



ULLENSAKER  
KOMMUNE

# PLANPROGRAM

STASJONSOMRÅDET OG RÅDHUSPLASSEN  
JESSHEIM SENTRUM



Vedtatt av Formannskapet 8.12.2020

ULLENSAKER KOMMUNE V/ENHET FOR PLAN OG NÆRING

## FORORD

Arbeidet med planforslag for stasjonsområdet og rådhusplassen gjenoppstartes med utgangspunkt i høringsforslag fra 2017 og mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim. Hensikten med ny planprosess er å ta en ny vurdering av løsninger i høringsplanforslaget på bakgrunn av de vedtatte føringer i Mobilitets- og byutviklingsstrategien, og løse innsigelsene som kom i forbindelse med høring i 2017.

Planoppdraget for Stasjonsområdet og Rådhusplassen i Jessheim sentrum er vurdert iht. plan- og bygningsloven § 12-9 første ledd, jf. § 4-1 med forskrift om konsekvensutredninger og fanges opp av forskriftets Kap 2 § 6, Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften. I henhold til plan- og bygningsloven § 4-1 og § 4-2 skal det utarbeides planprogram og konsekvensutredning i tilknytning til planforslag for ovennevnte område.

Planprogrammet er utarbeidet av Ullensaker kommune, på bakgrunn av det vedtatte planprogrammet som lå til grunn for arbeidet med høringsplanforslag fra 2017 og nye overordnede føringer.

Forslag til planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 17. august 2020. Uttalelsene som kommer i høringsperioden er vurdert og det er gjort noen justeringer/presiseringer i planprogrammet på bakgrunn av dette. Ansvarlig myndighet for behandling av planprogrammet er Ullensaker kommune v/ Formannskapet. Konsekvensvurderingen vil bli ferdigstilt og presentert sammen med forslag til områdereguleringsplan og bli behandlet som del av planforslaget.

## INNHOILDSFORTEGNELSE

1	Innledning.....	3
1.1	Bakgrunn for planarbeidet.....	3
1.2	Hensikten med planen .....	3
1.3	Visjon, mål og strategier.....	4
1.4	Tidligere prosesser .....	5
1.5	Krav om konsekvensutredning.....	5
1.6	Planprogrammets oppbygging .....	5
2	Prosess og medvirkning .....	6
2.1	Plan- og utredningsprosess .....	6
2.2	Informasjon og medvirkning.....	6
3	Planområdet.....	8
3.1	Beskrivelse av planområder og tilgrensende områder.....	8
3.2	Dagens innhold, anlegg og bruk.....	9
3.3	Influensområde.....	9
3.4	Eierforhold .....	10
4	Rammer og premisser for planarbeidet.....	11
4.1	Statlige føringer .....	11
4.2	Regionale planer og føringer.....	11
4.3	Kommunale planer og føringer.....	12
4.4	Gjeldende reguleringsplaner i området .....	14
4.5	Tilgrensende reguleringsplaner.....	15
5	Alternativer .....	16
6	Konsekvensutredning. Antatte problemstillinger og utredningsbehov.....	17
6.1	Generelt.....	17
6.2	Aktuelle problemstillinger .....	17
6.2.1	Arealbruk .....	17
6.2.2	Stedsutvikling og møteplasser.....	18
6.2.3	Universell utforming .....	19
6.2.4	Barn og unges interesser, oppvekstmiljø.....	19
6.2.5	Blå- og grønnstruktur .....	19
6.2.6	Trafikk- og kollektivløsninger.....	19
6.2.7	Bevaring og fornyelse .....	20
7	Utredningstema .....	21
7.1	Program for utredningene.....	21
7.2	Metode, rammer og føringer .....	21
7.3	Temaer som foreslås utredet .....	21
7.4	Sammenstilling .....	26
7.5	Avbøtende tiltak.....	26
7.6	Valg av alternativ .....	26
7.7	Oppfølgende undersøkelser.....	26
7.8	Faktiske virkninger av tiltaket.....	26
8	Oppsummering Vurderingstema/Utredningstema .....	27
9	Framdrift.....	28



## 1 INNLEDNING

### 1.1 Bakgrunn for planarbeidet

Arbeidet med områderegeringsplan for stasjonsområdet og rådhusplassen i Jessheim har pågått i flere runder siden sommeren 2013. Forslag til områderegeringsplan ble lagt ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 20. januar 2017. Under offentlig ettersyn mottok kommunen merknader fra berørte aktører, og innsigelser fra Akershus fylkeskommune (AFK) og Statens vegvesen (SVØ).

AFK fremmet innsigelse med begrunnelse at «*konsekvensene av framtidig trafikkvekst og løsninger for parkering i sentrum ikke er godt nok dokumentert i planforslaget*», noe som ble vurdert til å være av avgjørende betydning for å sikre bussens framkommelighet i sentrum. Innsigelsen understreker behov for å en samlet plan for parkering med atkomster for hele planområdet og nødvendig tilgrensende areal før man fastsetter løsninger i denne planen. Innsigelsen fra Statens vegvesen handler om flere trafikale forhold bl.a. om at områdeplanens trafikkberegninger ikke er godt nok dokumentert, og at de ikke kan etterprøves. Det savnes beregninger som viser belastningsgrad for svingebevegelser i sentrale kryss i rush-tid og med kølengder, som vil si noe om framkommeligheten for buss som følge av tiltakene som er foreslått i områdeplanen.

I etterkant av høring ble det vurdert at videre arbeid med områderegeringsplan bør avvende vedtak av mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim, ettersom strategien vil legge frem viktige prinsipielle avklaringer som ville gi grunnlag for å løse innsigelsene. Mobilitets- og byutviklingsstrategi ble vedtatt 11.02.2020 (KST-sak 3/2020) og administrasjonen setter nå i gang arbeidet med ny planprosess for stasjonsområdet og rådhusplassen.

Planarbeidet gjennomføres som en områderegeringsplan etter plan- og bygningslovens § 12-2. Dette på bakgrunn av kommunens ambisjoner om å sikre helhetlig utvikling innenfor byens viktigste område og ivareta langsiktige hensyn til arbeidet med byliv, grønn mobilitet og bymessig utvikling av Jessheim. For øvrig vil høringsforslag fra 2017 ligge til grunn for utarbeidelse av nytt planforslag i denne omgangen. Det er et mål at deler av planområdet får en detaljering som gir mulighet for å gå direkte på byggesak, dvs. unngå ytterligere plankrav. Det avklares underveis i planarbeidet hvilke områder dette gjelder, avhengig av fremgangen i flere parallelle prosesser som pågår.

Jessheim fikk bystatus i 2012, og preges av rivende utvikling. 75% av framtidig vekst i kommunen skal skje på Jessheim, og det forventes at innen 2030 vil det være ca. 30.000 personer som bor i byen. Det er viktig at Jessheim sikres en bærekraftig utvikling, ikke bare med tanke på energi, ressurser og miljø, men også med god sosial samfunnsplanlegging. Folkehelse og miljø skal vektlegges (jf. høringsforslag til ny kommuneplan). Kultur, og kulturens egenverdi, er viktige elementer i den videre byutviklingen og arbeidet med å forsterke Jessheim som kulturby. Offentlige byrom, inkluderende møteplasser for alle grupper i samfunnet og en mangfoldig grøntstruktur har en stor betydning i byutviklingen og hvordan vi velger å bevege oss i byen.

### 1.2 Hensikten med planen

Planen skal legge til rette for utvikling av fremtidsrettet kollektivknutepunkt og bymessig utvikling i Jessheim sentrum som styrker offentlige gater og byrom, herunder Rådhusplassen som byens sentrale torg/festplass. Løsningene i planen skal sikre Jessheim som et kraftsentrum i regionen, og styrke dens identitet gjennom bl.a. urban utbygging, ivaretaking av viktige eksisterende kulturminner, etablering av gode og inkluderende møteplasser for opplevelse, aktivitet og refleksjon. Byens langsiktige behov for offentlige byrom og funksjoner skal ivaretas.



### 1.3 Visjon, mål og strategier

Planarbeidet styres av ny visjon for kommunen «Ullensaker – Mulighetslandet» som ble vedtatt den 21.04.2020. «Mulighetslandet» gir retning for fremtiden, der bærekraft og kvalitet står sentralt. Muligheter for alle innebærer omtanke for alle; både dagens innbyggere og fremtidige generasjoner. For å få dette til må vi avstemme interesser mot et bærekraftig samfunn der vi tenker helhetlig og langsiktig om tjenesteutvikling, kunnskapsbasert om by- og stedsutvikling, og vi må tenke folkehelse i alt vi gjør.

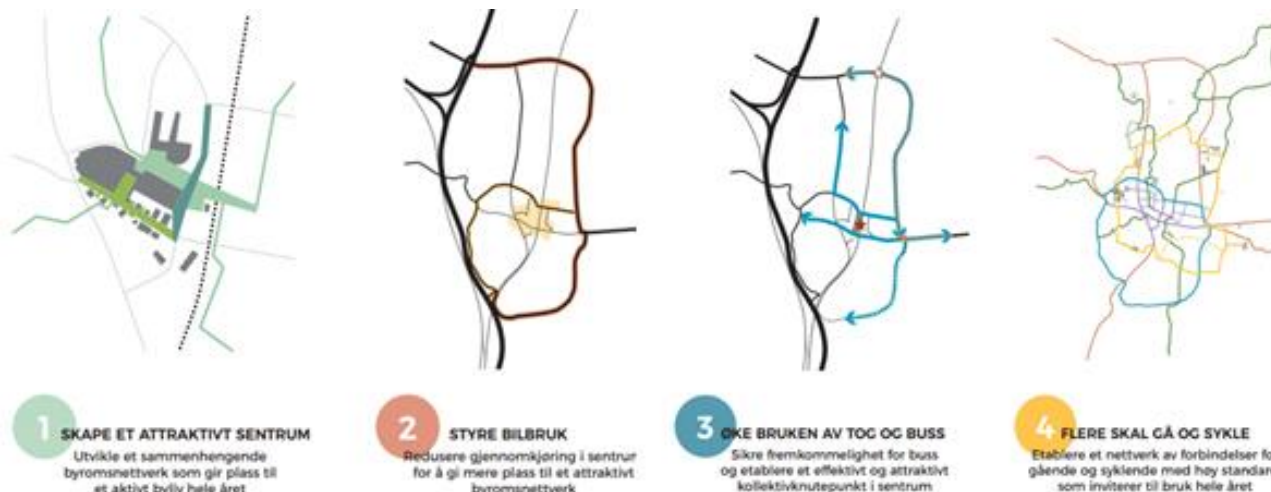
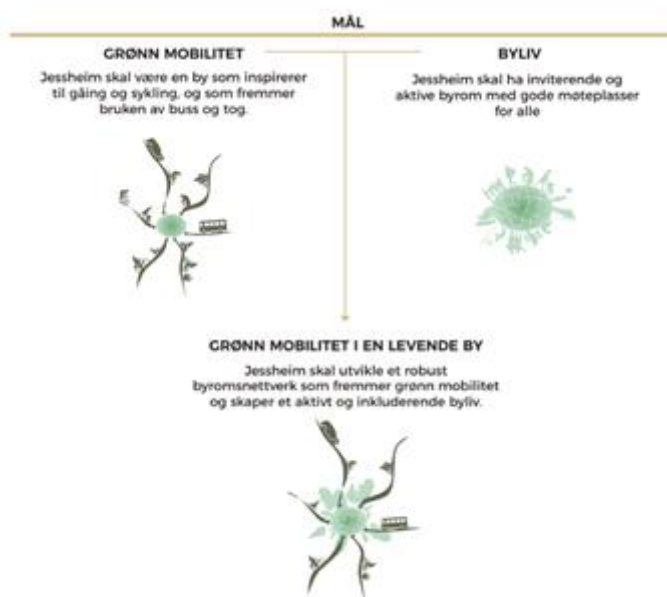
Gjeldende visjon for byen er «Jessheim – tilgjengelig og levende regionsenter» (Byplan, 2014). Arbeidet med ny visjon for byen har startet opp i 2018 og forventes avklart i forkant av rullering av Byplanen (starter opp sommeren 2020). Det er behov for å revidere visjonen slik at den peker tydeligere mot byens rolle som regionby i Romerike og kommunens ambisjon om kvalitet i byutvikling.

For å bygge under visjonen for Jessheim som regionby i Romerike, er det vedtatte disse to hovedmål (jf. mobilitets- og byutviklingsstrategi) :

- **Grønn mobilitet** – å få flere i Jessheim til å reise på en mer miljøvennlig måte,
- **Byliv** – å utvikle Jessheim til å bli en levende og attraktiv by.

Disse to målene har en gjensidig avhengighet som handler om hvordan byens arealer disponeres. Dette beskrives gjennom et felles mål: "**Grønn mobilitet i en levende by**" som fanger opp mulighetene som oppstår ved å se på byens nettverk i et helhetlig perspektiv.

Mobilitets- og byutviklingsstrategien for Jessheim skisserer fire strategier som til sammen underbygger målet om grønn mobilitet i en levende by. Strategiene vil bli lagt til grunn i vurdering av løsninger innenfor planområdet.



## 1.4 Tidligere prosesser

### Høringsforslag 2017

Arbeidet med områderegeringsplan for stasjonsområdet og rådhusplassen startet i 2013 og bygger bl.a. på gjeldende Byplan for Jessheim (vedtatt 16.6.2014), arkitektkonkurransen for tverrforbindelse på Jessheim stasjon (2014) og tidligere arbeid gjort i forbindelse med forprosjektet «Midt i Jessheim» (2010).

Planforslaget fra 2017 legger til rette for en bymessig utbygging av stasjonsområdet og utforming av gater og byrom som kan romme et variert og levende byliv. Området foreslås utviklet med sentrumsformål, kollektivterminal/ kollektivanlegg og samferdselsanlegg kombinert med sentrumsformål. Det foreslås flere grep som vil prioritere gående, syklende og kollektivtrafikk, herunder etablering av gatetun i krysset mellom Ringvegen og Furusethgata, og omforming av en strekning av Ringvegen. I planforslaget er det valgt overgang som løsning for krysningen for myke trafikanter på Jessheim stasjon, jf. vinnerforslaget i arkitektkonkurransen fra 2014.

Høringsforslag 2017 ble utarbeidet iht. planprogrammet for stasjonsområdet og rådhusplassen (vedtatt den 25.11.2013, HOP-sak 246/13).

Det er i forbindelse med høring av dette planforslaget i 2017 at kommunen fikk innsigelser fra Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune. Disse forventes løst nå ved denne runden.

## 1.5 Krav om konsekvensutredning

Planoppdraget for Stasjonsområdet og Rådhusplassen i Jessheim sentrum er vurdert iht. plan- og bygningsloven § 12-9 første ledd, jf. § 4-1 med forskrift om konsekvensutredninger og fanges opp av forskriftets Kap 2 § 6, Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften. I henhold til plan- og bygningsloven § 4-1 og § 4-2 skal det utarbeides planprogram og konsekvensutredning i tilknytning til planforslag for ovennevnte område. Planprogrammet gir rammer for arbeidet med reguleringsplan og konsekvensutredning.

## 1.6 Planprogrammets oppbygging

Planprogrammet skal gi en orientering om det forestående plan- og utredningsarbeidet og sikre forutsigbarhet i planprosessen. Planprogrammet skal i henhold til § 4-1 gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegg for medvirkning og alternativer som vil bli vurdert. Ved utleggelse av planprogrammet til offentlig ettersyn sikres offentligheten mulighet til å påvirke innholdet i det videre planarbeidet.

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer eller tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres.

Konsekvensutredningen skal omfatte de temaene som anses relevante ut fra det aktuelle planarbeidet. Det gis en beskrivelse av tema og problemstillinger som skal belyses/utredes i planforslaget/konsekvensutredningen samt hvilke alternative scenarier for utviklingen av planområdet en ser for seg som aktuelle.

## 2 PROSESS OG MEDVIRKNING

### 2.1 Plan- og utredningsprosess

Reguleringsplan med konsekvensutredning vil følge planprosessen slik den er beskrevet i plan- og bygningslov, §§12-8 – 12-13.

Saksgang for planarbeidet:



### 2.2 Informasjon og medvirkning

#### Medvirkning i forbindelse med utarbeidelse av høringsforslag fra 2017

Tidligere runder har basert seg på høy grad av medvirkning og dialog. Sentrale aktører og grunneiere i området har bidratt til i form av arbeidsgruppe med jevnlig møter og mulighet til å komme med innspill. Statens vegvesen, Jernbaneverket, Akershus fylkeskommune og ROM Eiendom har deltatt i gruppen. Harald Kværner Eiendom AS har blitt holdt orientert om

planarbeidet, og deltatt i arbeidsgruppens møter fra høsten 2014. Ruter har også deltatt i møter underveis. Innspill fra barn og unge, Eldrerådet og Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne fra medvirkningsprosessene for Byplanen har dannet grunnlag for vurderinger gjort ifm byrom og møteplasser, sikring av barn og unges interesser og universell utforming. I forbindelse med arkitektkonkurransen for ny tverrforbindelse for myke trafikanter ved Jessheim stasjon ble det gjennomført to utstillinger i 2014; i kulturhuset og på stasjonen.

### Medvirkning i forbindelse med ny planprosess

Arbeidet som settes i gang nå vil hovedsakelig dreie seg om å løse innsigelsene fra 2017 og vurdere løsninger på nytt med bakgrunn i føringer i mobilitets- og byutviklingsstrategi. Det skal sikres god medvirkning også i denne, og det er bl.a. en av grunnene til at oppstart av planarbeidet varsles på nytt.

I tråd med plan- og bygningsloven § 5, er følgende trinn i prosessen sentrale:

- Planarbeidet varsles og planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn med seks ukers høringsfrist
- Planoppstart annonseres i lokalpressen og kunngjort på kommunens nettside
- Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

I tillegg til lovpålagt medvirkning vil det bli lagt ut informasjon på kommunens nettsider. Andre kanaler og former for digital medvirkning vil bli vurdert underveis. Det vil bli lagt vekt på medvirkning fra barn- og unge, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne gjennom involvering av kommunale råd og utvalg. Aktuelle samarbeidspartnere, bl.a. Bane Nor, Viken fylkeskommune, Ruter og Viken kollektivterminaler vil bli særskilt involvert i det videre arbeidet, spesielt vedr. løsninger som angår kollektivknutepunktet. Det jobbes med å inngå et samarbeid med de nevnte aktørene for å utarbeide en knutepunktplan som vil ligge til grunn for videre arbeid med områdereguleringen. Knutepunktplanen skal ta opp i seg løsninger som bl.a. angår kollektivknutepunktet, trafikk mønster, pendelparkering, osv. Aktører som Harald Kværner Eiendom/Jessheim Storsenter og Jessheim Byutvikling vil bli involvert gjennom særmøter. Innspillene hentet inn som del av medvirkningsopplegget for mobilitets- og byutviklingsstrategi, vil også tas med inn i dette arbeidet.





### 3 PLANOMRÅDET

#### 3.1 Beskrivelse av planområder og tilgrensende områder



*Forslag til ny planavgrensning og planavgrensning i høringsforslag 2017*

Sammenlignet med høringsforslag fra 2017 er denne planavgrensning bl.a. utvidet vest for Rådhuset til å omfatte også Rådhusvegen og deler av Furusetgata, på grunn av behov for avklaring av adkomster til underjordisk parkering og oppgradering av Jessheim stasjon; og i øst for å sikre helhetlige løsninger for kollektivknutepunktet, herunder likeverdig stasjonsfunksjoner fra øst. Planavgrensningen kan nedjusteres i forbindelse med utarbeidelse av endelig planforslag.

Planområdet er på ca. 85 daa og planområdets avgrensning forholder seg i hovedsak til arealer vest for jernbanelinja. Stasjonsområdet i Jessheim utgjør et viktig kollektivknutepunkt for regionen og kommunen, og består i dag av bussterminal, plattform og stasjonsbygning, parkeringsareal og park. Den fredede stasjonsbygningen er sammen med pakkhuset og administrasjonsbygget på østsiden et viktig og identitetsskapende kulturmiljø for Jessheim.

På vestsiden av stasjonen ligger Jessheim sentrum med kulturhus, kino, rådhus, butikker og øvrige sentrumsfunksjoner. Planområdet omfatter rådhuset/kulturhuset, Rådhusplassen, Rådhusparken og arealene nord for rådhuset/kulturhuset, kjent som «trekant-tomta».

Planområdet omfatter videre arealer øst for jernbanelinja (ca. 20 meter fra midtlinja i nærmeste spor) for å sikre en eventuell ny sideplattform med tilhørende areal. Arealene tilknyttet Sagaparken er inkludert i planområdet for å sikre gjennomføring av kryssingen av jernbanene for myke trafikanter ved Jessheim stasjon og sikre helhetlig løsninger for stasjonen på østsiden. Dampsaga allé er tatt med for å sikre arealer til mulige løsninger for stasjonsfunksjoner, herunder buss-for-tog, jf. forslag i mobilitets- og byutviklingsstrategi. Planområdet tar med seg også deler av tilliggende hovedforbindelser til sentrum (Ringvegen, Gotaasalleen, Algarheimsvegen og Henrik Bulls veg) for å sikre helhetlige løsninger for kollektiv, syklende og gående.

### 3.2 Dagens innhold, anlegg og bruk

Jernbanen (Hovedbanen) passerer like øst for Jessheim sentrum og skaper en barriere til de østlige delene av byen. Områdene øst for jernbanen er under utvikling og består i dag av dels nye og etablerte boligområder, samt forretning. I dag krysses jernbanen av Algarheimsvegen (Jessheimbrua), Henrik Bulls veg og Nordbyvegen ved Nordby holdeplass

På Jessheim stasjon er det i dag 3 spor, og midtplattform løsning. Bane NOR utarbeider for øyeblikket en teknisk hovedplan for stasjonen, med sikte på å skape bedre tilgjengelighet, samt øke kapasiteten for godstog.

Ringvegen går parallelt med jernbanesporet og er en to-felts veg med langsgående gang- og sykkelveg. Ved rundkjøringen mellom Ringvegen og Henrik Bulls veg er det i dag atkomst til P-huset Ormen Lange.

Vest for Ringveien ligger det som i dag utgjør hovedtyngden av Jessheim sentrum, hvor rådhuset/kulturhuset og Jessheim storsenter utgjør store deler av bygningsmassen. Kvartalet med dagens rådhus/kulturhus ansees til å ha stor transformasjonspotensiale og utvikling med blandede formål som ivaretar byens langsiktige behov.

### 3.3 Influensområde

Området like øst for jernbanelinja (Dampsagaområdet) er under utbygging og blir dermed en naturlig videreutvikling av Jessheim sentrum i denne retningen. Videre er et større sentrumsnært område nord for Dampsaga (Jessheim Næringspark) avsatt til transformasjon med høy grad av utnytting (jf. gjeldende Byplan) og vil ha gode forbindelser til sentrum. På vestsiden av jernbanen, grenser planområdet seg mot Linjebo borettslag i nord, et helhetlig bevart boligmiljø med rekkehus fra 1960-tallet, vurdert med høy verdi i kommunens kulturminnevernplan. Ny bydel på Gystadmarka som er under utvikling er også en del av influensområde, gitt at det planlegges effektive sykkelforbindelser til sentrum.

Like nord for storsenteret og vest for rådhuset/kulturhuset, innenfor området kjent som Skovly, ligger nytt kjøpesenter med bl.a. parkeringshus, leiligheter og kontorer. Området er ikke ferdig utbygd. Området nord for rådhuset er i dag utbygd med leiligheter (sammenlignet med 2013 når det var eneboliger), og det er naturlig at disse arealene også vurderes som del av influensområdet til planforslaget. Dette området grenser seg til Jessheim kirke som vil ligge som et fondmotiv både i forhold til Kjeld Stubs veg, som etter hvert vil få en mer betydningsfull gatefunksjon, og i forhold til Henrik Bulls veg. Videre er både Herredshuset med parkanlegg, deler av Algarheimsvegen og Storgata å oppfatte som en del av planforslagets influensområde.





Oversiktsbilde av planområdet inkl. influensområder.

### 3.4 Eierforhold

Sentrale deler av planområdet har følgende eierforhold (unntatt veger):

Eiendom	Gnr/bnr	Hjemmelshaver	Areal (ca)
Rådhuset/kulturhuset	135/298	Ullensaker kommune	26 200 m <sup>2</sup>
Stasjonsområdet (inkl jernbane og stasjonsparken)	135/515	Bane Nor SF	22 700 m <sup>2</sup>
Bussterminalen	135/515	Bane Nor SF	4 500m <sup>2</sup>
Stasjonsområdet langs Ringvegen	135/529	Ullensaker kommune	2 400 m <sup>2</sup>
Sagaparken	135/920	Ullensaker kommune	5 500 m <sup>2</sup>
K7 i Byplanen/BS4 i høringsforslag fra 2017	135/450, 135/449, 135/122, 135/562, 135/606	Ullensaker, Bane Nor og private personer	5170 m <sup>2</sup>
Utearealet rundt Jessheim storsenter og Skovly	135/361, 135/115, 135/527, 135/108, 135/162, 135/39	Jessheim Storsenter / HK Eiendom AS	3300 m <sup>2</sup>

## 4 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

### 4.1 Statlige føringer

#### Nasjonal transportplan 2018-2029

Nullvekstmålet i NTP 2018-29 sier at “persontransportveksten i byområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange” (NTP 2018-2029, kapittel 8). Videre heter det at “i areal- og transportplanleggingen må det legges til grunn et utbyggingsmønster og transportsystem som fremmer utvikling av attraktive byer og tettsteder, øker mobiliteten, reduserer transportbehovet og legger til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Areal og transportplanleggingen bør støtte opp under potensialet for boligbygging.”

NTP 2018-29 har også en egen “barnas transportplan” der det vektlegges at “det er viktig å utvikle et transportsystem som ivaretar hensynet til barn og unge på en god måte. (NTP 2018-2029, kapittel 7).

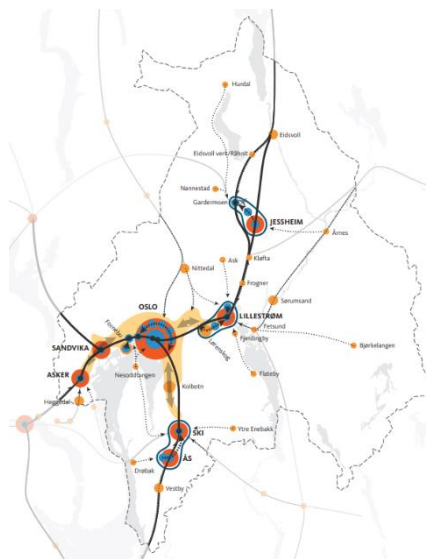
#### Nasjonal gåstrategi

Nasjonal gåstrategi har følgende mål: 1. Det skal være attraktivt å gå for alle. 2. Flere skal gå mer.

### 4.2 Regionale planer og føringer

#### Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt 16.12.2015

Planen er en felles strategi for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus, staten og andre aktører for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen. For å få til dette må bolig- og arbeidsplassveksten konsentreres til noen prioriterte vekstområder. Dette gir grunnlag for mer levende byer og tettsteder med bedre handels-, service- og kollektivtilbud, slik at flere kan gå og sykle i hverdagen. Stedene må utvikles med flerfunksjonalitet og kvalitet i sentrum, høy arealutnyttelse, og gode bomiljøer. Jessheim er pekt ut som en av de seks regionbyer i Akershus som skal ta en stor andel av veksten i regionen. Videre er byen sammen med Oslo flyhavn og Gardermoen næringspark (Gardermobyen) utpekt som et særlig innsatsområde for økt by- og næringsutvikling.



#### Regional planstrategi for Akershus 2017-2020, vedtatt 19.12.2016

Strategien legger frem en prioritert liste over hvilke regionale planer som skal utarbeides og erstatter tidligere fylkesplan og fylkesplanens handlingsprogram for Akershus. Planstrategien belyser utfordringer knyttet til den økende befolkningsveksten i regionen, og peker på gode og attraktive byer og tettsteder, areal og transport, som prioriterte tema.

#### Samferdselsplan for Akershus 2015-2025 og Handlingsprogram for samferdsel i Akershus 2018-2021

Planen skal synliggjøre hvordan fylkeskommunen som samferdselsmyndighet skal følge opp Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

### Sykelstrategi for Akershus 2015-2030

Sykelstrategien for Akershus fylkeskommune følger opp nasjonal og regional sykkelstrategi. For de regionale byene definert i RP-ATP, deriblant Jessheim, er det et mål at sykkelandelen er 10-20%.

### Regional plan for handel, service og senterstruktur, vedtatt 17. desember 2018

Planen gir retningslinjer for lokalisering av handel og service for å styrke handels- og servicetilbudet i sentrum av byer og tettsteder, for derigjennom å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg. Styrkingen av by og tettstedssentrene gjøres for å unngå en utvikling med byspredning.

### Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus, vedtatt av Fylkestinget 25.11.2019

Planen har som hovedmål å ta vare på og bruke kulturminner som en positiv ressurs i Akershus, og derigjennom bidra til økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskaping. Planen gir relevante strategier, retningslinjer og handlingsprogram for å nå dette målet.

Andre relevante føringer:

- Regional plan for vannforvaltning 2016-2021 i vannregion Glomma (2015)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

## 4.3 Kommunale planer og føringer

### Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim

Mobilitets- og byutviklingsstrategien utmeisler fire overordnede strategier for å sikre framtidsrettet mobilitet og byutvikling på Jessheim. For hver av disse er det foreslått en rekke mulige tiltak som bygger opp under respektive strategi, samlet i et gjennomføringsprogram. Gjennomføringsprogrammet er vedtatt som et veiledende tiltaksprogram og et utgangspunkt for videre arbeid med utvikling av tiltak. Følgende strategier vil være førende for vurderinger gjort ifm dette planarbeidet:

#### Strategi 1: Skape et attraktivt sentrum

*Utvikle et sammenhengende byromsnettverk som gir plass til et aktivt byliv hele året*

##### Hovedtemaer:

- Sammenhengende byromsnettverk
- Funksjonsblanding og bebyggelse
- Utforming av gater og byrom

#### Strategi 2: Styre bilbruken

*Redusere gjennomkjøring i sentrum for å gi mere plass til grønn mobilitet og byliv*

##### Hovedtemaer:

- Styrke ringvegprinsippet der ring 1 består av Ringvegen der biltrafikk prioriteres (med unntak av strekningen ved Jessheim stasjon)
- Felles P-sone i sentrum – lett og effektivt tilgjengelig fra Ringvegen



**Strategi 3: Øke bruken av buss og tog**

*Sikre fremkommelighet for buss og etablere et effektivt og attraktivt kollektivknutepunkt i sentrum*

**Hovedtema:**

- Bedre fremkommelighet
- Utvikling av linjenett
- Urbant kollektivknutepunkt
- Reisekjeder

**Strategi 4: Flere skal gå og sykle**

*Etablere et nettverk av forbindelser for gående og syklende med høy standard som inviterer til bruk hele året*

**Hovedtema:**

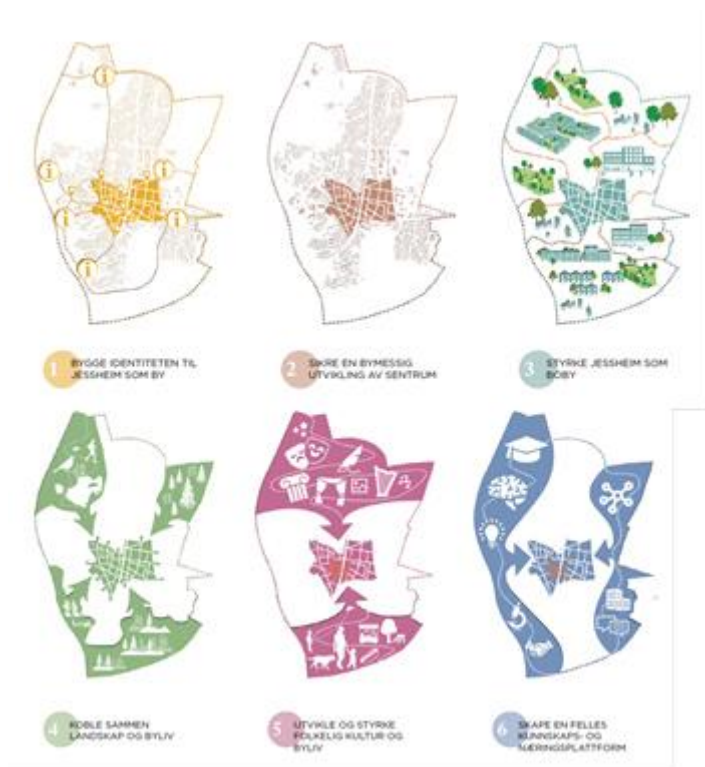
- Helhetlig gå- og sykkelnettverk
- Tilrettelegging av nettverket
- Organisatoriske virkemidler

**Byplan Jessheim 2030 (vedtatt 16.06.2014)**

I gjeldende Byplan er en overordnet målsetting om at byen skal utvikles med et tydelig sentrum med nødvendige funksjoner, gode byrom og trivelige møteplasser. Gående, syklende og kollektivtrafikk skal prioriteres. Planen legger opp til en bystruktur som ivaretar hensynet til denne disse trafikantgruppene, samtidig som den sikrer fremkommelighet og tilgjengelighet for kollektiv, slik at Jessheim by kan betjene et godt kollektivtilbud i fremtiden. Det skal legges til grunn et finmasket nett med passasjer for gående og syklende, på kryss og tvers av byen. Aksen fra Trondheimsvegen via Rådhuset og stasjonsbygningen/stasjonsparken, og Sagaparken (inkl. Pakkhuset og administrasjonsbygget) skal opprettholdes og styrkes. Stasjonsbygningen og Rådhusplassen er viktige elementer i byen som skal styrkes videre. Dette gjelder også siktlinjen mellom Rådhuset, stasjonsbygningen og Pakkhuset.

**Bykonseptet**

Arbeidet med Bykonseptet har startet parallelt med arbeidet med mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim og pågår ennå. Hensikten med dette arbeidet er å konkretisere kvaliteter og elementer ved Jessheim som vil bidra til å styrke byens identitet og en framtidsrettet utvikling som regionby i Romerike. Bykonseptet skisserer seks helhetsprinsipper som samlet gir grunnlag for å utvikle Jessheim med særpreg og identitet.



*Helhetsprinsipper for utvikling av Jessheim (Bykonsept, pågående)*

### Pågående relevant planarbeid

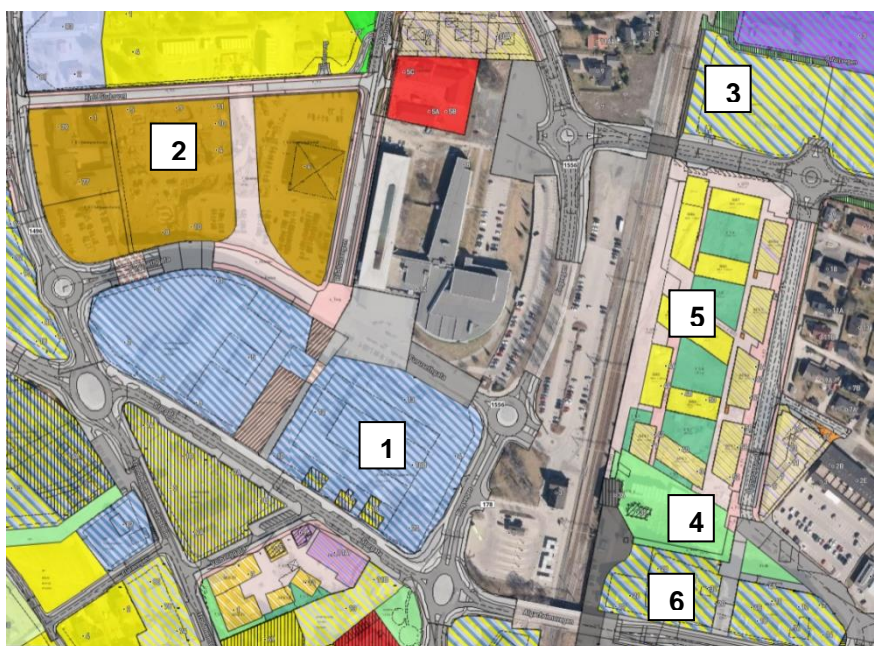
Følgende pågående planarbeidet hos kommunen og andre aktører er relevant for dette arbeidet:

- Ny kommuneplan for Ullensaker 2020-2030 (samfunnsdelen vedtatt april 2020)
- Infrastrukturplan for Jessheim sentrum
- Parkeringsutredning for Jessheim sentrum
- Parkeringsstrategi (oppstart slutten av 2020)
- Mulighetsstudie for kulturhuset
- Samarbeidsprosjekt med Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo om knutepunktutvikling
- Teknisk hovedplan for Jessheim stasjon (BaneNor, ferdigstilt juni 2020)

### 4.4 Gjeldende reguleringsplaner i området

Det finnes ingen reguleringsplan som dekker hele planområdet. Innenfor planområdet er det følgende reguleringsplaner:

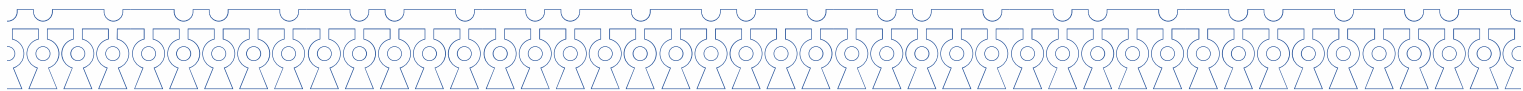
- 1) *Reguleringsplan for Kvartal 5 og 6, Jessheim sentrum (ID- 267), vedtatt 25.2.2007* med formål forretning/kontor og torg. Planen dekker deler av Rådhusplassen og Furusetgata.
- 2) *Reguleringsplan for S4 Skovly, Jessheim (ID-317), vedtatt 15.12.2014* med sentrumsformål og torg. Planen dekker deler av Rådhusvegen, Furusetgata og det nordelige hjørnet av Rådhusplassen.
- 3) *Reguleringsplan for Søndre del av Jessheim næringspark (ID-288), vedtatt 2.2.2009* med formål bolig/forretning/kontor/veg. Planen dekker deler av Ringvegen og dagens flateparkering nord for rådhuset.
- 4) *Reguleringsplan for Saga Atrium (ID-335), vedtatt 21.3.2014* med formål bolig/forretning/kontor/park. Planen deker deler av Sagaparken og området for landingspunktet for ny kryssing av jernbanene for myke trafikanter.
- 5) *Reguleringsplan for Saga Terrasse (ID-353), vedtatt 2.2.2016* med formål bolig/forretning/kontor. Planen dekker området avsatt til plattform på østsiden.
- 6) *Reguleringsplan for Dampsaga Syd (ID – 270), vedtatt 7.6.2010* med formål bolig/forretning/kontor og jernbane



Oversikt over gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

#### 4.5 Tilgrensende reguleringsplaner

- 1) *Detaljregulering for Jessheim – felt K13 / Sentrumshagen (ID – 367), vedtatt 14.11.2017 med formål bolig/forretning/kontor.*
- 2) *Reguleringsplan for Gotaasgården (ID-249), vedtatt 29.8.2005 med formål bolig/forretning/kontor.*
- 3) *Reguleringsplan for Gotaasalleen 5 og 7 (ID-426), vedtatt 18.6.2019 med formål bolig/forretning/kontor/service.*



## 5 ALTERNATIVER

Tiltaket utløser krav om konsekvensutredning iht. plan- og bygningslovens , jf. § 4-1 med forskrift om konsekvensutredninger og fanges opp av forskriftens Kap 2 § 6.

Planarbeidet vil utrede to alternativer opp mot et 0-alternativ. 0-alternativet vil være dagens situasjon og den mest sannsynlige utviklingen av området uten de foreslåtte tiltakene som nevnt under de andre tre alternativene.

Alternativ som skal utredes	Beskrivelse av alternativet
<p><b>Alternativ 0</b></p> <p>Dagens situasjon, hvor dagens parkeringssituasjon og trafikksystem opprettholdes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pendelparkering nord for stasjonen opprettholdes med dagens løsning.</li> <li>- Trafikksystemet innenfor planområdet er uendret.</li> <li>- Eksisterende fotgjengeroverganger og fortau opprettholdes, og videreutvikles ikke i vesentlig grad.</li> <li>- Det tas høyde for en mindre oppgradering av bussterminal, men med samme plassering som i dag.</li> <li>- Omkjøringsveg (Ole Korslunds veg) forutsettes bygd ut.</li> </ul>
<p><b>Alternativ 1</b></p> <p>Ny bussterminal etablert som gateterminal langs Ringvegen fram til Henrik Bulls veg og bymessig utvikling av arealer langs jernbanen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ny bussterminal er etablert som gateterminal langs Ringvegen fram til Henrik Bulls veg.</li> <li>- Tomta med dagens bussterminal utvikles med offentlig bygg/sentrumsformål</li> <li>- Togstasjonen oppgraderes bl.a. med ny plattformsløsning og kryssing for myke trafikanter.</li> <li>- Strekningen av Ringvegen mellom Furusethgata og Henrik Bulls veg stenges for gjennomkjøring for biler.</li> <li>- Dagens pendelparkering utvikles bymessig med høy grad av utnyttning.</li> <li>- Dagens rådhusomt utvikles bymessig med høy grad av utnyttning</li> <li>- Pendelparkering løses som underjordisk p-anlegg eller p-hus enten på dagens plassering eller som felles p-anlegg for flere tomter innenfor planområdet.</li> <li>- Adkomst til eksisterende og framtidige parkeringsanlegg under bakken i tilknytning til storsenteret og/eller rådhuset etableres enten fra Rådhusvegen eller fra Ringvegen bak rådhuset.</li> <li>- Rådhusplassen etableres som bilfritt torg, og det etableres kryssing av jernbanen for myke trafikanter.</li> <li>- Byrommene innenfor området gis en beslektet karakter, med variert innhold og programmering og parkmessig opparbeidelse</li> </ul>
<p><b>Alternativ 2</b></p> <p>Ny bussterminal etablert som hybridterminal med en del i bebyggelse mellom Ringvegen og togsporene. Bymessig utvikling av arealer langs jernbanen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ny bussterminal er etablert som hybridterminal med en del integrert i bebyggelsen mellom Ringvegen og Henrik Bulls veg der dagens pendlerparkering er.</li> <li>- Strekningen av Ringvegen mellom Furusethgata og Henrik Bulls stenges for gjennomkjøring for biler.</li> <li>- Dagens pendelparkering utvikles bymessig med høy grad av utnyttning helt eller delvis over bussterminalen.</li> <li>- Dagens rådhusomt utvikles bymessig med høy grad av utnyttning.</li> <li>- Tomta med dagens bussterminal utvikles med offentlig bygg/sentrumsformål.</li> <li>- Togstasjonen oppgraderes bl.a. med ny plattformsløsning og kryssing for myke trafikanter.</li> <li>- Pendelparkering løses som underjordisk p-anlegg eller p-hus enten på dagens plassering eller som felles p-anlegg for flere tomter innenfor planområdet.</li> <li>- Adkomst til eksisterende og framtidige parkeringsanlegg under bakken i tilknytning til storsenteret og/eller rådhuset etableres enten fra Rådhusvegen eller fra Ringvegen bak rådhuset.</li> <li>- Rådhusplassen etableres som bilfritt torg, og det etableres kryssing for myke trafikanter.</li> <li>- Byrommene innenfor området gis en beslektet karakter, med variert innhold og programmering og parkmessig opparbeidelse.</li> </ul>



## 6 KONSEKVENsutREDNING. ANTATTE PROBLEMSTILLINGER OG UTREDNINGSBEHOV

### 6.1 Generelt

Hensikten med konsekvensutredning er å få oversikt over hvilke vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelse av og når det fattes vedtak om planen. Aktuelle utredningstemaer er derfor de temaene som antas å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn.

I dette kapittelet gjennomgås relevante temaer. På bakgrunn av eksisterende tilgjengelig kunnskap og antatte problemstillinger er det satt opp forslag (kap. 7) til hva som i denne omgangen skal utredes. Det er i tillegg satt opp en liste/tabell (kap.8) over planfaglige tema som skal beskrives/ vurderes i planbeskrivelsen og hvilke temaer som skal utredes, for å synliggjøre hva selve konsekvensutredningsarbeidet (KU) skal inneholde.

### 6.2 Aktuelle problemstillinger

Det er utført en rekke analyser og rapporter som omhandler planområdet og tilgrensende områder, der nyere rapporter erstatter helt eller delvis tidligere utredninger/analyser. I høringsforslag fra 2017 er flere av disse vurdert og utredet. Temaer som foreslås her er oppdatert på bakgrunn av mobilitets- og byutviklingsstrategi, innhold i innsigelsene fra 2017 og foreløpige føringer i arbeidet med Bykonseptet.

Den nylig vedtatte Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim har løftet opp flere relevante problemstillinger bl.a. knyttet til trafikk, løsninger for kollektiv og tilrettelegging for gående og syklende i sentrum. Det pågående arbeidet med Bykonseptet har identifisert flere aspekter ved by- og stedsutvikling som bør tas med i betraktning i denne omgang, slik at planforslaget kan legge til rette for utvikling som styrker Jessheim identitet og rolle som regionby.

Aktuelle problemstillinger for planområdet beskrives i de etterfølgende underpunkter.

#### 6.2.1 Arealbruk

Jessheim skal vokse innover ved fortetting rundt kollektivknutepunktet for å tilrettelegge for en mer bymessig struktur (jf. gjeldende Byplan). Utvikling må likevel sees i sammenheng med utviklingen som skjer øst for jernbanen (Dampsaga, Jessheim Næringspark, og Gystadmarka) og sør for sentrum (Jessheim sørøst).

Stasjonsområdet, inkl. dagens bussterminal, er i overordnede planer vurdert som egnet for en urban utvikling og vil være essensiell for at Jessheim skal få et urbant preg med unike stedskvaliteter. Utvikling av arealene mellom Ringvegen og jernbanelinja med fremtidsrettet kollektivknutepunkt i kombinasjon med næring- og/eller boligbebyggelse vil bidra til å styrke Jessheims som et konkurransedyktig arbeidssted og regionsenter. Området med dagens



Illustrasjon av mulig utforming av kollektivgata (Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim)



rådhus/kulturhus har også et stort utviklingspotensial med funksjoner som ivaretar kommunens, og byens, langsiktige behov for bl.a. tjenester/service og parker.

Hensynet til de sentrale byrommene, viktige siktlinjer og forbindelser, bevaringsinteresser og nyere bebyggelse (rådhuset/kulturhuset), er viktige premissgivere for utvikling og fortetting og vil følgelig legge føringer og begrensninger for utviklingen av Stasjonsområdet.

## 6.2.2 Stedsutvikling og møteplasser

Jessheim skal styrke og videreutvikle sin posisjon som regionby i Romerike Jessheim er i en unik situasjon med stor vekst og tilgjengelige arealer for utvikling tett på kollektivknutepunktet midt i sentrum. Det er i dag få opparbeidede byrom og parker som inviterer til opphold, og de som finnes er ikke forbundet med gode og tydelige forbindelser for gående og syklende. I takt med at Jessheim vokser er det behov for et sammenhengende byromsnettverk med attraktive møteplasser.

Derfor vil det være behov å sikre byrom og møteplasser, et sammenhengende byromsnettverk, god funksjonsblanding som ivaretar byens framtidige behov og rette fokus på utforming av offentlige rom, herunder byrom, gater, og parker.

Identitetsbegrepet og et bredt kulturperspektiv skal stå sentralt i planarbeidet. Planarbeidet skal ha et bevisst fokus på byens uttrykk gjennom bevaring, arkitektur, estetikk, utsmykning, m.m. jf. føringer i Mobilitets- og byutviklingsstrategi og Bykonsptet.

I planarbeidet skal det vies spesielt oppmerksomhet til følgende:

- **Rådhusplassen** som byens sentrale torg og festplass med utforming som muliggjør aktiviteter året rundt og fleksibilitet i bruk.
- **Rådhusparken** som byens lekepark/kulturpark med forbedret tilgjengelighet fra tilgrensende områder.
- Utvikling av **Stasjonsområdet** med et fremtidsrettet kollektivknutepunkt med reisetorg og andre funksjoner som vil styrke Jessheim som regionby og ha gode estetiske kvaliteter.
- **Stasjonsparken** som en viktig identitetsskapende historisk bydelspark med potensiale til å bli en sentrumspark.
- Utforming av **kravningen av jernbanen for myke trafikanter** slik at det blir et identitetsskapende element i seg selv som tar hensyn til og styrker det kulturhistoriske miljøet rundt stasjonen, gir en effektiv, trivelig og trygg forbindelse for alle myke trafikanter, samt bidrar til at sentrum kobles sammen (ref. arkitektkonkurranse gjennomført i 2014)
- Utforming av **Furusetgata** slik at den kan kobles på en god måte til den framtidige Rådhusplassen og den grønne aksene mot Nordbytjernet som Skovly promenade er en begynnelse av.



Illustrasjon av mulig utforming av Rådhusplassen og Ringvegen (Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim)

### 6.2.3 Universell utforming

Planarbeidet skal legge til rette for tilgjengelige og attraktive møteplasser, med universelt utformede forbindelser til kollektivtransportnett og kollektivknutepunkt. Jessheim skal utvikles slik at hele befolkningen kan være en del av og delta i samfunnet. For at dette skal være mulig må det være rom for mennesker i alle aldre og i ulike livssituasjon, med varierende grad av funksjonsnedsettelse, med ulike kulturbakgrunn og forskjellige interesser.

### 6.2.4 Barn og unges interesser, oppvekstmiljø

Planarbeidet skal sette fokus på hvordan en kan opprettholde et trygt lokalsamfunn som det er godt å vokse opp i. Oppholdsarealer for barn og unge inkluderer både offisielle og uoffisielle arenaer samt møteplasser som benyttes til lek, sport og ulike andre aktiviteter. Resultater fra ungdomsundersøkelsen og tidligere barnetråkkregistreringer i sentrum gir nyttig innsikt i bruken av området.

### 6.2.5 Blå- og grønnstruktur

Jessheims særpreg som et grønt tettsted med nærhet og tilgjengelighet til omkringliggende friluftsområder skal bevares og styrkes. Det er viktig å sikre grønnstruktur i sentrum slik at det skal være mulig å bevege seg i en grønn forbindelseslinje mellom plasser, torg og parker og tilrettelegge for god byøkologi. Gater og byrom skal styrkes med grønnere profil, og som en hovedferdselsåre for spesielt syklende.

Overvannshåndteringen skal baseres på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det tas hensyn til klimaendringer, fortetting av bebyggelse, og høy grunnvannstand i området. Planforslaget skal i denne forbindelse se hvordan overvann kan benyttes som et positivt element i byrommene.

### 6.2.6 Trafikk- og kollektivløsninger

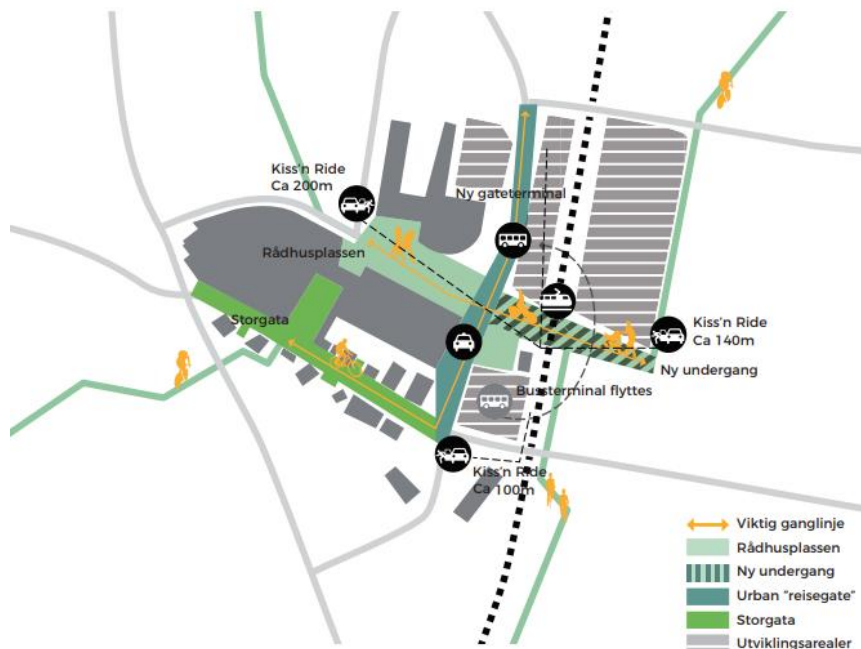
Med utgangspunktet i forventet befolkningsvekst, er det behov for forbedringer i kollektivtilbudet, både når det gjelder frekvens og rutetilbud. Stasjonsområdet er lite funksjonelt i forhold til framtidige behov. Trafikk- og kollektivløsningene skal ses som en del av et helhetlig grep for hele Jessheim, og ta hensyn til stedsutvikling, grønnstruktur, estetikk, barn og unge, og samfunnssikkerhet. Tilrettelegging for bedre fremkommelighet for buss i sentrum vil være et av hovedtema for planarbeidet, samt tilrettelegging for gående, syklende slik at effektive reisekjeder kan sikres. Konsekvensene av forslåtte tiltak på tilgrensende vegnett vil utredes parallelt med knutepunktplan/utredning som bl.a. vil avklare funksjons- og arealbehov for knutepunktet.

#### Kollektivknutepunktet

En viktig oppgave i planarbeidet er å sikre tilstrekkelig areal til utvikling av en funksjonell og attraktiv jernbanestasjon og et kollektivknutepunkt med reisetorg. Et funksjonelt og attraktivt knutepunkt må legge til rette for gode omstigningsmuligheter mellom buss og tog. Det skal legges til rette for at flest mulig sykler til toget, det må være tilstrekkelig med av- og påstigningsplasser, og også sikres et visst antall innfartsparkeringsplasser. Alternative plasseringer for innfartsparkeringen skal vurderes i dette planarbeidet.

#### Bussterminal

Dagens bussterminal er ikke dimensjonert for framtidig vekst og trenger oppgradering. Lokalisering av bussterminalen har lenge vært diskutert, og alternativet nord for dagens stasjonsbygning er vurdert i flere prosesser (sist som del av Mobilitets- og byutviklingsstrategi) som riktig grep for en fremtidsrettet løsning.



*Mulig plassering av funksjoner i kollektivknutepunkt som gateterminal (Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim)*

## Parkering

I 2019 ble det foretatt kartlegging av antall p-plasser i Jessheim sentrum. Det er registrert i overkant av 2900 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser innenfor sentrumsformålene i Byplanen (tallet omfatter både kommunal og privat parkering). Det er mange overflateparkeringer som opptar betydelige og verdifulle sentrumsarealer, samtidig er inn-/utkjøringer til parkeringsplassene med på å styre trafikkmønsteret i sentrum. Dette er to viktige tema som områdeplanen vil ha en påvirkning på. I det videre arbeidet vil det være behov for å kartlegge plassering av inn-/utkjøringer og det fremtidige behovet for parkering, samt hvilke konsekvenser dette vil ha for trafikkmønsteret.

### 6.2.7 Bevaring og fornyelse

Stasjonsbygningen er fredet og i Byplan avmerket som hensynssone d) etter plan- og bygningsloven § 11-8 d, jfr. § 12-6.

Stasjonspark, pakkhus og administrasjonsbygning, deler av Rådhuset og Fakkelsentret er i Byplanen regulert med hensynssone etter plan- og bygningsloven § 11-8 c, jfr. § 12-6.

Utvikling av stasjonsområdet må ta hensyn til- og dyrke det helhetlige kulturmiljøet rundt stasjonen, inkl. den fredede stasjonsbygningen og den bevaringsverdige bygninger og anlegg på en måte som fremmer forståelsen for områdetets rolle i utviklingen av byen. Videre må planarbeidet ta hensyn til Herredshuset, trehusbebyggelsen i Storgata, Linjebo borettslag og Jessheim kirke.



*Stasjonsparken med stasjonsbygningen i bakgrunnen.*

## 7 UTREDNINGSTEMA

### 7.1 Program for utredningene

Konsekvensutredningen skal inneholde følgende hovedpunkter:

- A) Beskrivelse av planens innhold og hovedformål
- B) Tiltak som er nødvendige for gjennomføring
- C) Forholdet til overordnede planer og nødvendige tillatelser
- D) Beskrivelse av dagens miljø i planområdet
- E) Konsekvenser for miljø og samfunn for de nevnte utredningstema

### 7.2 Metode, rammer og føringer

For hvert tema skal det redegjøres for valg av metode og datagrunnlag som er brukt for å beskrive virkningene, samt en vurdering av influensområdet utstrekning der dette er relevant. Det skal også redegjøres for eventuelle faglige og tekniske problemer ved innsamling og bruk av dataene og metodene.

Konsekvenser av tiltaket skal vurderes og beskrives i forhold til overordnede rammer og føringer (lovverk, rikspolitiske retningslinjer, regionale og kommunale planer). Konsekvenser av de alternative utbyggingsstrategiene skal for hvert enkelt utredningstema vurderes opp mot dagens bruk av området, 0-alternativet. Konsekvensanalysen skal tilfredsstillende krav som følge av forskrift om konsekvensutredninger og bygges opp etter vedlegg III. Konsekvenser i anleggsfasen skal beskrives. Det er imidlertid de langsiktige virkningene av tiltaket som skal vektlegges i den samlede vurderingen.

Samtlige alternativer skal beskrives og illustreres med bl.a. perspektivskisser og dokumentasjon på bebyggelsesstruktur, plassering i omgivelsene og lokalisering innenfor planområdet.

Med utgangspunkt i beskrivelse av viktige miljø- og samfunnsforhold skal det i konsekvensutredningen gis en vurdering av virkningene som planen eller tiltakene kan få for miljø og samfunn, jfr. forskrift om konsekvensutredninger av 20. des 2018, vedlegg II, b).

### 7.3 Temaer som foreslås utredet

Tema	Trafikk, transport og kollektivløsninger
<b>Utredningsbehov</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Redegjøres for forventet transportomfang og konsekvensene for trafiksikkerhet og fremkommelighet på det tilliggende veinettet som følge av planforslaget og de foreslåtte funksjoner (inkludert buss- og togforbindelser). Kapasitet i kryss skal utredes.</li> <li>- Etablering av reisetorg og trafikkløsninger for buss, atkomst, parkering for bil og sykkel, oppstillingsplasser for taxi, "drop off" samt tilrettelegging for kollektivtrafikk må belyses. Løsningene må sikre likeverdig tilbud på både øst- og vestsiden av stasjonen.</li> <li>- Behovet for parkering må vurderes på bakgrunn av det pågående arbeidet med parkeringsutredning og tidligere utførte trafikkanalyser. Omfang, lokalisering og utforming av parkeringsplasser innenfor planområdet som helhet skal belyses. Muligheter for sambruk av p-plasser og etablering av p-hus vil vurderes.</li> <li>- Det skal redegjøres for konkrete tiltak som omhandler tilrettelegging av trygge skoleveier.</li> <li>- Det må redegjøres for trafiksikre og gode overganger ved storsenteret, langs Ringvegen og ved Jessheim stasjon.</li> <li>- Konsekvenser og muligheter som en tosidig plattform ved stasjonen gir skal vurderes. Framtidig kryssing av jernbanen for myke trafikanter må sikre</li> </ul>



	<p>funksjonelle og langsiktige løsninger i stasjonsområdet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det skal redegjøres for konsekvenser ved stenging av Furusetgata mellom Ringvegen og Rådhusplassen. Effektiv varelevering i området må belyses.</li> </ul>
<b>Aktuelle instanser</b>	<p>Ullensaker kommune Viken fylkeskommune Bane Nor Ruter Viken kollektivterminaler Næringslivet</p>
<b>Sentrale dokumenter</b>  (listen er ikke uttømmende)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Byplan Jessheim 2030 (vedtatt 16.06.2016)</li> <li>- Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim (vedtatt 11.2.2020)</li> <li>- Høringsforslag til områderegeringsplan for stasjonsområdet og rådhusplassen (datert 05.10.2016)</li> <li>- Samfunnsdelen til Kommuneplan 2020-2030, (vedtatt 21.04.2020)</li> <li>- Bykonsept (pågående arbeid)</li> <li>- Parkeringsutredning for Jessheim sentrum (høst 2020)</li> <li>- Parkeringskartlegging, høst 2019</li> <li>- Notat – vurdering av tiltak ved bruk av Aimsun-modellen, utarbeidet i forbindelse med mobilitets- og byutviklingsstrategi</li> <li>- Teknisk hovedplan for Jessheimstasjon (pågående)</li> </ul>

Tema	Arealbruk, bystruktur og bygningsvolum
<b>Utredningsbehov</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konsekvenser mht arealbruk skal vurderes i forhold til sentrum, tilliggende funksjoner, stedsidentitet og aktiv bruk av området for innbyggere og besøkende.</li> <li>- Arealbruk skal vurderes i forhold til sikring av fremtidige behov for oppgradering av Jessheim stasjon.</li> <li>- Det skal skisseres konsekvenser ut ifra de ulike utbyggingsscenarioer i forhold til byplangrep, volum, utnyttelsesgrad og høyder.</li> <li>- Alternativenes eventuelle barrierevirkning og konsekvenser for tilgjengelighet til viktige nærmiljøfunksjoner skal beskrives.</li> <li>- Det skal redegjøres og illustreres hvordan ny bebyggelse tar hensyn til de sentrale byrommene, viktige siklinjer og forbindelser, bevaringsverdig kulturmiljø og nyere bebyggelse.</li> <li>- Visuell effekt på landskapsrommet og fjernvirkning skal vurderes.</li> <li>- Det skal redegjøres for hvordan en eventuell boligbebyggelse skal kunne oppnå tilfredsstillende uteareal, og evt. gode og trafikksikre forbindelser til tilliggende grønne byrom.</li> <li>- Det skal illustreres og redegjøres for en mulig trinnvis utvikling av området samt gjøres overordnede økonomiske vurderinger for å avklare gjennomføringspotensiale.</li> </ul>
<b>Aktuelle instanser</b>	<p>Ullensaker kommune Bane Nor Eiendom Viken fylkeskommune Ruter</p>
<b>Sentrale dokumenter</b>  (listen er ikke uttømmende)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Byplan Jessheim 2030 (vedtatt 16.06.2016)</li> <li>- Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim (vedtatt 11.2.2020)</li> <li>- Høringsforslag til områderegeringsplan for stasjonsområdet og rådhusplassen (datert 05.10.2016)</li> <li>- Parkeringsutredning for Jessheim sentrum (høst 2020)</li> <li>- Samfunnsdelen til Kommuneplan 2020-2030, (vedtatt 21.04.2020)</li> </ul>



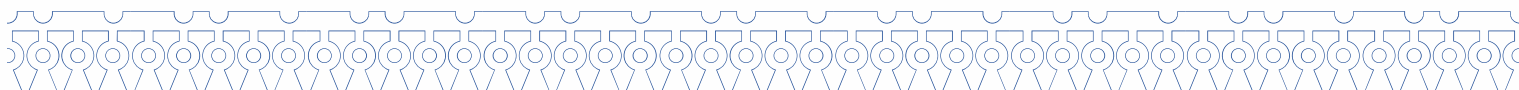
	- Bykonsept (pågående arbeid)
<b>Tema</b>	<b>Stedsutvikling, byrom og møteplasser</b>
<b>Utredningsbehov</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det skal redegjøres for hvordan dagens utnyttede arealer kan videreutvikles slik at de gir noe tilbake til byen og styrker Jessheims identitet. Midlertidighet som stedsutviklingstiltak skal belyses.</li> <li>- De ulike utviklingsalternativene skal vurderes i forhold til, og konsekvenser for siktlinjer, forbindelser mellom byrommene, kulturelle elementer og historisk lesbarhet, samt hensynet til de øvrige nærliggende byrom</li> <li>- Det skal redegjøres for hvordan planforslaget bygger opp under en helhetlig og sammenhengende byromsstruktur jf. mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim, herunder ny kryssing av jernbanen for myke trafikanter ved Jessheim stasjon</li> <li>- Det skal redegjøres for hvordan plattformenes betydning i byrommet er tatt hensyn til og integrert i tilgrensende områder</li> <li>- Utbyggingsalternativene skal redegjøre for hvordan en overordnet grøntstruktur er søkt forsterket gjennom byromsutforming</li> <li>- Det skal gjøres en arealvurdering av de foreslåtte torg- og møteplasser og parker, for å sikre tilstrekkelig areal for aktuelle og ønskelige funksjoner og aktiviteter</li> <li>- Det skal vurderes hvilke funksjoner og aktiviteter som kan legges til området, og hvordan Stasjonsområdet og Rådhusplassen kan utvikles som trygge byrom i en levende by hele døgnet</li> </ul>
<b>Aktuelle instanser</b>	Ullensaker kommune
<b>Sentrale dokumenter</b> (listen er ikke uttømmende)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Byplan Jessheim 2030 (vedtatt 16.06.2016)</li> <li>- Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim (vedtatt 11.2.2020)</li> <li>- Høringsforslag til områderegeringsplan for stasjonsområdet og rådhusplassen (datert 05.10.2016)</li> <li>- Samfunnsdelen til Kommuneplan 2020-2030, (vedtatt 21.04.2020)</li> <li>- Høringsforslag til arealdelen til kommuneplan 2019-2030 (pågående)</li> <li>- Bykonsept (pågående arbeid)</li> <li>- Idehåndbok – Byromsnettverk (Kommunal og moderniseringsdepartementet , 2016)</li> </ul>

<b>Tema</b>	<b>Universell utforming</b>
<b>Utredningsbehov</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det skal redegjøres for dagens tilgjengelighet på uteområder, herunder grønne areal og gang-/sykkelsystem.</li> <li>- Det må redegjøres for trafikksikre og gode overganger med universell utforming ved storsenteret, langs Ringvegen og ved Jessheim stasjon.</li> <li>- Det må redegjøres for hvordan universell utforming skal ivaretas ved utforming av nye torg- og møteplasser, gaterom og parker samt for kollektivknutepunktet.</li> </ul>
<b>Aktuelle instanser</b>	Ullensaker kommune Viken fylkeskommune Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne Eldrerådet
<b>Sentrale dokumenter</b> (listen er ikke uttømmende)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Byplan Jessheim 2030 (vedtatt 16.06.2016)</li> <li>- Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim (vedtatt 11.2.2020)</li> <li>- Høringsforslag til områderegeringsplan for stasjonsområdet og rådhusplassen (datert 05.10.2016)</li> <li>- Samfunnsdelen til Kommuneplan 2020-2030, (vedtatt 21.04.2020)</li> <li>- Høringsforslag til arealdelen til kommuneplan 2019-2030 (pågående)</li> </ul>

	- Bykonsept (pågående arbeid)
<b>Tema</b>	<b>Barn og unges interesser</b>
<b>Utredningsbehov</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det skal redegjøres for dagens bruk av planområdet til lek og opphold av barn i ulike aldre og ungdom.</li> <li>- Det skal gjøres en vurdering av kvalitetskrav og arealkrav til lek og uteoppholdsarealer innenfor planområdet, spesielt knyttet til de nye parkene.</li> <li>- Nettverk for gående og syklende, samt eventuelle nye tiltak skal vurderes i forbindelse med trygge skoleveger, fremkommelighet og tilgjengelighet for barn og unge.</li> </ul>
<b>Aktuelle instanser</b>	Ullensaker kommune Barn- og unges kommunestyre Ungdomsrådet Viken fylkeskommune
<b>Sentrale dokumenter</b> <b>(listen er ikke uttømmende)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Byplan Jessheim 2030 (vedtatt 16.06.2016)</li> <li>- Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim (vedtatt 11.2.2020)</li> <li>- Høringsforslag til områderegeringsplan for stasjonsområdet og rådhusplassen (datert 05.10.2016)</li> <li>- Samfunnsdelen til Kommuneplan 2020-2030, (vedtatt xx.04.2020)</li> <li>- Høringsforslag arealdelen til kommuneplan 2019-2030 (datert xx.xx.2019)</li> <li>- Bykonsept (pågående arbeid)</li> <li>- Ungdata 2019</li> <li>- Utemiljø for barn og unge i Jessheim sentrum (Anne Kamstrup Hovind, 2014), barnetråkkregistrering for Jessheim sentrum</li> </ul>

<b>Tema</b>	<b>Bevaring og fornyelse</b>
<b>Utredningsbehov</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det skal gjøres en vurdering og visualisering av planforslagets konsekvenser for fredet og verneverdig bebyggelse og anlegg, både med hensyn til funksjon og tilpasning.</li> <li>- Det skal redegjøres hvordan kulturmiljøet ved stasjon, inkl. parkene, kan integreres som et grøntareal/møteplass i resten av området på en måte som forsterker den historiske betydningen.</li> <li>- Det skal redegjøres for viktige siktlinjer, forbindelser og hvordan ny bebyggelse og nye funksjoner hensyntar disse.</li> </ul>
<b>Aktuelle instanser</b>	Ullensaker kommune Viken fylkeskommune Eiere
<b>Sentrale dokumenter</b> <b>(listen er ikke uttømmende)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Byplan Jessheim 2030 (vedtatt 16.06.2016)</li> <li>- Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim (vedtatt 11.2.2020)</li> <li>- Høringsforslag til områderegeringsplan for stasjonsområdet og rådhusplassen (datert 05.10.2016)</li> <li>- Bykonsept (pågående arbeid)</li> </ul>

<b>Tema</b>	<b>Blågrønn struktur</b>
<b>Utredningsbehov</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det skal utføres en overordnet kartlegging av eksisterende grønne områder innenfor planområdet og dagens betydning av disse. Det skal i tillegg gjøres en vurdering av planområdets betydning for den overordnede grøntstrukturen.</li> <li>- Konsekvenser for eksisterende grøntstruktur skal utredes i forhold til størrelse,</li> </ul>



	<p>sammenheng, brukbarhet, tilgjengelighet og endring i forhold til dagens situasjon.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det skal dokumenteres hvordan områdets grønne areal opprettholdes og videreutvikles som en del av sentrumsutviklingen.</li> <li>- Vurdere naturbaserte løsninger som grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.</li> <li>- Vurdere bruken av blå-grønn faktor.</li> </ul>
<b>Aktuelle instanser</b>	Ullensaker kommune
<b>Sentrale dokumenter</b> <b>(listen er ikke uttømmende)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Byplan Jessheim 2030 (vedtatt 16.06.2016)</li> <li>- Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim (vedtatt 11.2.2020)</li> <li>- Høringsforslag til områdereguleringsplan for stasjonsområdet og rådhusplassen (datert 05.10.2016)</li> <li>- Samfunnsdelen til Kommuneplan 2020-2030, (vedtatt xx.04.2020)</li> <li>- Høringsforslag arealdelen til kommuneplan 2019-2030 (datert xx.xx.2019)</li> <li>- Bykonsept (pågående arbeid)</li> </ul>

Tema	Risiko og sårbarhet
<b>Utredningsbehov</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det skal utføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med planarbeidet. I ROS-analysen skal det vurderes hvorvidt planlagte tiltak vil medføre endret risiko for mennesker, miljø og/eller materielle verdier.</li> <li>- Det må i ROS-analysen redegjøres for evt. nye støykilder, og hvordan eksisterende støyforhold vil påvirke de foreslåtte tiltakene.</li> <li>- Det må redegjøres for konsekvenser for grunnvannstand og overvannshåndtering ved utbygging i området.</li> </ul>
<b>Aktuelle instanser</b>	Ullensaker kommune
<b>Sentrale dokumenter</b> <b>(listen er ikke uttømmende)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forskrift om konsekvensutredning (<a href="#">FOR-2018-12-20-2067</a>)</li> <li>- Kommuneplan for Ullensaker 2015-2030 (vedtatt 7.9.2015)</li> <li>- Byplan Jessheim 2030 (vedtatt 16.06.2016)</li> <li>- Høringsforslag til områdereguleringsplan for stasjonsområdet og rådhusplassen (datert 05.10.2016)</li> </ul>

Tema	Støy
<b>Utredningsbehov</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det skal gjøres en vurdering av planforslagets konsekvenser i forhold til nye støykilder, og en vurdering av de foreslåtte formål i forhold til eksisterende støyproblematikk (jernbane, buss, biltrafikk)</li> <li>- Urbanstøy problematikken skal omtales.</li> </ul>
<b>Aktuelle instanser</b>	Ullensaker kommune
<b>Sentrale dokumenter</b> <b>(listen er ikke uttømmende)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2012)</li> <li>- Støyutredninger GISdatabase</li> </ul>

Tema	Grunnforhold
<b>Utredningsbehov</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det skal redegjøres for hvordan ny bebyggelse må forholde seg til dagens situasjon mht grunnforhold og grunnvann. Det skal i denne sammenheng gjøres en vurdering av overvannshåndteringen.</li> </ul>



<b>Aktuelle instanser</b>	Ullensaker kommune Norges vassdrag- og energidirektorat – NVE Norges Geologiske undersøkelser - NGU
<b>Sentrale dokumenter</b> <b>(listen er ikke uttømmende)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommuneplan for Ullensaker 2015-2030 (vedtatt 7.9.2015) med tilhørende temakart</li> <li>- Samfunnsdelen til Kommuneplan 2020-2030, (vedtatt xx.04.2020)</li> <li>- Høringsforslag arealdelen til kommuneplan 2019-2030 (datert xx.xx.2019)</li> </ul>

Tema	Klimatilpasning og overvannshåndtering
Utredningsbehov	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vurdere muligheten for å åpne bekkeløp gjennom sentrum som del av overvannshåndtering</li> <li>- Vurdere hvordan byrom og parker kan utformes slik at de blir en del av overvannshåndtering for sentrum, herunder sikring av flomveier</li> <li>- Vurdere hvordan utforming av byrom, gater og bebyggelse kan bidra til biologisk mangfold i byen</li> <li>- Vurdere oppgraderingsbehov for VA infrastruktur innenfor planområdet for å ivareta framtidige behov</li> </ul>
Aktuelle instanser	Ullensaker kommune
<b>Sentrale dokumenter</b> <b>(listen er ikke uttømmende)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommuneplan for Ullensaker 2015-2030 (vedtatt 7.9.2015) med tilhørende temakart</li> <li>- Høringsforslag arealdelen til kommuneplan 2019-2030 (datert xx.xx.2019)</li> <li>- Pågående arbeid med infrastrukturplan for Jessheim sentrum, herunder overvannsanalyse for dette området</li> </ul>

## 7.4 Sammenstilling

Det skal redegjøres for samvirke mellom de forhold som utredes. Konsekvensutredningen skal inneholde en sammenstilling av konsekvenser av tiltakene og en vurdering av 0-alternativet, samt en oppsummering av tiltakenes forhold til relevante planer, målsettinger og retningslinjer.

## 7.5 Avbøtende tiltak

Det skal redegjøres for hva som kan gjøres for å forhindre eller avbøte eventuelle skader eller ulemper.

## 7.6 Valg av alternativ

Konsekvensutredningen skal inneholde forslagsstillers anbefaling for valg av alternativ.

## 7.7 Oppfølgende undersøkelser

Det skal gjøres en vurdering av behov og forslag til nærmere undersøkelser før gjennomføring av tiltaket.

## 7.8 Faktiske virkninger av tiltaket

Det skal gjøres en vurdering av behov og forslag til nærmere undersøkelser og tiltak med sikte på å overvåke og klargjøre de faktiske virkningene av tiltaket.



## 8 OPPSUMMERING VURDERINGSTEMA/UTREDNINGSTEMA

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 skal det utarbeides planbeskrivelse i forbindelse med planforslaget. Planbeskrivelsen skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området, i tråd med lovens krav. I venstre kolonne i tabellen under har vi skissert sentrale tema som vil bli omtalt i planbeskrivelsen. I høyre kolonne har vi skissert viktige tema som skal utredes næyere i form av en konsekvensutredning. Dette for å tydeliggjøre hva selve konsekvensutredningsarbeidet skal inneholde. Listen er ikke uttømmende.

Vurderingstema (planbeskrivelsen)	Utredningstema (KU)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Natur- og ressursgrunnlaget</li> <li>- Landskap, topografi og lokalklima</li> <li>- Naturmangfold</li> <li>- Standard på turveier/-stier</li> <li>- Folkehelse</li> <li>- Miljøfaglige forhold</li> <li>- Sosial infrastruktur</li> <li>- Teknisk infrastruktur</li> <li>- Klima og klimatilpassing</li> <li>- Planlagt belysning og kriminalitetsforebyggende tiltak</li> <li>- Økonomiske konsekvenser (offentlige/private)</li> <li>- Juridiske forhold (rekkefølgekrav, utbyggingsavtaler, rettigheter)</li> <li>- Interesse motsetninger</li> <li>- Gjennomføring</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arealbruk, bystruktur og bygningsvolum</li> <li>- Stedsutvikling, identitet og møteplasser</li> <li>- Trafikk, transport og kollektivløsninger</li> <li>- Universell utforming</li> <li>- Barn og unges interesser</li> <li>- Bevaring og fornyelse</li> <li>- Blågrønne strukturer</li> <li>- Risiko og sårbarhet</li> <li>- Støy</li> <li>- Grunnforhold</li> <li>- Overvannshåndtering</li> </ul>

## 9 FRAMDRIFT

Framdriftsplanen tar utgangspunkt i at det gjennomføres et offentlig ettersyn av planprogram og et offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan, og at det ikke fremmes innsigelser til nytt planforslag. Det tas samtidig forbehold om eventuelle endringer i fremdriftsplanen på grunn av eventuelle kapasitetsmessige årsaker. Det vises til innspill til økonomiplanen vedr behov for midler. Ettersom utarbeidelsen av planer er dynamiske prosesser som involverer en lang rekke parter, vil framdriftsplanen ofte måtte justeres etter hvert som arbeidet skrider frem. Denne framdriftsplanen gir derfor først og fremst et bilde på planarbeidets varighet under forutsigbare omstendigheter.

Nr	Planfase	Aktiviteter	Periode
1	Forberedelser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gjennomgang av høringsforslag til områdereguleringsplan for stasjonsområdet og rådhusplassen</li> <li>- Vurdering av behov for endringer og justeringer i lys av mobilitetsstrategien og kommunens ambisjoner med utvikling i sentrum (ref. Bykonseptet, arbeidet med mulighetsstudie for kulturhuset, infrastrukturplan, parkeringsutredning mm.)</li> </ul>	november – desember 2019
2	Oppstartsfasen	- Dialog om innsigelser fra 2017	februar – mai 2020
		- Utarbeidelse av nytt planprogram	april 2020
		- Vedtak om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av forslag til planprogram	mai 2020 – juni 2020
		- Varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn	
		- Oppsummering av innspill og utarbeidelse av endelig program	august/ november-2020
		- Vedtak av endelig program	desember 2020
3	Utredningsbehov	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utredning av avkjørslar og parkering, og ev. andre utredninger</li> <li>- Avklaring av utrednings- og ressursbehov, ref. høringsinnspill fra varsel av planoppstart</li> <li>- Medvirkning/dialog med ulike målgrupper</li> </ul>	februar – august 2020
4	Knutepunktplan m. trafikkutredning	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avklaring av ramme for samarbeid</li> <li>- Avklaring av utredningsomfang og behov</li> <li>- Gjennomføring av utredning, og ev. medvirkning</li> </ul>	august 2020 – juni 2021
5	Nytt høringsforslag	- Justering/ferdigstilling av forslag til områdereguleringsplan	september-november 2020/1
6	1. gangs behandling	- Vedtak om utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn	november 2021
7	Sluttbehandling	- Høringsuttalelser/vurdering av innspill og ev. justering av høringsforslaget	primo 2022
		- Vedtak av reguleringsplan	medio 2022