser hvordan utviklingen vil ha særpreg og bidra til byen. Det er ønskelig at nabolagene får ulike identiteter og egenarter. Samtidig bør det innad i hvert byggefelt/nabolag også være variasjon i boligtyper og utforming. Alle områdene utvikles med tydelige profiler og kvaliteter.
- **Utnyttelse.** Utnyttelse for de fremtidige byggeområdene er gitt i byplanen. Det ønskelig med en total områdeutnyttelse av felt S5 på rundt 90-100 % BRA i tråd med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.
- **Utearealer MUA.** Krav til uteoppholdsarealer er gitt i byplanen For områder med sentrumsformål med høy utnyttelse skal det settes av minimum 25 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 20 m<sup>2</sup> skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. I utgangspunktet gjelder krav til utearealer og krav til ny park uavhengig av hverandre, men på bakgrunn av mulighetsstudienes konkrete forslag til løsninger, kvaliteter og overvannshåndtering kan det diskuteres størrelsen på parken og eventuelt sambruk med MUA når løsningene foreligger. Det bør vises hvordan en kan oppnå gode utearealer for barn og unge i et sentrumsområde med høy utnyttelse.
- **Etappevis utbygging.** Området er stort, det er mange grunneiere og det skal etableres ny infrastruktur og byrom. Utvikling i uavhengig rekkefølge og tempo må sikres, men bør ikke styres av dagens eiendomsgrenser eller fordeling av grunneiere. Urbant jordskifte må vurderes i den videre prosessen. Utviklingen vil trolig gå over mange år, og det bør synliggjøres på overordnet nivå hvordan en slik utvikling kan foregå.



- **Miljø.** Det er en ambisjon at felt S5 blir et foregangsprosjekt med tanke på bærekraft og miljø. Åpning av den rørlagte bekken i nord må vurderes som del av overvannshåndtering og kvalitetselement for området.
- **Sosial infrastruktur.** Det vil bli behov for barnehage, og barnehage må inngå i mulighetsstudien. Skolekapasitet avklares på overordnet nivå i kommunen og er ikke del av parallelloppdraget.
- **Renovasjon.** Kommunen er i prosess med avklaring om området skal tilrettelegges for stasjonært eller mobilt avfallssug, eventuelt nedgravde kummer. Stasjonært avfallssug krever ca. 3000 m<sup>2</sup> areal, eksempelvis i kjeller. Mobilt avfallssug hentes med bil ute, og krever vesentlig mindre areal. Mulighetsstudien må kunne tilpasses ulike typer renovasjon.

## 2.2 Deltakerteam

Syv arkitektkontorer ble invitert til prekvalifisering. På bakgrunn av oppgaveforståelse og intervjuer ble tre kontorer invitert til parallelloppdraget:

- A-lab i samarbeid med Pir II
- Hille Melbye Arkitekter
- Transborder Studio

## 2.3 Evalueringskomite

Evalueringskomiteen er sammensatt av personer fra Ullensaker kommune og de tre største grunneierne:

- Eyvind Schumacher, ordfører Ullensaker kommune
- Inger Kronen Tveranger, kommunaldirektør Ullensaker kommune
- Åge Vebostad, plansjef Ullensaker kommune
- Jeta Andreassen, overarkitekt Ullensaker kommune
- Martin W. Røine, Sesong 5 (Fagerstad Utvikling)
- Jenny Holen, Sesong 5 (Stor-Oslo Eiendom)
- Geir Johnsen, Sesong 5 (Stor-Oslo Eiendom)
- Torstein Hågensen-Drønen, Axer Eiendom
- Tore Kværner, Billy Eiendom
- Beata Filbrandt, Billy Eiendom
- Ole Falk Frederiksen, Civitas

Civitas var engasjert til å gjennomføre parallelloppdraget. Marte Vidje og Tone Færøvik har bidratt i sekretariatet.



## Byplangrep og næring

A-lab og Pir II (heretter *A-lab*) sitt hovedgrep er «hjertet», et område med tettere sentrumsbebyggelse og torg i forlengelsen av Skovly promenade. Bebyggelsen har hovedfasade ut mot torget, og skaper et tydelig fondmotiv sett fra Skovly promenade. Samtidig fungerer hjertet som navet i forbindelsene som forgrener seg ut på S5, med hovedforbindelsene strøkgata, bygata, skoleallmenningen og nordbyallmenningen. Forbindelsene kobler S5 direkte med de viktigste gatene i byen rundt, og med målpunkter som skoler i alle trinn, idrettshall og Nordbytjernet. Hele området er tenkt tilnærmet bilfritt med underjordiske parkeringskjellere, og næringene og fellesskapsløsningene er foreslått i sør, langs bygata rundt hjertet, og vestover mot Trondheimsvegen i strøkgata. Den mest næringstette og besøksintensive bebyggelsen, som kan inkludere eksempelvis OsloMet, er foreslått i sør som en forlengelse av sentrum og den planlagte utbyggingen på S4. Mot nordvest og nordøst foreslås det muligheter for næringer i portalbygg på hjørnetomtene. Forslaget viser stor fleksibilitet i utvikling av området med ulike funksjoner over tid. Av de tre forslagene har A-lab lavest utnyttelse, med total utnyttelse på 74 000 m<sup>2</sup> og relativ jevn fordeling av næring og bolig.

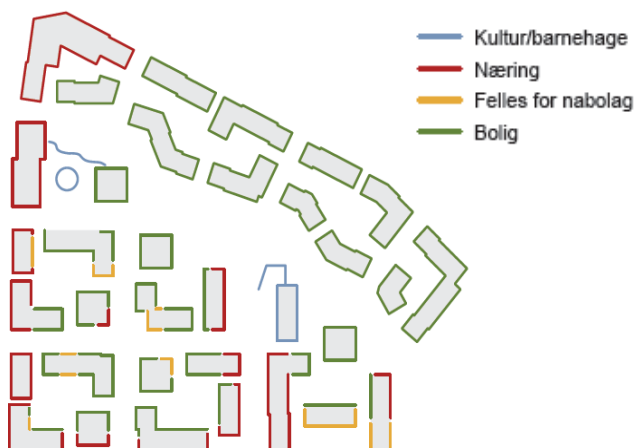
## Offentlige rom

Torget i forlengelsen av Skovly promenade er tenkt som samlingsplassen i sentrum med funksjoner som uteservering, konserter og juletretenning. Parken på omtrent fire dekar er plassert der Bygata og den beplantede Strøkgata møtes på høydedraget, og blir en grønn park helt sentralt i området. Parallelt med boligene langs Ringvegen er det lagt opp til en allment tilgjengelig blågrønnstruktur med overvannshåndtering og biologisk mangfold. Denne skal være allment tilgjengelig og bidra til en grønn kobling med landskapet rundt. Den blågrønne strukturen kobles sammen med barnehagens uteareal i øst, og en mer urban plass rundt portalbygningen i nordnordvest. Langs vestre del av Kjell Stubs veg er det vist aktivitetsflater som tilrettelegger for eksempelvis ballspill og skating, for å aktivisere vegen som i dag er preget av få aktive funksjoner.

## Boliger

Boligbebyggelsen består av organisk utformede åpne kvartaler i 3-7 etasjer med romslige gårdsrom. Samtidig som gårdsrommene er uteareal for boligene, er det vist et finmasket nett av allment tilgjengelige gangforbindelser som supplerer bystrukturen. Mangfoldet i boligtilbudet inkluderer ulike co-living-working-fellesskap, selvbyggeri, «naked house», leieboliger med ulike tidsperspektiv og typeboliger som kunstnerbolig eller generasjonsbolig. Forslaget viser også sosiale møteplasser, både som felles drivhus, parseller, hjemmekontor, sykkelverksted, hageutstyr og yogarom. De sosiale møteplassene kan etableres både integrert i bebyggelsen eller som frittstående felleshus, i tillegg til i utearealene.

### 3.2 Hille Melbye Arkitekter - Byparken



## Byplangrep og næring

Hovedgrepet i forslaget er de to aksene som utgjør den grønne parken og den urbane bypromenaden, samt bydelstorget sentralt i området som utgjør overgangen mellom de to aksene. Parken og bypromenaden gir en naturlig tredeling av nabolagene i området. Det øvre nivået med bebyggelsen i sør består av åpne kvartalsstrukturer og punkthus i et urbant bynett av gater og gatetun. Det nedre nivået i nord har organisk formede åpne boligkvartaler med utearealer både i gårdsrom og mot parken. Torget og parken er forbundet via et utendørs amfi som er integrert i landskapet og en universelt utformet rampe. Hele området er tenkt tilnærmet bilfritt med underjordiske parkeringskjellere. Næringsutvikling er hovedsaklig foreslått ved bypromenaden og torget, samt langs Kjell Stubs veg og Trondheimsvegen. Rundt torget foreslås det blant annet sambrukshus, cafe og nærtilbud med blomsterbutikk, baker og frisør. Bebyggelsen for øvrig er forbeholdt boliger og enkelte fellesløsninger. OsloMet kan etableres i den sørøstre delen av området, som en forlengelse av sentrum og med fasade ut mot bypromenaden. Hille Melbye har total utnyttelse på 100000 m<sup>2</sup> og 85 % bolig.

## Offentlige rom

Parken er den grønne hovedforbindelsen gjennom området og er del av en grønn «loop» mellom stasjonen og Nordbytjernet, mens bypromeanden betegnes som den mer urbane forbindelsen fra Rådhusplassen til torget. Torget er tenkt som møteplass for både beboere på S5 og for byen som helhet, og har fin utsikt over parken og plassen nedenfor amfiet. I østre del av Kjell Stubs veg, vis a vis Skovlykvartalet, foreslår Hille Melbye en pocket park for aktive ungdommer, med mulighet for blant annet basketball, skating, treningsapparater eller annen idrett som krever harde flater. Gaterommene har god bredde på grunn av kravene til dagslys, som medfører at boligene kan ha semiprivate kantsoner med ulik bruk. De åpne kvartalene har private uterom, men gir likevel mange muligheter for sekundære gangforbindelser gjennom området.

## Boliger

Høydene varierer mellom fem og syv etasjer. De ulike nabolagene har fått ulike karakterer. *Ludobrettet* skal ha en bymessig karakter, med høye første etasjer, forhager i kantsonene og innganger direkte i terreng høyde. I første etasjene kan det være både boliger, smånæring og fellesfunksjoner, eller «bokaler» der arealet ut mot gaten kan konverteres mellom bolig og næring etter behov. *The Cosmopolitan* har kort avstand til stasjonen, og vil ha flere fellesfunksjoner, tjenester og tilbud i første etasjene enn de øvrige boligfeltene. *Kronkvartalet* består av organisk formede åpne kvartaler, som tilpasser seg parkens utforming og rendyrker et grønt og trygt bomiljø for særlig barnefamilier. Deler av boligene vil være hevet omtrent en meter over terrenget for å hindre innsyn, mens mange av boligene vil ha markterrasser rett ut mot parken. Gårdsrommene i Kronkvartalet henger sammen med en indre gangforbindelse fra øst mot vest.

### 3.3 Transborder Studio – Felleskap for en by i vekst



## Byplangrep og næring

Hovedgrepet i forslaget er syv bykvartaler, som er plassert for å tilpasse seg terrenget, og samtidig definerer de byrommene mellom kvartalene. Parken er plassert som et omdreiningspunkt midt i området og er en del av den grønne allmenningen som forbinder Skovly promenade med Trondheimsvegen og videre mot den videregående skolen. Gjennom kvartalene i nord er det foreslått en blå gangforbindelse med åpen overvannshåndtering. Mot nordvest og nord øst foreslås det høyhus som sammen med høyhus på S4 skal markere sentrum av Jessheim. Ved høyhuset mot øst vil et urbant torg, Kåssolinis plass, markere inngangen til området fra Rådhusgata. Området foreslås tilnærmet bilfritt med underjordiske parkeringskjellere som tilpasses bebyggelsen og eksisterende trær i parken.

Det foreslås småskala næringer som ikke kommer i konkurranse med storsenteret eller kulturhuset, som fellesverksteder, urban dyrkning, cafeer, restauranter og håndverksbedrifter. Næringene er hovedsakelig plassert rundt parken og langs allmenningen, men også rundt Kåssolinis plass i øst. Transborder viser hvordan de to kvartalene i sørøst kan tilpasses OsloMet eller andre aktører. Den totale utnyttelsen uten OsloMet er på 119000 m<sup>2</sup> og har 94 % bolig.

## Offentlige rom

Parken på høydedraget baserer seg på eksisterende naturkvaliteter og er lett tilgjengelig ved at allmenningen og de andre byrommene tangerer parken. Parken er den viktigste møteplassen, og vil bli omkranset av aktive fasader med lokale virksomheter. Gatene er differensiert med to ulike gatesnitt. Bylivsgater har i gjennomsnitt seks etasjer og utadrettet virksomhet som forretninger og restauranter i første etasjene. Kantsonene kan brukes til uteservering eller vareutstilling. Nabolagsgatene er gjennomsnittlig fire etasjer og er hovedsakelig bolig-gater. Den blå forbindelsen bruker overvannet som ressurs og kvalitetselement. Forbindelsen er en overgang mellom offentlig og privat gjennom de åpne gårdsrommene, og knytter sammen Kåssolinis plass med portalplassen i nord.

## Boliger

Kvartalene i sør består av klassiske lukkede karréer, mens mot Ringvegen er kvartalene mer porøse og åpne i utformingen, og består delvis også av lameller og punkthus. Variasjonen kan tilpasses ulike leilighetsstørrelser og boligtypologier er som bolig-tårn eller townhouse med egne innganger fra gaten. Hvert kvartal har internt stor variasjon i høyder, mellom fire og åtte etasjer. De høyeste delene har gjennomtenkt plassering med tanke på solforhold. Dette gir både fin variasjon i byrommene, gode solforhold på private og offentlige utearealer, god tilgang på dagslys i de nederste etasjene, og mulighet for leiligheter med varierte takterrasser. Gårdsrommene er private men har likevel åpninger som gir smett og forbindelser gjennom kvartalene som supplerer bystrukturen.

## 4 Samlet vurdering

### 4.1 Konsept og flerfunksjonell sentrumsutvikling

Felt S5 er en utvidelse av Jessheim sentrum mot Ringvegen i nord. Det er ønskelig at flere skal bo sentralt, og et er mål at S5 blir et område med gode bokvaliteter for varierte beboergrupper og samtidig urbane kvaliteter. For å oppnå urbane kvaliteter og aktivt byliv ønskes det å supplere sentrum med en god miks av funksjoner innenfor sentrumsformålene boliger, detaljhandel, kontor, bevertning, tjenesteyting, kultur, hotell og service. Grunneiergruppen og kommunen forventer et gjennomtenkt konsept og en tydelig profil som viser hvordan utviklingen vil ha særpreg og bidra til byen. Nabolagene bør ha ulike gode kvaliteter, identiteter og egenarter, samtidig som det innad i hvert byggefelt/nabolag også bør være variasjon i boligtyper og utforming.

De tre forslagene har alle vist hvordan man på ulike måter kan oppnå urbane kvaliteter og aktivt byliv med ulik grad av funksjonsbanding og forbindelser.

Til sammen gir de ulike forslagene grunnlag for en diskusjon om identiteten til S5, og hvilken rolle S5 skal få for Jessheim og Ullensaker. Valget av byplangrep bør basere seg på en fleksibilitet som sikrer god balanse mellom bolig og næring over tid. Det innebærer at byplangrepet bør gi en tydelig retning samtidig som det tar opp i seg nødvendig fleksibilitet for videreutvikling. Jessheims store befolkningsvekst de siste tiårene, og den forventede veksten i årene som kommer, gir muligheter for at nye mellomstore og små aktører kan etablere seg i sentrum av Jessheim.

Byplangrepet bør utvikles med et mål å få et mangfoldig og attraktivt sentrum. Utbyggingen vil gå over noe tid, og da må det være fleksibilitet til å endre formål etter hvert som man høster erfaringer underveis.

Alle forslagene legger til rette for et nyansert og variert program med aktive førsteetasjer, og sannsynliggjør byutvikling med aktivisering av boliger og sentrumsformål på ulike måter og i ulik grad.

Forarbeidene til mulighetsstudiene viser at A-lab har de mest omfattende analysene av de tre, som danner forståelse for byens og områdets utgangspunkt og behov for videreutvikling av fremtidig identitet. A-lab viser ulike aspekter ved Jessheim i lokal og regional kontekst. Forslaget trekker opp mål og prinsipper for Jessheims fremtidige identitet, roller og funksjoner som baserer seg på større andel næring og sentrumsformål i S5 enn de to andre forslagene. Ideen om «produksjonsbyen» tilrettelegger for et bredt spekter av næringer og småindustri som bygger videre på og supplerer dagens Jessheim. Alle forslagene legger grunnlaget for miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft, men A-lab har det



mest gjennomførte forslaget, med et tydelig konsept som skaper tillit til at dette blir et unikt område.

Grepet med en organisk og differensiert struktur fremstår mindre repetativt enn de to andre forslagene, som i større grad er basert på gjentakende strukturer.

Løsningen legger dermed til rette for en nødvendig variasjon som vil oppleves attraktivt, både for beboere og besøkende til området. Det er mer usikkert om forslaget innehar tilstrekkelig fleksibilitet til å muliggjøre endret bruk over tid og om den relativt høye andelen med konsentrerte næringsarealer er egnet for en eventuell konvertering til bolig. Samtidig gir den viste løsningen med en konsentrasjon av publikumsrettede arealer rundt torget i forlengelsen av Skovly en intensitet til området som gjør det mer troverdig med tanke på å bygge opp under en forlengelse av sentrum med utadrettede funksjoner. Dette er temaer som bør vurderes og analyseres videre, med tanke på å vekte boligkvaliteter, attraktivitet for næring og utadrettet virksomhet og behovet for å ivareta en nødvendig fleksibilitet for endringer over tid.

Både Transborder og Hille Melbye legger hovedvekt på ulike kvartalsstrukturer med boliger. Transborder har en moderne tolkning av klassiske storgårdskvartaler på S5, mens Hille Melbye viser mer åpne kvartalsstrukturer delt inn i to ulike nabolag. Begge har valgt å integrere sentrumsformålene i første etasjene i kvartalene. Hille Melbye viser særlig hvordan god takhøyde i førsteetasjene kan gi ulik bruk, bredere boligtilbud og økt byliv. Transborder legger vekt på at næringsprofilen bør supplere de eksisterende sentrumsformålene, da handel allerede er tungt representert i storsenteret. De foreslår alternative tilbud som fellesløsninger knyttet til boligene, nyskapende offentlig og privat tjenesteyting og nye konsept til utleie for næring. Alle har diskutert hvordan hele kvartaler kan tilpasses næring eller undervisningsformål dersom det blir aktuelt for OsloMet å etablere seg i Jessheim.

A-lab har valgt en tilnærming som legger opp til sentrumsformål i en mer fortettet sentrumsbebyggelse, og med organiske boligkvartaler i randsonen av sentrumsbebyggelsen. Også A-lab viser boligkvartaler med sentrumsformål i første etasjene mot de viktigste gatene og forbindelsene. A-lab sitt forslag skiller seg ut gjennom at det formmessig tilpasser storkvartalene til både terrenget og forbindelsene gjennom området, og gjennom dette skapes det kvartaler med ulike nabolag og ulike identiteter.

De foreslåtte kvartalsstrukturene til Transborder og Hille Melbye legger til rette for gode bo- og uteoppholds-kvaliteter, men komiteen vurderer at begge forslagene viser en repetisjon av strukturer som kan gi et noe generisk preg til området. Selv om kvartalene brytes opp gjennom variasjon i høyder og fasader, kan de gjentakende strukturene oppleves noe ensformig. På den andre siden gir de foreslåtte løsningene en god lesbarhet til området. De foreslåtte kvartalsstrukturene har også en stor grad av fleksibilitet i den forstand at de kan romme både boliger med gode uteoppholdsarealer, men også kontor eller andre næringsfunksjoner.

Av de tre forslagene vurderer komiteen at A-labs konsept har den egenarten som kan bidra til å at det vil oppleves som en naturlig og autentisk forlengelse av den eksisterende bystrukturen. Fokus videre bør være å ivareta løsninger som er tilstrekkelig tilpasningsdyktige for endringer over tid, uten at dette går på bekostning av originaliteten i konseptet.

Drøftingen av S5 sine roller både som mulighetsrom for etablering av levedyktige virksomheter og samtidig som gode bolignabolag for den ønskede befolkningsveksten i sentrum, blir viktige avveininger i planarbeidet fremover. Et attraktivt sentrum med mye næring og byliv betinger at det er tilstrekkelig befolkningsgrunnlag til å skape den nødvendige kritiske massen. Muligheten for økt utnyttelse til boligformål bør vurderes i det videre,

## 4.2 Kobling til tilliggende byområder og viktige forbindelseslinjer

S5 skal gjennom en fullstendig transformasjon, og dette gir en stor frihet i hvordan man velger å forme området og løse de ulike funksjoner og krav som er formulert av utbyggerne og av kommunen. Samtidig ligger området midt i en etablert struktur mellom et bysentrum og de omkringliggende villaområdene, og det vil være vesentlig at den nye bydelen kobler seg på sine omgivelser på en måte som gjør at det oppleves som en naturlig forlengelse av den etablerte strukturen. Planområdet har en utfordrende topografi som gjør at plasseringen av forbindelsene internt på området og ut mot byen blir viktig. Parallelloppdraget beskriver behovet for å avklare overordnede forbindelser for myke trafikanter, viktige forbindelseslinjer i sentrum, byromsnettverk, kobling til omkringliggende områder, veistrukturen i området, samt bebyggelse med gode forbindelser mellom gårdsrom og byrom.

Alle forslagene viser en bystruktur med forbindelser i øst-vest og nord-sør, og kobler seg på byen rundt på ulike måter. Videre foreslår alle en variant av en grønn ring, som kobler planområdet til en større turveisystem. Alle forslagene viderefører også hovedaksen fra Skovly promenade og nordover mot det høyeste punktet sentralt på S5, men skiller seg i hvordan de tenker videre forbindelser.

Transborder og A-lab har tatt utgangspunkt i at grøntdrag med eventuell bekkeåpning ligger med samme plassering som i dag. A-lab lar forbindelsene, torget og parken være definerende for bebyggelsesstrukturen på S5. De foreslår forbindelser med utgangspunkt i en Y-akse med et lite sentrumstorg, og en park på det høyeste nivået. Fra skjæringspunktet i Y-aksen er en forbindelse vestover mot videregående skole og nordvestover mot Nordbykjernet, og i nordøstre retning en direkte kobling mot boligområdene på Nordby via Leiv Holthes veg. Langs bekkedraget er det lagt opp til en allment tilgjengelig og grønn forbindelse

gjennom kvartalene. Forbindelsene treffer godt på eksisterende forbindelser utenfor S5, gir gode sammenhenger innenfor feltet og er tilpasset terrenget.

Transborders forbindelser er tilpasset storkvartalene på feltet, med et nettverk av forbindelser i et tilpasset kvartalsmønster. Parken danner sentrum av kvartalene, og dermed sentrum av forbindelsene. Transborders hovedforbindelse mot nord, fra Skovly promenade og forbi parken, gir god oversikt over hele området men avsluttes midt på Ringvegen med parkeringsplassen foran skolen som visuelt og fysisk endepunkt. Det er mindre trolig at det vil anlegges overgang over Ringveien på dette punktet. Forslaget har sekundærforbindelser som treffer veiene Leiv Holthes veg og Sjøbergvegen, og gangforbindelse langs bekkedraget som en allment tilgjengelig forbindelse gjennom kvartalene. Fra Raknesparken mot vest er det vist en hovedforbindelse som leder mot Trondheimsveien og videre mot den videregående skolen. Denne forbindelsen har en god plassering. Forslaget beskriver planen som «porøs med forbindelseslinjer av forskjellig størrelser på kryss og tvers av området», men komiteen synes ikke at selve forslaget speiler dette i tilstrekkelig grad, og mener at de to andre forslagene løser forbindelser og byromsnettverk på en mer raffinert måte.

Hille og Melbyes forslag har to hovedforbindelser. Fra dagens sentrum er det lagt opp til forlengelse av Skovly promenade mot nord til Bydelstorget, og i øst-vestretning er hovedforbindelsen lagt i det grønne parkdraget langs bekkedraget. Bekkedraget er som det laveste punktet i terrenget flyttet mot hellingen i sør, og parkdraget utgjør overgangen mellom nabolagene på dette nedre nivået med parkdraget og det øvre nivået med torget på høyddraget. Hille Melbyes bydelstorg i midten av området har god utsikt over grøntdraget og fin tilgjengelighet fra sentrum i sør, men er både visuelt og fysisk koblet fra det nedre området. Høydeforskjellen mellom bydelstorget og parkdraget er løst med trapper og ramper. Trappen danner et amfi ned mot parkdraget og har fine kvaliteter for opphold og fremvisninger i parken. Men løsningen med den relativt bratte hellingen gjør forbindelsen mellom de to nivåene mindre tilgjengelig enn i de to andre forslagene. Sekundærforbindelsene fra nord og inn på S5 gir ingen en naturlig hovedforbindelse til torget fra nord. Forutsetningen om å flytte grøntdraget mot sør sammenliknet med dagens bekkerør vurderes som lite gjennomførbart på grunn av kostnader, samtidig som hellingen mot det øvre nivået blir brattere og gir vanskeligere overganger.

A-lab sin organiske bebyggelsesstruktur er et resultat av et finmasket nettverk av gater, allmenninger og smett. Det er et tydeligere hierarki mellom gatene enn i de andre forslagene, noe som gir en god dynamikk til området. Forbindelsene følger viktige fotgjengerstrømmer inn og ut av området, har gjennomtenkte endepunkter og er tilpasset terrenget for å minimere høydeforskjeller og unngå bratte hellinger. Konseptet er robust, slik at avgrensningen av byggefeltene eventuelt kan knas og justeres i det videre planarbeidet og likevel være innenfor det samme konseptet for forbindelser. Kvartalsstrukturene som både Hille Melby og Transborder legger opp

til gir muligens et noe mer rigid utgangspunkt som går på bekostning av en mer finmasket gatestruktur. De mer oppløste kvartalene til Hille Melby legger til rette for snarveier gjennom kvartalet. Dette er også tilfelle i Transborders forslag, men da kvartalene er mer lukket, blir spørsmålet om forholdet mellom offentlige og private uterom mer aktuelt. De generøse gårdsrommene i storkvaralene til Transborder kan trolig tåle et visst «gjennomtrekk» uten at dette går på bekostning av beboernes trivsel, men for folk som ikke bor i området kan det oppleves naturstridig å bevege seg inn i gårdsrom med en klar privat henvendelse. Dette er til en viss grad aktuelle problemstillinger i alle forslagene, og avveininger mellom offentlige, private og halvprivate uterom vil være viktig i det videre planarbeidet, uavhengig av valgt konsept.

Som helhet vurderer komiteen at A-lab sitt forslag å svare best ut hensiktsmessige forbindelser og byromsnettverk. Det anbefales derfor at A-labs løsninger for forbindelser og byromsnettverk legges til grunn for det videre planarbeidet.

### **Offentlige uteoppholdsareler – park, torg og møteplasser**

Løsninger for park, torg og møteplasser henger sammen med løsninger for forbindelser og byromsnettverk som vurdert i foregående kapittel. Dette kunne vært diskutert sammen, men er delt opp i ulike avsnitt for lesbarhetens skyld. Det vil her vurderes hvordan forslagene samlet løser kravet om park, samt hvilke behov det er for torg og møteplasser innenfor den nye bystrukturen, hvilke funksjoner skal de dekke, og hvordan de stiller seg i forhold til øvrige torg og møteplasser.

I en helt ny bydel med få eksisterende strukturer å bygge videre på, er det viktig at det legges opp til et differensiert forløp av møteplasser av ulik karakter – fra de store rommene med en klar offentlig henvendelse, til de mer intime møteplassene som skal møte behovene til lokalbefolkningen. Det skal være rom for de store begivenhetene, som 17. mai-fest og festivaler, og det skal være rom som inviterer både til lek og avslapning. Målet bør være at alle nye beboere og besøkende skal ha kort vei til en offentlig møteplass der de trives og er inkludert. Dette gjelder både små barn og eldre, og alle midt i mellom.

Parken er et sentralt element og viktig for S5. Et premiss for parallelloppdraget er å løse byplanens krav om at det skal etableres ny offentlig tilgjengelig park på 2 til 4 dekar på bakkenivå innenfor felt S5. Utforming, plassering, dimensjonering, opplevelsverdier, solforhold og kvaliteter må vurderes. Det er en målsetning å beholde en klynge av større furutrær som gir området karakter og som bidrar til å bevare noe av den eksisterende naturen innenfor feltet, og det bør søkes å tilpasse byplangrepet slik at furutrærne kan representere et innslag av bynatur i en ny bydel med få eller ingen andre karakteristiske trekk å bygge videre på. Videre må det vurderes hvordan grønne forbindelser kobler planområdet til større friområder, blant annet nordover til Nordbytjernet.

Parken skal dekke behovet til ulike brukergrupper, og det er viktig at parkens plassering og utforming er gjennomtenkt slik at den når mange og favner bredt. Dette innebærer at den bør ligge sentralt i området langs den aksene som beboere og besøkende naturlig ferdes i. Videre bør den få en utforming og programmering som legger til rette for at ulike brukergrupper kan finne seg til rette innenfor det som er et forholdsvis begrenset areal sett i forhold til planområdets størrelse.

Transborders «Raknepark» og A-labs «Furupark» er foreslått med omtrent samme plassering på det høyereliggende partiet sentralt i området. Selve høyden går opp til kote +207. Opp mot toppen er det i dag et grøntområde med høystammede furutrær som begge forslagene i stor grad ønsker å ta vare på, og som ivaretar kommunes ønske om en identitetsgivende og solrik park med en levedyktige treklynge av furutrær. Ved å anlegge parken på det høyeste punktet med den eksisterende vegetasjonen har man et godt utgangspunkt for å skape en god park med innslag av godt voksen «skog» som bidrar til å videreføre noen av områdets opprinnelige kvaliteter, samtidig som det bidrar til et godt lokalklima og gir mulighet både for områder med naturlek og mer kontemplativt opphold. Trærne vil kunne være synlige fra ulike standpunkter og vil representere noe varig og naturlig i et transformasjonsområde uten andre historiske spor. At parken er plassert der gangforbindelsen krysser hverandre, gjør parken til det sentrale punktet for bevegelse og rekreasjon, og den har potensial til å bli en viktig møteplass for beboerne i området, Samtidig vil den ha oppholdskvaliteter som også kan trekke besøkende til området.

Hille Melbye sin «bypark» er et generøst parkdrag fra øst til vest som et strukturerende element med gode grønne kvaliteter og overvannshåndtering sør for dagens rørlagte bekkedrag. Umiddelbart fremstår dette som et sterkt kvalitativt og identitetsskapende grep. Parken ligger imidlertid delvis i en nordvendt skråning en etasje lavere enn torget og bystrukturen i forlengelsen av Skovly promenade, og deler området dermed opp i ulike nabolag på ulike kotehøyder. Samtidig fører det til at bystrukturen ikke henger like godt sammen gjennom hele området. Det vurderes at parken vil kunne fungere godt som en nabolagspark, særlig for boligområdene i nordre del av planområdet. Men beliggenheten mot nord er mindre sentral og ikke knyttet til det som antas å bli de viktigste ferdselsårene gjennom området. Parken dyrker øst-vest bevegelsen gjennom området, men da denne ikke knytter seg på noen viktige målpunkter utenfor planområdet, antas det at parken i mindre grad vil trekke til seg besøkende utenfra. For beboere i boligområder nordvest for planområdet, har parkdraget alle forutsetninger for å bli en trivelig ferdselsåre mot Jessheim sentrum, om enn ikke den raskeste. Den vil også kunne fungere godt som et ledd i et større grønt turveisystem i Jessheim. Rausheten i parkdraget legger til rette for variert programmering av ulike aktiviteter og soner som ved gjennomtenkte løsninger og tilbud for beboerne i området. Dersom parkdraget opparbeides med noen attraksjoner kan parken også trekke folk som ikke bor i dens umiddelbare nærhet. Skrånende terreng kan påvirke brukbarheten, men antas å være løsbart med en nennsom detaljering av

området. Bekkeåpningen og overvannshåndteringen som et bærende element i parken er imidlertid foreslått lagt på et høyere punkt enn dagens bekk i rør, noe som vanskeliggjør og fordyrer løsningen. Konseptet er trolig robust nok til å kunne flytte bekkeåpningen inn i boligkvartalet mot nord, men når den blå strukturen trekkes ut av parken, mister parkdraget et viktig kvalitativt og lekent element som i seg selv er en viktig attraksjon.

A-lab sin park er naturinspirert med overvannshåndtering, mye beplantning og gressflater i tillegg til furutrærne, som gir en god variasjon til gatenettet rundt parken. Transborder har valgt en mer urban tilnærming med vannspeil og øyer av skogbunn i et mer porøst byromsgulv med mange ganglinjer, og parken er noe mindre enn A-lab sin. Begge parkene har uansett fin plassering med enkel tilgjengelighet og vil fungere godt som samlende park på S5. Komiteen vurderer at det er en fordel at parken er plassert på det høyeste området, ivaretar furutrærne og er beplantet i stor grad, og at dette vil tilføre området mer variasjon og en mer helhetlig løsning.

Komiteen vurderer at det er A-labs og Transborders forslag som forener bevaring av eksisterende furutrær med en sentral park som det beste grepet for området. Begge forslagene legger til rette for en park med gode oppholdskvaliteter, men sett i sammenheng med den øvrige bystrukturen vurderer komiteen at A-labs forslag har størst potensial med forbindelser mot nordvest og nordøst som tas opp av eksisterende forbindelser på den andre siden av Ringveien. Det er viktig at parken ikke reduseres til bynatur oppbrutt av gangforbindelser, men at det settes av et så raust areal at det også er plass til ulike soner for opphold og aktivitet. I det videre planarbeidet vil det derfor være viktig å utforske løsninger som legger til rette for ulike former for aktivitet for brukergrupper med ulike behov og preferanser. Målet bør være å skape en park der alle generasjoner og brukergrupper føler seg hjemme og kan drive med meningsfylte aktiviteter.

### Øvrige torg og møteplasser

Som redegjort for ovenfor, viser A-lab og Transborder sine forslag en ganske lik løsningen for sentralparken i området, men når det gjelder øvrige løsninger for torg og møteplasser, tar forslagene ulike retninger. Dette henger sammen med løsningen for bebyggelsesstrukturen og forbindelseslinjene gjennom området. Mens A-lab har valgt en mer differensiert struktur med et klart hierarki i gatebredder, har Transborder lagt opp til en strengere geometrisk gatestruktur med mindre differensiering mellom bylivsgater og nabolagsgater mht gatebredder. At alle gatene er forholdsvis brede gir muligheter for å gå opp i høyde på bebyggelsen uten at solforholdene på gateplan forringes i for stor grad, men det gir samtidig noen begrensninger med hensyn til løsninger for andre, mer definerte møteplasser. Gater er imidlertid i seg selv viktige møteplasser, og mye aktivitet kan løses i gatene dersom disse får en nennsom utforming med soneinndeling og gjennomtenkt program. Det kan imidlertid bli vanskelig å løse behovet for

offentlige plasser og rom med en mer skjermet karakter innenfor den foreslåtte strukturen. Forslaget er basert på at dette løses i de generøse gårdsrommene, men dette fordrer igjen avveininger mellom hvilke uteoppholdsarealer som skal ha en offentlig karakter og hvilke behov som løses på arealer som naturlig vil kunne oppfattes å være private.

A-lab og Hille Melbye foreslår i større grad aktivitetssoner utover boområdene. A-labs forslag er det som mest eksplisitt adresserer bydelens behov for ulike typer møteplasser og har en gjennomtenkt struktur av ulike parker og plasser som dekker folks ulike behov. Det vurderes at dette forslaget er det mest komplette i å dekke bydelens behov for varierte offentlige uteoppholdsarealer.

A-lab sitt torg i forlengelsen av Skovly promenade har en plassering og størrelse som gir det troverdighet med tanke på å kunne fungere som et levende handelstorg, men også som en populær møteplass. Torget har en intimitet som gjør at det ikke trenger store folkemengder uten å oppfattes som folketomt. Samtidig er det stort nok til å ivareta offentlige arrangementer, som juletretenning, 17. maifeiring og festivaler. Plasseringen i sør, forholdsvis tett på Skovly-kvartalet kan komme til å preges noe av å ligge i skyggen av dette storkvartalet. Naboskapet med Skovly-kvartalet må vurderes videre i planarbeidet, uavhengig av valgt konsept for området. Det at torget ikke er trukket lengre inn i området, har imidlertid også fordeler med tanke på troverdigheten som et handelsområde i forlengelsen av sentrum og Skovly-promenaden.

Hille Melby sitt foreslåtte bydelstorg ligger omtrent langs samme akse som A-lab sitt torg, men er trukket noe lenger nord. Bydelstorget knyttes til Skovly promenade gjennom «bypromenaden». Bydelstorget har gode estetiske elementer og en fin åpning mot parkdraget (selv om dette ligger lavere i terrenget), er det usikkert om den foreslåtte programmeringene rundt torget er sterk nok til å bygge opp til den intensiteten som torget trenger. Det vurderes at torget vil fungere bedre med en tydeligere innramming gjennom flere fasader med utadrettede lokaler for å bygge opp under det trykket som er nødvendig for at torget som skal oppleves som en attraktiv og populær møteplass. Det foreslåtte sambrukshuset/kulturhuset er et sterkt konsept som kan skape liv og aktivitet til området gjennom hele dagen, men det er allerede gode dekning på denne typen tilbud i Jessheim i dag. Ideen om et nabolagshus bør imidlertid ikke forlates, og det bør ses på muligheter for å innpasse noen ikke-kommersielle arenaer med en sentral plassering innenfor byutvidelsen.

Samlet sett vurderer komiteen at A-labs løsning for hovedtorget har størst potensial, selv om de andre torgene også har fine kvaliteter. I det videre planarbeidet vil det være viktig å ha et særlig fokus på og omtanke for torget i den store bystrukturen. Torget vil være et bærende element i den nye bydelen, men samtidig er det mye som skal klaffe for at det skal fungere optimalt, både som møteplass og som kommersiell arena. Vel så viktig som å løse torgets isolerte program, er det å løse torgets innramming og forbindelsene som leder til torget.

Målet må være at torget som fysisk rom legger til rette for velfungerende kommersielle- og kulturelle aktiviteter og samtidig bygger opp under meningsfulle aktiviteter og møter som ikke nødvendigvis er av kommersiell art.

Alle forslagene har også andre mindre torg i planområdet randsoner. A-lab har foreslått en portalpark i nordøst med en blågrønn opparbeidelse som gir muligheter for vannlek om sommeren og islek om vinteren. Det antydes også at dette arealet kan romme en markeds plass. I forlengelsen av dette foreslås et raust blågrønt parkdrag som strukturerende element vest-øst gjennom boligområdet i nord. Dette vil supplere den sentrale parken, og fungere godt som en nabolagspark med fine oppholdskvaliteter og med muligheter for et variert program. Den vil også kunne dekke noe av den samme funksjonen som Hille Melbyes forslag til park, da den knytter sammen områdene i øst og vest, og dermed vil kunne fungere som en trivelig alternativ til Ringveien som forbindelse for myke trafikanter. Dette fordrer en bevisst tenkning rundt forholdet mellom offentlige, halvprivate og private uteoppholdsarealer. Transborder har foreslått et lignende grep med en blågrønn opparbeidelse gjennom boligområdet i nord. Dette parkdraget har også fine kvaliteter, men fremstår som noe mindre generøst enn A-lab sitt areal.

Mot sør har A-lab foreslått et aktivtetsbasert område med skating, basketballbane, tuftepark mm. Disse egner seg særlig for større barn og ungdommers lek og opphold og ivaretar de aktive ungdommens behov for aktivtetsflater. Det bør i større grad legges opp til at disse arenaene også kan inkludere mer skjermete oppholdssoner som særlig skal ivareta at både ungdommer, voksne og eldre også har behov for rolig samvær og opphold i byrommene. Mot nordøst i området der det er vist barnehage, er det foreslått en lekeparks for mindre barn.

I tillegg til den sentrale Rakneparken, foreslår Transborder to adkomsttorg til området – Portalen i nordvestre hjørne mot rundkjøringen og Kåssolinis plass på østsiden av området mot Ringvegen. Begge bidrar til å åpne området mot omgivelsene og inviterer inn. Kåssolinis plass vil kunne fungere godt som lokalt torg med overvannshåndtering som et fint og lekent element. Torget gir rom rundt det foreslåtte høyhuset, men plasseringen synes likevel litt uforløst med tanke på hva som antas å ville bli de viktigste ferdselsårene gjennom området. Det vurderes også at torget med fordel kunne vært rammet inn med noe mer fasader, for å gi det et litt mer intimt preg samtidig som det gir rom for flere utadrettede tilbud som kan bidra til å aktivisere plassen. Dette ville imidlertid gått på bekostning av den mer åpne adkomstfunksjonen som torget har, så her er det ulike hensyn å avveie.

Komiteen vurderer at åpen overvannshåndtering og muligheten for åpningen av bekken vil gi unike kvaliteter til uterommene og boligene dersom det gjøres på en god og estetisk måte. Det er viktig at utformingen også ivaretar flomveier, samt at områdene er allment tilgjengelig. Hille Melbyes kombinasjon av park og overvannshåndtering gir gode kvaliteter til den tydelige offentlige parken, men virker urealistisk da kommunen har som utgangspunkt at grønndraget bør ligge på



det laveste punktet i terrenget, og henge sammen med resten av systemet for overvann i sentrum. Det gir også en unødvendig bratt helning på terrenget, slik at det hellende terrenget blir vanskelig å bruke til opphold og lek.

A-lab og Transborder sine grønne drag med gangforbindelser gjennom kvartalene mot Ringvegen kan fungere både med og uten åpning av bekken, og gir fine blågrønne kvaliteter til både boligene og besøkende som passerer gjennom. Både A-lab og Transborder foreslår at dette området inngår som uteoppholdsarealer for boligene nord i området, og som tidligere nevnt er det viktig med en avveining av forholdet mellom behovet for allmennhetens tilgang til området, samtidig som beboerens behov for skjermede og mer private uteoppholdsarealer ivaretas.

Etter en totaltvurdering anbefaler komiteen at det jobbes videre med A-labs konsept for forbindelser, byromsnettverk og offentlige uteoppholdsarealer.

### 4.3 Næring og boliger

Den nye bydelen har en størrelse som tilsier at det vil være grunnlag for en andel næring og utadrettet virksomhet. Hvorvidt det er mulig å løse et program som tilbyr noe mer enn bare nærmiljøfunksjoner, avhenger av et sterkt konsept som kan fungere i forlengelsen av Jessheim sentrum og storsenteret. Parallelloppdraget presiserer at det er ønskelig med en flerfunksjonell byutvikling der bolig kombineres med lokal handel, service, bevertning og tjenesteyting som supplerer tilbudet i Jessheim sentrum. Det kan også vurderes hvorvidt andre funksjoner som for eksempel undervisning, skole eller universitet kan innpasses i eller knyttes til området. Forholdet mellom boliger og næring, hvilken type næring og hvilke plasseringer som vil gi best synergier vurderes.

Formannskapet i kommunen har vedtatt at unntaksvis vil det være mulig å se på en større grad av variasjon i byggehøyder enn det som er nedfelt i byplanen for å ikke utelukke gode grep som bidrar til god variasjon og kvalitet i prosjektet.

#### Næring

En viss andel næring vil være viktig for å utvikle S5 som en del av Jessheim sentrum, i stedet for et rent boligområde. Det vurderes imidlertid at det uten Oslo Met eller andre store aktører vil det ta tid å utvikle næringsandelen. Hvor lang tid vil være betinget av markedet, og i hvilken grad kommunen i samarbeid med lokale næringsaktører legger til rette for en lokal utvikling. Gjennom det videre planarbeidet bør det defineres en tydelig ide om hvilke type næringer som kan understøtte bylivet generelt, og profil til området spesielt, samt hvordan de vil bidra til å supplere eksisterende næringer i byen. Som et ledd i dette, bør det utarbeides en handels- og næringsanalyse for å belyse potensialet i næring.

Alle de tre forslagene vurderer hvor næring og publikumsrettede tilbud best bør plasseres og legger vekt på at det er utfordrende å skape en ny byorganisme der det

ikke er noen i dag. Alle foreslår en programmering av funksjonene langs hovedforbindelsene gjennom området og langs Trondheimsveien. Forslagene viser imidlertid stor variasjon både med hensyn til andel næring samt i hvor ambisiøse de er med hensyn til å legge til rette for en reell sentrumsutvidelse.

Næringsandelen varierer mest avhengig av om Oslo Met kommer til S5 eller ikke. Transborder har vist beregning av næringsandelen uten Oslo Met (5%) og med Oslo Met (52 %), mens A-labs forslag legger opp til en høy andel næring, fellesskapsfunksjoner og bylivsfunksjoner (48 %) uten Oslo Met. Hille Melbye foreslår en andel næring på 11 % uten Oslo Met. Det er ikke oppgitt andel næring med Oslo Met. Som beskrevet tidligere, er imidlertid Hille Melbye tydeligst i hvordan man bør løse førsteetasjene med tanke på å ivareta en nødvendig fleksibilitet i bruken over tid. Dette er interessant å utforske videre.

Hille Melbye foreslår en inndeling av området i funksjoner, der handel konsentreres i sørvestre del og langs Trondheimsveien, og kontor og andre arbeidsplasser konsentreres i sørøstre del mot Rådhusgata og Skovly promenade. Sosiale funksjoner konsentreres rundt bydelstoget midt i området, mens mer aktivitesbaserte funksjoner er lagt til nordøst.

A-lab skiller seg fra de to andre ved at de ønsker å skape en reell byutvidelse med byliv i sentrum. Forslaget med torgene, parken og «hjertet» legger opp til en aktiv by med mange gående og syklende. Gågatene får en utforming slik at de på utvalgte strekninger kan fungere som aktive gatetun der folk ikke bare går gjennom, men næring, tjenester, fellesfunksjoner og sosiale funksjoner gir muligheter for og grunner til å oppholde seg. «Hjertet» med et tett sentrum rundt torget i forlengelen Skovly promenade gir uansett et godt utgangspunkt for å konsentrere de aktive og mest besøksintensive funksjonene, og er et smart grep som henger godt sammen med resten av sentrumsområdet. Jessheim er i rask utvikling og den kritiske massen for å skape et velfungerende og aktivt byliv er spredt rundt sentrum, blant annet vil utvikling på Gystadmarka, Jessheims sør, Jessheim sørøst og andre utviklingsområder også være del av den kritiske massen som genererer byliv på S5. Hjertet har hotell med hovedgavlen mot Skovly promenade. Det er allerede regulert inn et hotell i felt S4, og det er usikkert om det er markert for enda et hotell i Jessheim sentrum. Andre funksjoner kan imidlertid også egne seg i dette sentrale bygget, og med en gjennomtenkt programmering av førsteetasjen kan bygget gi et utadrettet tilbud til befolkningen og bidra til å aktivisere torget og hjertet på en god måte.

Hille Melbye foreslår et sambrukshus/kulturhus i tilknytning til sitt bydelstorg. Dette er en god idé som kan ivareta behovet for ikke-kommersielle arenaer og bidra til naboskap og fellesskap. I følge kommunen er det imidlertid tilstrekkelig dekning på formålsbygg og ikke-kommersielle arenaer i Jessheim i dag, og selv om forslaget er sympatisk, er det ikke helt realistisk i dagens situasjon. Behovet kan imidlertid endre seg over tid, og det viktigste er at bebyggelsen man planlegger for kan løse ulike programmer.

A-lab sin styrke er at forslaget legger til rette for en programmering med funksjoner som i hovedsak ikke finnes fra før i sentrum, og representerer det neste steget i byutviklingen. Sentrumsbebyggelsen i forslaget har en generell bygningstypologi og størrelse som gjør at den kan konverteres mellom ulike næringsfunksjoner over tid, inkludert undervisningstilbud som Oslo Met. A-lab foreslår å legge til rette for publikumsrettede tilbud med utgangspunkt i områdets tradisjoner og lokale næringsliv, herunder blant annet landbruksnæringen. Ved en bevist plassering av funksjoner, genereres aktivitet og feltene får ulik karakter. Om man lykkes, vil det styrke Jessheim som regionhovedstad og legge til rette for en sterkere tilhørigheten til omlandet. Samtidig er det viktig å gjøre en realistisk vurdering av hva det er marked for i bransjer med små marginer (landbruk, lokal produksjon osv.). Her trengs det mer kunnskap for å vurdere realismen i en slik satsning, og dette må utredes i det videre planarbeidet.

Transborder og Hille Melbye har mindre andel næringer, og disse er mer spredt ut over området enn det A-lab og Pir II foreslår. Det fører i mindre grad til en tydelig sentrumsutvidelse av Jessheim, som et stekt sentrum og destinasjon på S5.

Hvis man, med bakgrunn i gode analyser og tett kontakt med aktuelle næringer, lykkes med utviklingen av et lokalt næringsliv basert på lokale naturressurser, kan det gi synergieffekter i form av et større spekter av næringsvirksomhet som kan supplere næringslivet i dagens sentrum. På den måten vil det lokale næringslivet sør i S5 kunne bli en regional destinasjon og dermed trekke flere gjennom området enn de som bor her. Spørsmålet om dette er noe næringene selv etterspør og kan være interessert i å satse på. Dette fordrer godt samarbeid mellom ulike aktører, både offentlige og private.

Komiteen vurderer at A-lab har det mest ambisiøse forslaget for en reell sentrumsutvidelse som kan bidra til å realisere visjonen om en vital og levende flerfunksjonel bydel. For å lykkes med konseptet, må man tørre å gå langt nok, hvis ikke vil man kunne ende opp med en utvannet løsning. Spørsmålet om det er grunnlag for en så høy andel næring som A-lab foreslår må analyseres og vurderes i det videre, og grunneierne og kommunen må sammen ha en offensiv satsning for å løfte visjonene fra tegnebrettet til realitet.

## **Boliger**

Et dynamisk boligområde forutsetter en miks av beboere i ulike livsfaser og i forskjellige familiekonstellasjoner. Boligområdene bør favne folk fra ulike sosioøkonomiske lag av befolkningen. Parallelloppdraget presiserer derfor at det skal tilrettelegges for en variert befolkningssammensetning i sentrumsområdet. Vurderingene av boligtyper og befolkningssammensetning skal baseres på demografiske undersøkelser og sosiokulturelle stedsanalyser. Utviklingen bør også gi fleksibilitet med hensyn til utnyttelsesgrad, variasjon i boligtypologi, og ivareta faktorer som legger til rette for gode naboskap. Utviklingen må også ivareta en

fleksibilitet for fremtidige endringer i boligmønstre og hva markedet faktisk etterspør på tidspunktet for realisering.

Byplanen formulerer følgende krav til minste uteoppholdsareal: «For områder med sentrumsformål med høy utnyttelse skal det settes av minimum 25 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 20 m<sup>2</sup> skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng». Parallelloppdraget presiserer at krav til minste uteoppholdsarealer for det enkelte prosjekt og krav til ny park gjelder uavhengig av hverandre. Den offentlige parken (og andre offentlige torg og møteplasser) kommer derfor i tillegg til private uteoppholdsarealer og lekeplasser i boligområdene. Det bør vises hvordan en kan oppnå gode utearealer for barn og unge i et sentrumsområde med høy utnyttelse. Med bakgrunn i mulighetsstudienes konkrete forslag til løsninger og kvaliteter, kan det diskuteres om sambruk kan legitimere en reduksjon av kravet til minste uteoppholdsareal.

For å oppnå en bredde i boligtilbudet og gode boligkvaliteter, er det viktig at planene legger til rette for en variasjon i boligtypologier og boligstørrelser. Det er også ønskelig at det utvikles distinkte delområder med egenart og varierte kvaliteter. Slik kan enkelte delområder få en tettere og tyngre utnyttelse, mens andre områder kan løses med en lavere utnyttelse. Dersom det vises godt begrunnede løsninger med områder med høyere utnyttelse enn byplanen tillater, bør det kunne åpnes for å vurdere en mer fleksibel tolkning av MUA-kravet dersom noe av utearealkravet kan løses i de offentlige rommene. Med riktig programmering av de offentlige rommene kan en godt begrunnet lemping på MUA-kravet bidra til et økt trykk på uterommene, noe som anses som positivt for bylivet.

Komiteen vurderer at det er nødvendig at området tilbyr en god bredde i boligtyper for å favne bredt i markedet og for å legge til rette for varierte og sunne boligområder med en miks av beboere på tvers av generasjoner og sosioøkonomiske og -kulturelle kategorier.

Alle forslagene viser et bredt spenn av typologier, utnyttelse og ulike bokkvaliteter for å oppnå målet om variert befolkningssammensetning i sentrum. De har alle bymessige strukturer med hovedvekt på leilighetstypologier, men er likevel svært ulike. Det er stor forskjell i utnyttelse og andel boliger. Transborders forslag har både høyest utnyttelse og størst boligandel, mens A-labs forslag har lavest utnyttelse og lavest boligandel. Hva som er riktig utnyttelse og boligandel må analyseres og vurderes i det videre planarbeidet og må ses i sammenheng med de markedsmessige forutsetningene, ambisjoner og muligheter for tilrettelegging for ulike næringer og publikumsrettede virksomheter, samt føringer i overordnede planer.

Med Byplanens krav til utearealsnorm på 25 m<sup>2</sup> uteareal per 100 m<sup>2</sup> bolig kan det legges opp til tette, bymessige strukturer som understreker Jessheim som den viktigste byen i regionen. Arkitektteamene har benyttet ulike måter å beregne

utearealene på, og det er derfor ikke direkte sammenliknbart i materialet. Det er en fordel at MUA-kravet måles per 100 m<sup>2</sup> bolig, da det gir en mindre komplisert beregning av MUA enn om det hadde vært knyttet til antall boliger. Prinsippene for beregning og en grundigere undersøkelse av utearealer i forhold til utnyttelsesgrad bør følges opp i planarbeidet, men gir likevel nå en indikasjon på størrelsene.

Alle forslagene viser at det kan innpasses ulike typologier som små og store leiligheter, rekkehus og byvillaer. Strukturene er fleksible, og boligprogrammet kan knas i det videre med utgangspunkt i de formulerte ambisjonene for området.

Alle forslagene viser også en mulighet for varierte boligformer. Dette konkretiseres blant annet med co-living-working-boliger, generasjonsboliger, studentkollektiv, hybler med fellesrom, leiligheter med felleskjøkken, omsorgsboliger og bofellesskap. Dette er ideer som kan undersøkes videre i planarbeidet, og som kan bidra til at S5 får en variert sammensetning av beboere med ulike behov og ønsker innenfor rammene av en urban boligstruktur.

Overordnet sagt kan man si at alle forslagene legger opp til en differensiering mellom mer næringsintensive områder i søndre del av planområdet, og mer boligintensive områder i nordre del av området.

Hille Melbyes buktende kronkvartal i nord har en spennede bebyggelsesstruktur, sympatiske volumer og egenart i hver delkvartal. Bebyggelsen bygger opp under det som kan bli et flott uterom med mange kvaliteter. Boligene i første etasje får fine markterrasser mot parken. En mulig konsekvens av markterrasser mot parken er likevel at slike løsninger kan gi en privatisert karakter til parken og må vurderes nøye opp mot eksempelvis bokvalitet og trygghet i det videre planarbeidet.

Boligkvartalene sør for parken har relativt like strukturer, størrelser og høyder. Forslaget legger stor vekt på variasjon i materialer, farger og uttrykk, og dette blir særlig viktig for å skape variasjon i når man beveger seg gjennom bystrukturen med relativt like bebyggelsesvolumer. Bokalene med fleksibel bruk som kan endre seg i takt med at området modnes kan med fordel kan undersøkes nærmere i planarbeidet. Gatesnittet er tilsvarende fleksibelt, og legger opp til kantsoner med forhager eller til bruk for uteservering eller småvirksomheter. Forslaget viser fint hvilke gater bør prioriteres med aktive fasader, men ideen om hvilke funksjoner det bør legges til rette for er noe mer vag når det sammenlignes med A-lab sitt forslag. Konseptet legger imidlertid til rette for en fleksibilitet i bruken slik at ulike funksjoner kan innpasses. Det antas at dette er gjennomtenkt i den forstand at det på det nåværende stadium ikke er hensiktsmessig å foreslå en bestemt funksjon, men heller å vise at strukturen er tilstrekkelig fleksibel. Kvartalene har stor grad av åpenhet og brede gjennomganger, noe som fører til spørsmål om hierarkiet i forbindelsene blir mindre tydelig. Hille Melbye har minst variasjon i høyder og volumer av de tre forslagene. Med den relativt lille forskjellen i høyde på mellom 6 og 8 etasjer blir bebyggelsen på det øvre nivået lite variert. Det er ønskelig med

mer variasjon i både høyder og volumer, noe formannskapet i kommunen også etterspør.

Transborders landskapstilpassede bykvartaler tar opp høydeforskjellene i området med bebyggelsen, samtidig som de forholder seg til et tilnærmet rutenett av byrom. Hvert kvartal får likevel en egen karakter, og det blir variasjon gjennom området. I nord er kvartalene mer porøse med lameller og punkthus som danner åpne kvartaler. Utearealene i disse kvartalene har helling ned mot den blå forbindelsen. Hellingen kan utnyttes til å gi fin variasjon mellom de private og semioffentlige delene av gårdsrommene. Kvartalene i sør er mer bymessige karéer med skjermede gårdsrom for beboerne og tydeligere overganger mellom offentlig og private arealer. Gatebredden er tilpasset gjennomsnittshøyden til bebyggelsen, og det legges opp til både offentlige og semiprivate kantsoner avhenig av formålet i første etasje. Høyden på bebyggelsen er hovedsakelig mellom 4-8 etasjer, i tillegg til to høyhus på henholdsvis 13 og 18 etasjer. Soldiagrammene viser at både høye og lave bygningsvolumer har fått gjennomtenkt plassering med tanke på å ivareta gode solforhold gjennom dagen. Forslaget har høyest utnyttelse av de tre, og er høyere enn de angitte utnyttelsene i henholdsvis Byplanen og Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus. Byplanens utnyttelse på 200-300% bør være veiledende. Den store variasjonen i høyder med gjennomtenkt plassering av både høye og lavere hus muliggjør forslaget høye utnyttelse samtidig som gode kvaliteter både i byrommene og i gårdsrommene ivaretas. Forholdet mellom høydevariasjon, utnyttelse og solforhold er viktig å undersøkes videre i planarbeidet.

A-lab sine organiske kvartaler bygger opp under gangforbindelsene og funksjonene som foreslås for bygulvet, og dette er med på gi de ulike boligkvartalene ulike karakterer. I tillegg til hovedforbindelsene med gater og allmenninger, foreslår A-lab mer finmaskede forbindelser og smett i bystrukturen og gjennom kvartalene. Kvartalene Gjennom gårdsrommene mot nord går den åpne overvannshåndteringen omtrent på samme sted som bekken går i rør i dag. Gårdsrommene er uteareal for beboerne og skal samtidig være allment tilgjengelige. Høydeforskjellene mellom høydedraget og det lavere området tas opp gjennom terrenget i utearealene, slik at det innenfor det enkelte kvartal skapes en øvre sone med utearealer som er mer private og en nedre sone med blågrønn forbindelse som er semioffentlig. A-labs forslag forener forbindelser, byrom, terreng, bebyggelse og utearealer på en måte som både gir god variasjon, et naturlig hierarki i byrommene og hensiktsmessige gangforbindelser, både internt på området og ut til omkringliggende områder. Forslaget har lavest utnyttelse av de tre, og det stilles spørsmål om forslaget har den tilstrekkelige befolkningstettheten som er nødvendig for å oppnå byliv på S5. Byliv skal imidlertid ikke skapes av beboerne i planområdet alene, men suppleres av besøkende til området. Alt i alt vurderes konseptet med stort utviklingspotensial, samt robust og fleksibelt både med tanke på å øke utnyttelsen og endringer i formål. En videre bearbeiding vil baseres på nærmere vurderinger av utnyttelsen

sett i sammenheng med bokvaliteter og forhold som påvirker dette, herunder solforhold, varierte byggehøyder, utearealer for boligene og variasjonen i kvartalene. Det må også undersøkes om byplanens krav til minste uteoppholdsareal kan fravikes for å ivareta muligheten for transformasjon fra næring til bolig dersom man ikke lykkes med å ivareta det som i utgangspunktet er et svært ambisiøst forslag med tanke på totaliteten av næringsformål.

#### 4.4 Barnehage

Med utviklingen av en ny bydel vil det bli behov for barnehage, og parallelloppdraget ber om at mulige plasseringer belyses. På sikt kan det bli behov for flere barnehager, men utviklingen av området vil gå over mange år, og barnehagekapasiteten kan om nødvendig økes over tid. Skolekapasitet må avklares på overordnet nivå i kommunen og har ikke vært del av parallelloppdraget.

Alle forslagene viser en barnehage innenfor S5. Størrelsen på barnehagen bør avklares i planprosessen, og vil være avhengig av blant annet boligtypologi og samlet antall kvadratmeter bolig. Det kan også bli aktuelt å legge til rette for en løsning med flere barnehager.

Transborder og Hille Melbye har integrert barnehage i boligstrukturene, med uteareal for barnehage delvis i parken og i den grønne aksene og delvis innenfor gårdsrommene til boligkvartalene. Barnehagene er godt skjermet mot støy fra veier. Erfaringsvis kan det være en utfordring å legge barnehagens utearealer i boliggårdsrom, med tanke på brukbarhet for beboerne, og mulige motstridende interesser når det gjelder aktiviteter på dag og ettermiddag, samt at enkelte vil kunne reagere på barnas støyende lek.

A-lab viser barnehage i egen bygning ved Rådhusgata, skjermet fra støy bak kontorbygningen mot Ringvegen og barnehagebygningen selv. Barnehagen har eget uteareal på terreng og tak. Utearealet blir lekeplass for barn utenom barnehagens åpningstid og vil slik fungere som et supplerende uteareal for boligene. Utearealet har god tilgjengelighet til den grønne aksene i nord og er plassert mot øst nærmest stasjonen. I bygningene rundt er det foreslått ulike fellesfunksjoner rettet mot barn og unge i førsteetasjelokalene.

Komiteen har drøftet ulike plasseringer av barnehage, som vil medføre ulik sambruk av boligene og barnehagens utearealer, uten at det er konkludert. I det videre planarbeidet bør plassering og eventuell sambruk av utearealer undersøkes grundig. Tilgjengelighet til barnehagen for brukerne må også vurderes, samt avstanden til blant annet jernbanestasjonen og eventuelle motstridende interesser ved sambruk av utearealer for både barnehage, boliger og lekeplass.

## 4.5 Mobilitet

Jessheim er i dag preget av at mange benytter bilen i hverdagen, og med nullvekstkravet er det helt nødvendig å ha fokus på attraktive gang- og sykkelforbindelser som gjør det til et naturlig valg å la bilen stå og heller velge andre alternativer når hverdagsreisene gjennomføres. Parallelloppdraget har derfor bedt om at det vises løsninger som legger til rette for en utvikling som underbygger strategien om bærekraftig mobilitet med mål om økt andel syklende og gående, og økt bruk av kollektivtransport. Mobilitets- og parkeringsløsninger skal størst mulig grad fremme område- og bykvaliteter, og understøtte det grønne skiftet som blant annet beskrevet i mobilitets- og byutviklingsstrategiene.

Alle forslagene legger opp til et mulig bilfritt bygulv gjennom underjordiske parkeringskjellere med innkjøringer hovedsakelig fra Trondheimsvegen og Kjell Stubs veg. For å bevare enkelte av de eksisterende furuene, har Transborder og A-lab lagt parkeringskjellerne utenom sine parker. Ingen av forslagene legger opp til innkjøring til parkeringskjeller fra Ringvegen, men de har likevel mulighet til å sikre kjørbare atkomster for brannbiler og renovasjon.

Transborder går lengst i å beskrive parkeringskjellere med atkomster, og vurderes som skisser til gode løsninger som gir riktig retning for utviklingen av S5. Forslaget viser gjennomtenkte plasseringer av parkering under gårdsrom og byrom sør på S5. Parkeringskjelleren er lagt utenom parken, slik at eksisterende trær bevares og at det blir mulig å plante nye trær. Parkeringen foreslås i to etasjer, og lagt på en kotehøyde som samtidig muliggjør god jorddybde og gode vekstforhold i byrommene og gårdsrommene over parkeringen. Underjordig sykkelparkering og boder skal legges nærmest trapperommene til kjelleren. Det positive ved denne løsningen er at parkeringen er samlet, reduserer antall adkomster, og sikrer bakkekontakt for utearealene inkludert infiltrasjonsmuligheter for overvann. Samtidig er det en del utfordringer for å få det til hensiktsmessig parkering og god tilgjengelighet for bebyggelsen.

Myke trafikanter skal ha prioritet, og Transborder tar utgangspunkt i to ulike gatesnitt for å differensiere gaterommene, bylivsgater og nabolagsgater. Bylivsgatene vil kunne ha varelevering, mens bruk av privatbiler skal unngås i alle gater for å gi gode forhold for grønn mobilitet / myke trafikaner. Nabolagsgatene skal ha brede private kantsoner for gode overganger mellom offentlige og private arealer, men hierarkiet i gater og forbindelser er mindre lesbart i illustrasjonsplanen.

Hille Melbye har innkjøring til parkeringskjeller fra både Rådhusvegen, Kjell Stubs veg og via gatetun fra Trondheimsvegen. De interne gatene forbeholdes gående og syklende, med unntak av varelevering og beredskapsbiler som i de andre forslagene. Gangstrøkene har brede kantsoner med beplantning eller andre funksjoner, som underbygger at gangstrøkene er utformet på myke trafikantenes premisser. Universell tilgjengelighet mellom nord og sør er løst med en todelt



rampe som bukker seg ned til parkdraget. Rampeløsning mellom de to nivåene kan fungere selv om det gir en opplevelse av sekundærforbindelse, men rampen tangerer en av innkjøringene til parkeringskjelleren. Selv om det er lite trafikk til innkjøringen kan dette bli et uoversiktlig punkt for de ulike trafikantgruppene.

A-lab foreslår innkjøring til parkeringskjeller fra Kjell Stubs veg og Rådhusgata. Det opparbeides parkering etter gjeldende parkeringsnorm, og foreslås deleordninger både for bil og sykkel. Gange skal være prioritert, og det skal være trygt for barn å ferdes på S5. Dette undebygges av variert plantefelt særlig langs strøksgata, som bryter opp gatesnittet og på den måten bidrar visuelt til lokale stedsdannelser og langsom bevegelse. Alle hovedforbindelsene er universelt utformet, som gir et godt utgangspunkt for miljøvennlige hverdagsreiser. Mot Trondheimsvegen, Rådhusgata og Ringvegen antydes det egne sykkelfelt og brede kantsoner mot bebyggelsen. På dagens tomt for bensinstasjon foreslår A-lab tjenester som mobilitetshub med lading og utlån av blant annet minilift, bil- og sykkeltilhengere og sykkelverksted. Lenger sør foreslås også minihub med elsparkesykler og utlån av sportsutstyr, og i næringsbebyggelsen foreslås innendørs sykkelparkering med garderobefasiliteter.

Ingen av forslagene har fullt ut redegjort detaljert for gatesnitt, atkomst mellom parkeringskjeller og boliger, ei heller beregnet konkret antall parkeringsplasser for biler og sykler etc. A-labs forslag har gått lengst i å beskrive og vise effektive og varierte gang- og sykkelforbindelser gjennom området. A-labs forslag har tilrettelagt alle hovedforbindelser med universell utforming som gjør enkel tilgjengelighet mellom delområdene og byen utenfor troverdig. A-lab har også et tydelig hierarki i gatene, selv om heller ikke A-lab har problematisert den utstrakte bruken av shared space-arealer. Hille Melbye har også et tydelig hierarki i sine forbindelser med gode og varierte gangstrøk innad i de ulike delområdene og gjennom parkdraget. Komiteen savner likevel en bedre sammenheng med universell tilgjengelighet for gående og syklende enn den todelte rampen. Transborder har gode forslag for organisering og plassering av parkeringskjellere. Komiteen antar også at hovedforbindelsene kan tilrettelegges med universell utforming, som er en fordel for området.

I det videre arbeidet bør det ses nærmere på hvordan ulike transportmåter kan finne sin plass i bebyggelsesstrukturen på S5. For eksempel må det vurderes om ulike trafikantgrupper skal dele plassen i de samme gatene gjennom shared space-løsninger, eller om man i større grad skal skille trafikantgruppene. Den økte bruken av elektriske sykler og sparkesykler vil trolig bre om seg, og i dette ligger det både gode muligheter for en økning i nullutslippsreiser, samtidig som det reiser andre problemstillinger knyttet til trygghet og trivsel for myke trafikanter. Det må også tas stilling til eventuell parkering og lading for sykler og elsparkesykler i gaterommene.

Antall parkeringsplasser vil i stor grad være avhengig av fordelingen og plasseringen av de ulike formålene. Byplanen viser til den gjeldende

parkeringsnormen, men komiteen vurderer at det er naturlig å ta normen opp til diskusjon i forbindelse med revisjonen av Byplanen.

Det videre planarbeidet bør avklares en strategi for parkering som ivaretar både park, grøntdrag og tilgjengelighet til bebyggelsen for næringslivet, beboere og besøkende. Terrengutformingene bør brukes til å innpasse parkeringskjelleren med tilstrekkelige kjøre- og gangadkomster, samtidig som det bør sikres flest mulig forbindelser med universell tilgjengelighet.

Varelevering må også vurderes opp mot de planlagte næringene i det videre arbeidet. Det stilles ulike krav til ulike næringer hva gjelder varelevering, og dette må løses innenfor S5, slik at det tilfredsstillende næringsenes behov. Den eksisterende og fremtidige vareleveringen og parkeringsatkomstene til Skovlyområdet bør også ses i sammenheng med utviklingen av S5, slik at begge områdene kan styrke hverandres kvaliteter og unngå at logistikk- og økonomifunksjoner blir en ulempe for naboområdet.

#### 4.6 **Fleksibilitet og etappevis utbygging**

Området er stort, det er mange grunneiere og det skal etableres ny infrastruktur og byrom. Utvikling i uavhengig rekkefølge og tempo må sikres, men bør ikke styres av dagens eiendomsgrenser eller fordeling av grunneiere. Urbant jordskifte kan eventuelt vurderes i den videre prosessen. Utviklingen vil trolig gå over mange år, og det er viktig at det legges inn tilstrekkelig fleksibilitet for utvikling til at man kan møte de behovene som melder seg over tid. Området må kunne utvikles i etapper uavhengig av hverandre. Parallelloppdraget har bedt om at det synliggjøres på overordnet nivå hvordan en slik utvikling kan foregå.

Alle de tre forslagene viser på et overordnet nivå ulike prinsipper for hvordan området kan bygges ut etappevis. Felles for alle tre er at de i hovedsak foreslår utvikling fra sør mot nord, som gir en sammenhengende sentrumsutvikling innenfra og ut. Det er også et alternativ å bygge ut fra nordvest og sørover, alternativt nordøst og sørover.

På det nåværende stadium er det viktig at etappevis utvikling ikke er låst, men at utviklingsmulighetene er fleksible uten for mange uavhengigheter. I alle forslagene anbefales det å etablere parken tidlig, og komiteen mener det er en fordel at parken som den viktigste identitetsmarkøren kan komme på plass så tidlig som mulig. Parken kan brukes til midlertidige aktiviteter og områdemodning i byggefasen, og bidra til økt attraktivitet i området allerede fra ferdigstillelsen av første byggetrinn.

Dette er tema som må følges opp tidlig i prosessen. Kommunen påpeker at parken, hjertet med hovedaksene, og grøntdraget/overvann noe av det første som bør komme på plass for å sikre helhet. Åpningen av bekken bør avklares tidlig, samt løsning med åpen overvannshåndtering gjennom S5. Opparbeidelse av åpen

overvannshåndtering blir trolig et krav med tidlig utførelse, før gjennomføring av bygninger som grenser mot grøntdraget. Sammen med opparbeidelse av åpent overvann, bør utskifting av spillvanns- og vannledninger langs denne tas som en etappe. Avhengigheter og utviklingsfaser må vurderes videre i arbeidet og gjennomgående i prosessen. Fordelingen mellom private og kommunale samferdselsarealer og annen teknisk infrastruktur vil være en nøkkelfaktor for utbyggingsrekkefølgen. Parallelt med planarbeidet bør det utarbeides både utbyggingsavtale(r) som regulerer rekkefølger og kostnadsfordelinger, og også privatrettslige samarbeidsavtaler i mellom grunneierne.

Komiteen har derfor ingen entydig anbefaling av utbyggingsrekkefølge på dette tidspunktet, men legger vekt på at det må planlegges for en utbyggingsrekkefølge som både gir gode funksjonelle løsninger for området og dets beboere og brukere, men som også ivaretar utbyggernes behov for rasjonelle etapper, både mht økonomisk- og praktisk gjennomføring.

#### **4.7 Naturverdier, klimatilpasning, miljø- og energiltak**

Det er en ambisjon at felt S5 blir et foregangsprosjekt med tanke på bærekraft og miljø. Åpning av den rørlagte bekken i nord må vurderes som del av overvannshåndteringen, i tillegg til at det grønne draget skal gi en vesentlig merverdi med flere dimensjoner for området og byen. Bekkeåpning kan gi attraktive oppholdsarealer, naturopplevelser, biologisk mangfold, håndtering av vann med videre. Området ligger lavt i terrenget og er et naturlig oppsamlingssted for vann. Overvannsanalysen bekrefter at grøntdraget er flomutsatt, og det blir viktig at utviklingen ivaretar utfordringene knyttet til overvann og flom på en god måte. Videre vurderes det at naturverdier som enkelte eksisterende trær på høydedraget og åpen overvannshåndtering på hele felt S5 bør prioriteres.

Både bebyggelsen, gatene og plassene bør tilfredsstillende ambisiøse bærekraftskriterier, selv om det foreløpig ikke er spesifisert konkrete måltall eller sertifiseringer. Bebyggelsen bør ha langsiktige kvaliteter og være fleksible for endring av bruk over tid, slik at bebyggelsen kan transformeres og gjenbrukes i stedet for å rives.

Alle forslagene legger til rette for åpen overvannshåndtering, og muligheter for å åpne den rørlagte bekken dersom det er ønskelig. Både A-lab og Transborder tar i tillegg utgangspunkt i at eksisterende furutrær integreres i parken og grøntdraget. Dette er en stor fordel, men medfører premisser for plasseringen av parkeringskjelleren. Hille Melbyes store park gir potensiale for stort biologisk mangfold på området, og legger vekt på ulike materialkvaliteter og fleksible første etasjer som kan bidra til at bygningene får økt levetid.

Alle forslagene viser tydelige sammenhengende grøntområder, og har i litt ulik grad vekt på beplantning og grønne verdier i byrommene, boligens utearealer og

med delvis grønne tak. Alle forslagene knytter grønnstrukturen på S5 opp mot Ullensakers eksisterende naturverdier og landskap. A-lab skiller seg likevel tydelig ut med en konkret miljø- og klimaprofil i utformingen av uterom og bebyggelse, ved at de blant annet beskriver andel av grønne tak, prinsipper for bruk av regnvann, etablering av mini-gjenbruksstasjon med mer.

I det videre planarbeidet bør naturverdier, klimatilpasning, miljø- og energiltak undersøkes og vurderes videre, og knyttes opp mot konkrete tiltak og måltall for gjennomføringen. Et eksempel kan være utarbeidelse av blågrønnfaktor, angivelse av energikilder eller måltall for energibruk, angivelse av materialer med lang levetid med videre.

## 5 Arealsammenstilling

### Formål, utnyttelse og høyder

Felt S5 = 64 456 m2	A-lab + Pir II	Hille Melbye	Transborder	Transborder med Oslo Met
<b>Formål</b>				
Bolig	35 012	85 210	112 238	82 100
Næring	35 821	10 852	6 065	88 079
Barnehage	1 099	1 098	1 076	1 076
Kultur		1 828		
Fellesarealer	2 424	1 202		
Totalt BRA	74 355	100 190	119 379	170 179
<b>Utnyttelse og fordeling</b>				
Områdeutnyttelse %	115	155	185	264
Bolig-andel %	47	85	94	48
Nærings-andel %	48	11	5	52
<b>Etasjer</b>				
Antall etasjer	3-7 etasjer	5-7 etasjer	4-8 etasjer	
Høy bebyggelse (12+ etasjer)?	Nei	Nei	Ja, 13 og 18 etasjer	
<b>Parkering</b>				
Antall plasser i kjeller			1200 plasser	
Etasjer			2 underetasjer	

### Boliger og barnehage

Boliger	A-lab + Pir II	Hille Melbye	Transborder
Antall boliger	422	1 035	1 460
Gjennomsnittlig leilighetsstørrelse	75 m2 BRA-S	70 m2	
<b>Uteareal til boliger</b>			
MUA-krav totalt (25 m2/100 m2 BRA)	8 753	21 303	28 060
MUA-krav på terreng (20 m2/100 m2 BRA)	*7 002	17 042	22 450
MUA på terreng, vist	8 592	19 407	**30 500
<i>*beregnet ut fra oppgitte tall</i>			
<i>**samferdselsarealer inkludert i MUA</i>			
<b>Barnehage</b>			
Areal bebyggelse	1 099	1 098	1 075
Uteareal på bakken	2 387		958
Uteareal på tak			438
Totalt uteareal barnehage	2 387		1 396

### Park, torg og gater

Park, torg og gater	A-lab + Pir II	Hille Melbye	Transborder
Park	4 062	6 955	3 235
Torg		1 383	
Gater, gatetun, samferdselsarealer		7 976	

## 6 Oppsummering og premisser for det videre planarbeidet

### Plangrepet og helheten

Etter komiteens vurdering er alle tre forslagene gjennomarbeidet og gode. Forslagene svarer på oppgaven og belyser programmets premisser og vurderingstema på ulike måter. Komiteen mener forslagene til sammen gir et godt grunnlag for å vurdere områdets muligheter, begrensninger og verdier, og vil utgjøre en idébank for det kommende planarbeidet som skal konkludere med plangrep og konkrete løsninger.

Gjennom diskusjonene av mulighetsstudiene er selve bystrukturen/byplangrepet blitt løftet frem og drøftet grundig i flere omganger. Bystrukturen legger grunnlaget for all senere utvikling, og det er essensielt at bystrukturen med sine forbindelseslinjer og byrom fungerer godt og henger godt sammen med eksisterende bebyggelse, gatenett og målpunkter. S5 blir en fremtidig del av Jessheim sentrum, og skal bidra til å styrke Jessheims identitet.

### Konklusjon

Etter en helhetsvurdering har komiteen tro på at byplangrepet og helheten som vises i A-lab sitt forslag er det grepet som best forener forbindelser, byrom, terreng, boliger, næring og utearealer, og som kan ivareta endringer i formål og bruk over tid. Jessheim har i dag en organisk bystruktur, og forslaget bygger opp under Jessheims identitet ved videreføre og raffinere bystrukturen. Forslaget har også en tydelig visjon for variert og attraktiv næringsutvikling basert på lokale menneskelige og naturbaserte ressurser.

A-lab har også en klar ide om hvor de vil; de har en visjon og målsettinger for området. Her kommer f.eks produksjonsbyen inn. Videre viser de et byplangrep som på en aktiv måte kobler seg på byen og områdene rundt. S5 med det grepet blir i seg selv en robust bydel, men vil også forsterke sentrum. Videre har A-lab en gjennomtenkt miks av ulike funksjoner som handler om å bo, næring, kultur/natur og sosiale møteplasser som vil gi området karakter og byliv.

De to andre forslagene har også sterke kvaliteter som bør tas med videre i planarbeidet. Transborder viser hvordan bevisst plassering av høye og lave bygningsvolumer i romslige bykvartaler kan gi høy utnyttelse, stor variasjon i bybildet og samtidig gi gode sol- og lysforhold i byrom og utearealer. Forslaget legger også vekt på ulike boligtypologier og boligstørrelser som er viktig for å få stabile nabolag med en variert befolkning.

Hille Melbye har et sterkt grep med den frodige parken som både er gjennomgående forbindelse, arealer for rekreasjon og som gir blågrønne kvaliteter til boligene langs parken. Forslaget viser hvordan raus takhøyde i førsteetasjene gir fleksibel bruk for endring av formål over tid, og hvordan kantsonene brukes for underbygge og støtte formålene i første etasje. Hille Melbye bruker ulike materialer, uttrykk og fargevalg som skaper en viktig variasjon og kvalitet i byen.

Komiteen trekker frem følgende anbefalinger for utvikling og planarbeid for S5:

- 1 Bærekraft** – Området bør utvikles med høye ambisjoner for bærekraft. Her inkluderes både miljømessig-, sosial- og økonomisk bærekraft. Det betyr at en bred forståelse av bærekraft må ligge til grunn for alle valg som tas. Det bør være et fokus på innovasjon og på å engasjere lokale aktører i en felles visjon for bærekraft, ikke bare i de bygde løsningene, men i de aktiviteter som området legger til rette for. Ambisjonsnivået må drøftes videre, men målene må formuleres tidlig, og virkemidler må konkretiseres. Det bør utarbeides en overordnet miljøoppfølgingsplan som ligger til grunn for valg av løsninger og senere oppfølging av dette i gjennomføringen. Sosial bærekraft bør adresseres ved å legge til rette for funksjoner som bidrar til fellesskap og godt nabolag. Herunder bør det vurderes hvordan man kan tilrettelegge møteplasser og arenaer for lavterskelt- og ikke-kommersiell samvær. Det har vært drøftet om det kan etableres et samfunnshus/grendehus der man kan komme sammen om ulike aktiviteter, feiring osv. Dette bør undersøkes videre hvordan dette kan finansieres og driftes.
- 2 Bymessig** – Området bør utvikles med urbant preg og høy kvalitet i sentrale byrom som gater, torg og forbindelser. Ved å ta utgangspunkt i byplanen kan man skape et nytt byområde med variasjon i materialer, farger og uttrykk.
- 3 Bystruktur og byplangrep** – A-lab sin bystruktur med to torg, park, strøksgate, bygate og allmenninger bør legges til grunn for byutviklingen. Den tydelige bystrukturen gir gode forbindelseslinjer på langs og tvers, inkludert forbindelser til/fra Skovly promenade, Leiv Holthes veg, Leirvegen, Rådhusvegen og krysset Trondheimsvegen/Ringvegen. Det bør vurderes om det er potensial for å øke utnyttelsen i nordre del av planområdet uten at dette går på bekostning av de viste kvalitetene.
- 4 Bytorg/«Hjerte»** – Tett sentrumsbebyggelse rundt bytorget, og hovedfasade mot Skovly promenade er en fin måte å ønske folk velkommen til S5. De mest aktive og besøksintensive funksjonene og virksomhetene bør konsentreres rundt bytorget, og er en tydelig utvidelse av Jessheim sentrum.
- 5 Boliger** – Området bør utvikles med høy bokvalitet. Planarbeidet bør undersøke mulighetene for stor variasjon i boligtypologier og boligstørrelser for å legge til rette for variert befolkningssamensetting og stabile nabolag. Formålet er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte

bomiljøer, samt motvirke ensartede områder. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

- 6 Nye boformer bør undersøkes** – Nye boformer som eksempelvis Hille Melbyes co-living-working-boliger, generasjonsboliger, borettslag med fokus på fellesfunksjoner, sambruk og deling kan ivareta beboere med ulike ønsker og i ulike livsfaser, og er ideer som kan undersøkes videre i planarbeidet. Det bør også undersøkes hvordan planen kan imøtekomme behovene til de som faller utenfor det private boligmarkedet. Her kan ulike konsepter vurderes, blant annet boliger som leies ut gjennom tilvisningsavtaler, sosialboliger, omsorgsboliger og leie-til-eie-boliger, del-eie og andre boligmodeller som kan utløse støtte fra Husbanken. Slike konsepter må løses gjennom ulike virkemidler organisatoriske og finansielle virkemidler i tillegg til de rammer som reguleringsplanen setter.
- 7 Førsteetasjer** – Førsteetasjer med raus takhøyde og mulighet for endring av bruk og formål over tid bør undersøkes i det videre planarbeidet, særlig i de sentrale områdene i og rundt hovedaksene der forholdene i utgangspunktet ligger best til rette for en næringsutvikling over tid.
- 8 Kantsoner og gatesnitt** – Avhengig av gatesnittet kan overgangen mellom gaten og bebyggelsen brukes fleksibelt til blant annet uteservering, vareutstilling, lommeparker, fordrøyningsbed og forhager. Prinsipper for bruk og plassering av kantsoner kan inngå i det videre arbeidet. Det tas utgangspunkt i mobilitets- og byutviklingsstrategien som foreligger, men prinsippene for gatesnittene må tilpasses området. Overvannshåndtering på terreng er arealkrevende, og det må settes av nok plass til dette.
- 9 Høydevariasjon** – forholdet mellom høydevariasjon, utnyttelse, boligtypologier, gatebredder, utearealer og solforhold bør undersøkes i det videre planarbeidet. Formannskapet har vedtatt at det kan tillates høyder høyere enn det byplanen tillater, slik at man sikrer en god høydevariasjon gjennom området. Når det tillates høyere bygg, forutsetter dette også at enkelte bygg skal reduseres i høyde. Høyere bygg må plasseres strategisk der bredere gater, torg og uterom tillater det slik at det ikke går på bekostning av oppholdskvaliteter på bakkeplan. Lokal- og mikroklima må utredes slik at utsatte områder identifiseres og avbøtende tiltak kan detaljeres.
- 10 Næringer** – Grunneiere og kommunen bør ha en offensiv innstilling med hensyn til å utvikle en miks og andel av nærings- og kulturvirksomheter som gir byen et lokalt og regionalt løft. A-lab sitt forslag til næringsprofil knyttet til miljøvennlig produksjon, kunnskapsvirksomhet og kulturnæring er interessant og bør utforskes videre. Aktive fasader med handel, tjenester, bevertning og fellesskapsfunksjoner bør særlig legges til de mest aktive forbindelsene gjennom området. Næringene bør programmeres med funksjoner som supplerer det eksisterende sentrum, og med tanke på liv og



aktivitet gjennom døgnet. For å få til et troverdig konsept som legger til rette for næringsutvikling, må næringsaktørene involveres i en målrettet medvirkningsprosess for å avdekke forutsetninger, muligheter og barrierer. Kommunen bør ha en selvstendig rolle i arbeidet med å engasjere den lokale næringen og legge til rette for en satsning, dette være seg innen lokal matproduksjon, kulturnæringen, næringer innenfor produksjon, bærekraft osv. A-lab har formulert en tydelig visjon og ambisjon for området, og for at denne skal kunne realiseres, er det nødvendig med en satsning som involverer næringen, kommunen og andre aktører som kan støtte opp om en slik satsning. Det anbefales derfor at det settes ned et eget prosjekt som jobber konkret med dette.

- 11 Parken** – Parken bør etableres på høydedraget og være del av hovedforbindelsen mot vest. Furutrærne representerer gammel natur i en ny bydel, og vil slik være et viktig identitetsskapende element i parken. Flest mulig furutrær bør derfor bevares, og det må tas sikte på å planlegge parken og området rundt med dette som et viktig utgangspunkt.
- 12 Grøntdraget** med åpen overvannshåndtering – I nord bør det etableres et allment tilgjengelig grøntdrag med lokal og åpen overvannshåndtering. Grøntdraget bør være beplantet og ha mulighet for åpning/delåpning av bekken mot Nordbytjernet som i dag går i ledninger under bakken. Kommunen er i ferd med å avklare om og eventuelt hvordan en bekkeåpning kan løses. Tidspunktet for en eventuell åpning av bekken må avveies mot summen av tynge infrastrukturinvesteringer i tidlig fase.
- 13 Mobilitet** – Området bør være tilnærmet bilfritt, og biler må tas raskest mulig ned i p-kjellere, slik at området ikke belastes unødvendig trafikk. Kjøreatkomster til parkeingskjellerne må vurderes i den videre prosessen med utgangspunkt i en mobilitetsplan for området. Trondheimsvegen og Kjell Stubs veg er egnet for avkjørsler, men det vil antagelig også bli behov for flere adkomster. Forslagene viser gode løsninger for parkering i anlegg under bakken og slik at parkeringskjeller kan nås fra hele området. Det bør vurderes effektive parkeringshus kombinert med bilpoolordninger. Det bør planlegges med løsninger for varelevering og parkeringsatkomster til både S4 og S5 som bidrar til en gjensidig styrking av feltenes kvaliteter og muligheter, og det bør vurderes om det enkelte steder er mulig å etablere felles parkeringskjellere for boliger og næring. Det skal legges til rette for at beboerne i felt S5 skal bevege seg til fots eller med sykkel, men det må likevel søkes å legge til rette for enkel adkomst til p-plass fra boligen. Anlegg under bakken bør søkes organisert slik at det ikke blir bindinger mellom parkeringskjellere og bygg. Dette for å sikre fleksibilitet og finansiering ifm. en trinnvis utbygging av området. De som handler i S5 kan benytte parkeringsordning i sentrum eller lokale parkeringsplasser tilknyttet næringen. Antall parkeringsplasser, inkludert gjesteplasser, må avklares i planarbeidet. Jorddybden over

parkeringskjellere bør være dyp nok til å muliggjøre stor grad av beplantning og vegetasjon i gårdsrom og byrom. Videre bør området tilrettelegges for blant annet bildelingsordninger, elsykler og ladestasjoner for bil, sykler og mikromobilitet som elsparkesykler. Beredskap og varelevering må kunne løses på bakkeplan.

- 14 Barn og barnehage** – Det vil bli behov for barnehage innenfor S5. Barnehagens utearealer bør fungere godt som lekeplass for barn utenom åpningstidene. I utgangspunktet anbefales det at barnehagens uteareal ikke lukkes inne i et gårdsrom, men heller får en strategisk beliggenhet i området og som også ligger slik til at den kan bli et naturlig samlingspunkt for barnefamilier på ettermiddager og i helger, Plassering, antall avdelinger, størrelsen på utearealet og eventuelt sambruk av utearealer bør avklares i planprosessen. Størrelsen på barnehagen avhenger blant annet av boligsammensetningen innenfor felt S5 og kommunens behov for øvrig. Området må også tilrettelegges med varierte og trygge lekeplasser og funksjoner som appellerer til småbarnsfamilier.
- 15 Ungdommer** – Det bør etableres en park for aktiviteter og opphold for større barn og ungdom. I parallelloppdragene er det foreslått aktivitetsflater langs Kjell Stubs veg, og dette er en aktuell plassering, men dette må vurderes videre. Det er viktig å involvere ungdommen i prosessen med å definere behov og plassering. I tillegg til aktivitetsflater som eksempelvis ballspill, skating og treningsapparater, bør deler av arealet settes av til skjermede soner for rolig samvær.
- 16 Renovasjon** – Kommunen har krav om avfallssug, enten mobilt eller stasjonært. Kommunen er allerede i prosess med avklaring om området skal tilrettelegges for stasjonært eller mobilt avfallssug. Valg av løsning må avklares tidlig, da det har implikasjoner for hvilke arealer som må settes av til funksjonen, for innledende investeringer samt tilknytning mht en gjennomføring i etapper. Stasjonært avfallssug krever omtrent 700 m<sup>2</sup> samlet inne- og uteareal til avfallssugterminal for oppsamling av avfall, i tillegg til nedkast hos abonnenter. Terminalen kan være et frittstående bygg eller den kan være integrert i første etasje i et næringsbygg. Den senere tid er det realisert stasjonære avfallssug flere steder, og erfaringer tilsier at dette er en dyr og krevende løsning med liten miljøgevinst. Fordelen er at man slipper å tilrettelegge for renovasjonsbiler gjennom området. Mobilt avfallssug innebærer henting av avfall med en spesialbygd renovasjonsbil via tilkobling til de enkelte anleggene (kontainersett) hos abonnenter. Antatt arealbehov per kontainersett som betjener 100-150 boenheter er ca. 80-150 m<sup>2</sup>, og containere kan plasseres i kjeller under boligene. I det videre planarbeidet bør det avklares om avfallssuget skal være mobilt eller stasjonært, samt prinsipper for plasseringen av nedkast og utsug for enkel tilgjengelighet for både kasting av

avfall og henting med renovasjonsbiler, og samtidig sikre estetiske og trygge byrom.

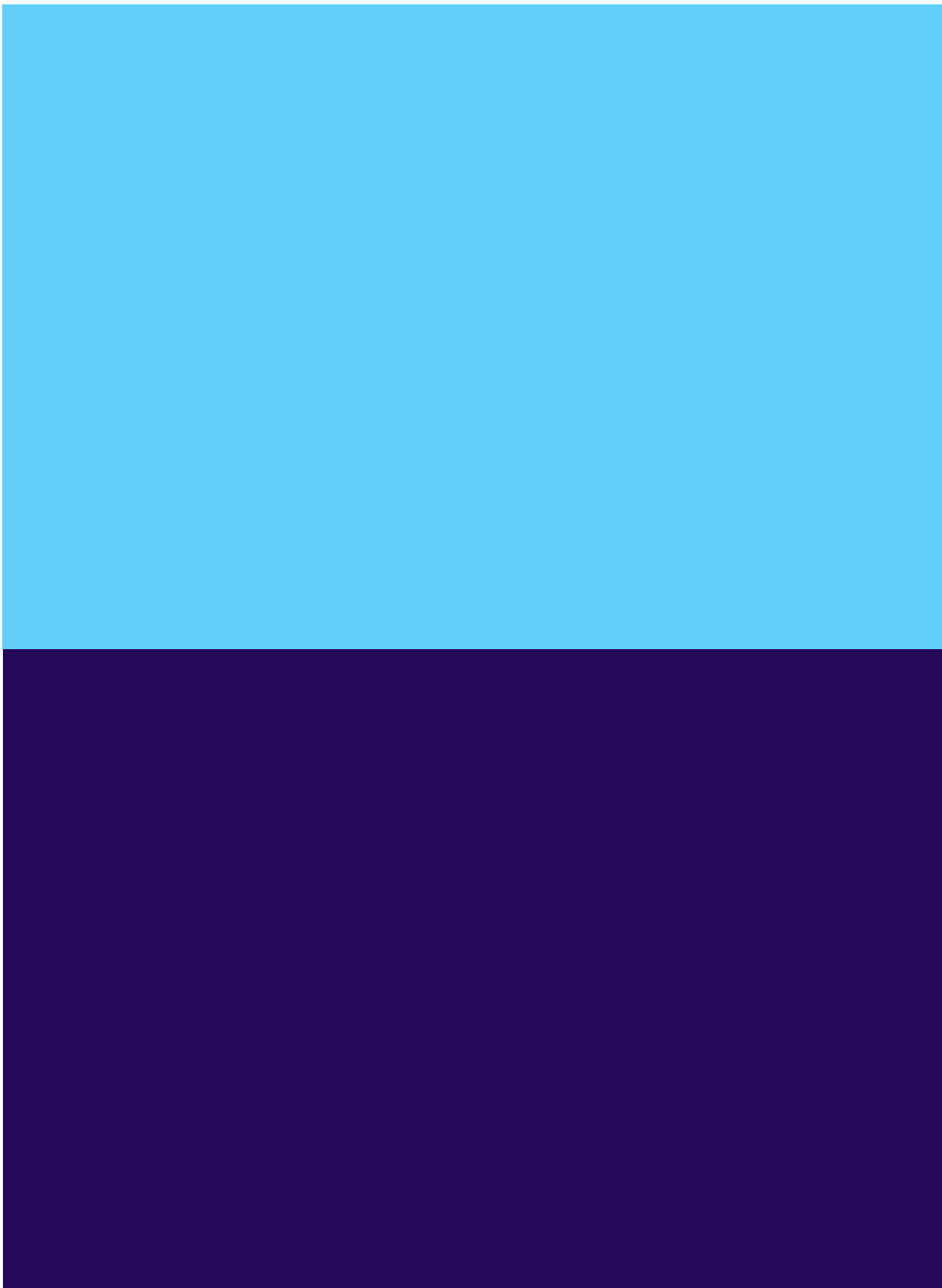
- 17 Varelevering og nødetater** – Det må legges opp til effektiv og trafikksikker varelevering for næringene som etableres innenfor S5. Trafikkmønster og plassering av vareleveringsramper/ biler/ parkering og liknende må sees nærmere på og vurderes opp mot behovet og gjeldende lover og regler for levering av varer. Atkomst for nødetater må tilsvarende avklares i planarbeidet.
- 18 Infrastruktur i grunnen** må skiftes, da disse ikke er dimensjonert for den utviklingen som det legges opp til og heller ikke har en levetid som er forenelig med en utvikling på lengre sikt. Her forutsettes det tidlig og tett dialog med kommunen for å avklare behov og muligheter.
- 19 Grunnforhold** – Tidligere bygging i området viser at det er stor variasjon i masser over 10-20 m til fjell. Det er allerede engasjert geotekniker for gjennomføring av grunnundersøksler ultimo september, og konklusjonene fra dette arbeidet kan ha føringer for den endelige strukturen og plasseringen av tyngre bebyggelse i området.
- 20 Overvann, klimatilpasning, lokalklima** – Overvann skal håndteres på terreng etter tretrinnsstrategien og benyttes som et identitets- og kvalitetsskapende element i gater, parker og byrom. Lokalklima må utredes slik at man oppnår solfylte og lune oppholdsarealer på terreng og tak.
- 21 Kulturminner og bevaringsverdig bebyggelse** – De to eiendommene *Bekken (135/29)* og *Lunde (135/111)* er markert som bevaringsverdige i kommunens kulturminneplan. I planarbeidet bør eksisterende bevaringsverdig bebyggelse, fortrinnsvis Bekken, søkes integrert i løsningen for parken som eksempelvis identitetsmarkør eller lokale for fellesfunksjoner/grendehus (Utdrag fra kulturminnevernplanen: «*135/29 Bekken (vpl 205-14, VK3) Lite sveitserhus med tilhørende skjul i hage, trolig bygd sist på 1800-tallet. I hovedsak er det opprinnelig preget godt bevart. En fin representant for vanlige folks bolighus i tettstedets nære omgivelser og et karakteristisk element i hovedvegen og tettstedets sosiale bebyggelsesstruktur*».) Dersom bevaring med dagens plassering ikke lar seg gjennomføre, bør det vurderes om byggene kan flyttes til en plassering der de kan løse fellesfunksjoner og ivareta en historisk dimensjon i den nye bydelen.
- 22 Gjennomføring av planen samt offentlig og privat finansiering** – I det videre planarbeidet er det viktig å videre å belyse gjennomføringen, blant annet modeller for å sikre ønsket etablering over tid og uavhengig av aktører inn i området. Dette må inkludere utbyggingsavtaler, rekkefølgekrav og privatrettslige avtaler grunneierne i mellom. Det har vært diskutert om parken, overvannshåndtering og eventuelt bekkeåpning etableres tidlig. Det er en risiko knyttet til kostnadskrevende tiltak i tidlig fase, og denne må avveies

opp mot nytten. Det kan også vurderes om en slik risiko kan reduseres ved at kommunen forskutterer for fellestiltak som skal realiseres tidlig, og at grunneierene bidrar med anleggsbidrag når byggetrinnene selges.

Dette er problemstillinger som må adresseres i en gjennomføringsmodell som redegjør for faser/etapper og verdier, for hvilke infrastrukturiltak som må komme tidlig og hvilke som kan gjennomføres i forbindelse med den enkelte etappe. I den forbindelse er det viktig å avklare verdiene i planen, samt hvordan de ulike grunneiernes andel skal vektas med tanke på infrastrukturbidrag. Ulike gjennomføringsmodeller må vurderes, som for eksempel Bjørvika-modellen, Ensjø-modellen og Fornebu-modellen

Utviklingen av området kan også være avhengig av kommunal VA-infrastruktur utenfor planområdet, som kommunen må ha en egen prosess på å avklare. Kommunen setter i gang med de nødvendige avklaringer.

Kompleksiteten i utviklingen nødvendiggjør at det både utarbeides en detaljert grunneieravtale som tar for seg en fordeling av kostnadene mellom partene, samt en samarbeidsavtale mellom grunneierne og kommunen. Videre vil en utbyggingsavtale inkludert utbyggingsplan sammen med rekkefølgebestemmelsene i planen sikre den prosessuelle gjennomføringen av nødvendig offentlig og felles infrastruktur etter hvert som delområdene og feltene i planen realiseres.



PARALLELLOPPDRAG JESSHEIM FELT S5

45

