



ROM- OG FUNKSJONSPROGRAM FOR RÅDHUSPLASSEN

PIR II OSLO
FOR ULLENSAKER KOMMUNE 2022



ULLENSAKER KOMMUNE

INNHOOLD

1 / BAKGRUNN

- HENSIKT
- PLANGRUNNLAG
- AVGRENSNING

2 / STEDSANALYSE

- AREALBRUK, GRØNNSTRUKTUR
- BEVEGELSESLINJER OG MÅLPUNKTER, ROMLIGE EGENSKAPER
- OPPHOLDS- OG VISUELLE KVALITETER, MIKROKLIMA

3 / FØRINGER OG PREMISER

- BYLIV
- MOBILITET
- KULTUR
- GRØNNSTRUKTUR
- BLÅ STRUKTUR

4 / BEHOV OG BRUKERINTERESSER

- BRUKERGRUPPER
- MEDVIRKNING
- KULTURLIV
- NÆRINGSLIV
- DRIFT OG VEDLIKEHOLD
- SIKKERHET

6/ UTFORMING AV BYROM OG GATER

- KUNNSKAPSGRUNNLAG
- PRINSIPPER

7 / PROGRAMMERING

- BYROMSFOLØP
- OVERORDNET GREP
- SONEINDELING

GÅGATE

- GATESNITT
- GATEPLAN
- MINSTEBREDDER

-INNSPILL TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN

- BYNATUR

FESTPLOSS

- FUNKSJONER

BAKGRUNN

BAKGRUNN

HENSIKT

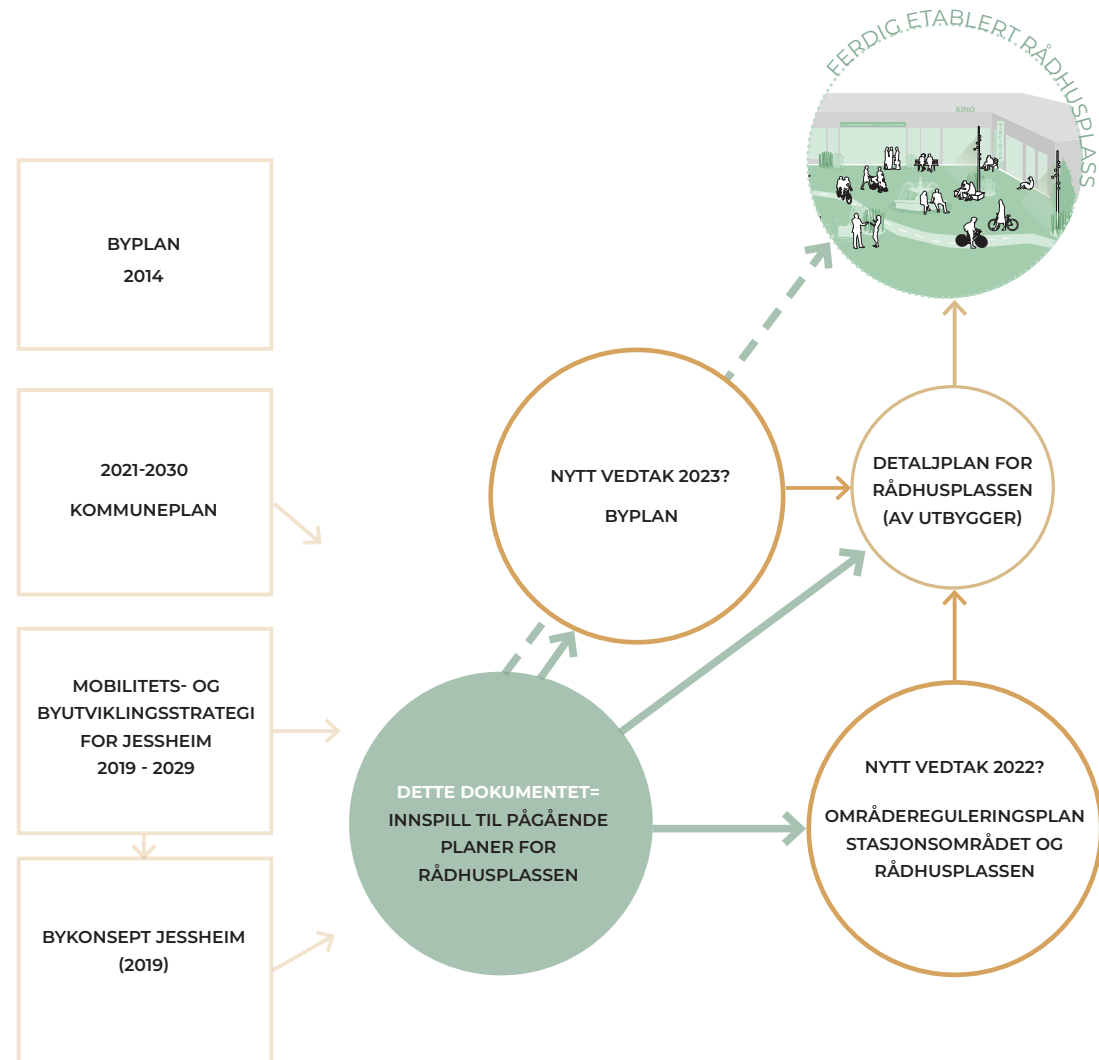
Rom- og funksjonsprogrammet for Rådhusplassen danner **underlag for mulig konkurranse og- eller fremtidig anbudsgrunnlag og videre prosjektering av Rådhusplassen.**

Målet med rom- og funksjonsprogrammet er å sikre funksjon og kvalitet for den fremtidige Rådhusplassen. Rådhusplassen også vil bli del av den fremtidige rådhusaksen; et byromsforløp som knytter sammen Rådhusplassen, Furusethgata, nytt reisetorg ved jernbanen og en byromskobling (overgang/undergang) mot Dampsaga Allé i øst.

Målet for Rådhusplassen er å sikre en **festplass som også fungerer som et målpunkt i hverdagen.**

Det refereres til Mobilitets- og byutviklingsstrategien 2019-2029 av Pir II (forkortet MoBy), og til Bykonsept Jessheim 2020 av Rodeo, (forkortet Bykonsept).

Rom- og funksjonsprogrammet er utarbeidet av Pir II Oslo på vegne av , og i tett samarbeid med, Ullensaker kommune, februar 2022.

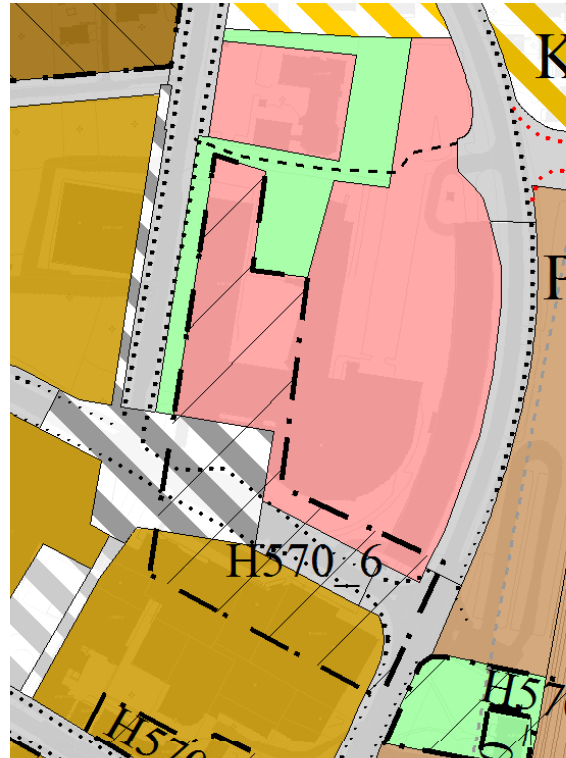


BAKGRUNN PLANGRUNNLAG



Reguleringsplan kvartal 5 og 6, 2007

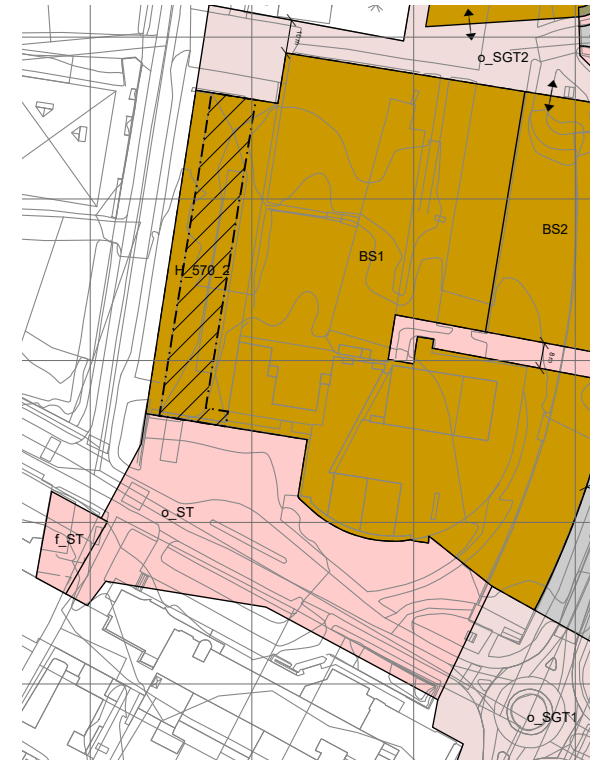
Området som skal bli den fremtidige rådhusplassen i Jessheim er regulert til formål *Torg* og *Gate med fortau* i reguleringsplan fra 2007. I Byplan 2014 og i Kommuneplanens arealdel 2021-2030 er området regulert til *Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/*



Kommuneplanens arealdel 2021-2030/ Byplan, 2014

eller teknisk infrastrukturtraséer og Veg.

I områdereguleringen, som ble stoppet i 2017, var et utvidet område avsatt til *Torg*. I det pågående arbeide med områdereguleringen vil formåls grensene endres noe.



Områdereguleringsplan, slik planen så ut da prosessen stoppet i 2017

Områdereguleringen skal etter planen vedtas i la. 2022.

BAKGRUNN

AVGRENSNING

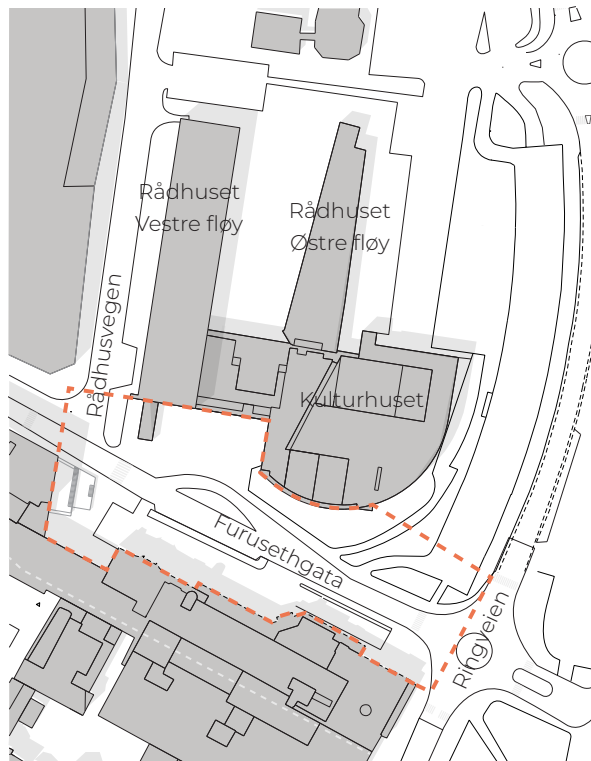
Avgresning av rådhusplassen

“Rådhusplassen” er her definert som arealet mellom dagens rådhus/kulturhus og kjøpesenteret, fra Rådhusvegen i vest til Ringveien i øst, inkludert (deler av) Furusethgata.

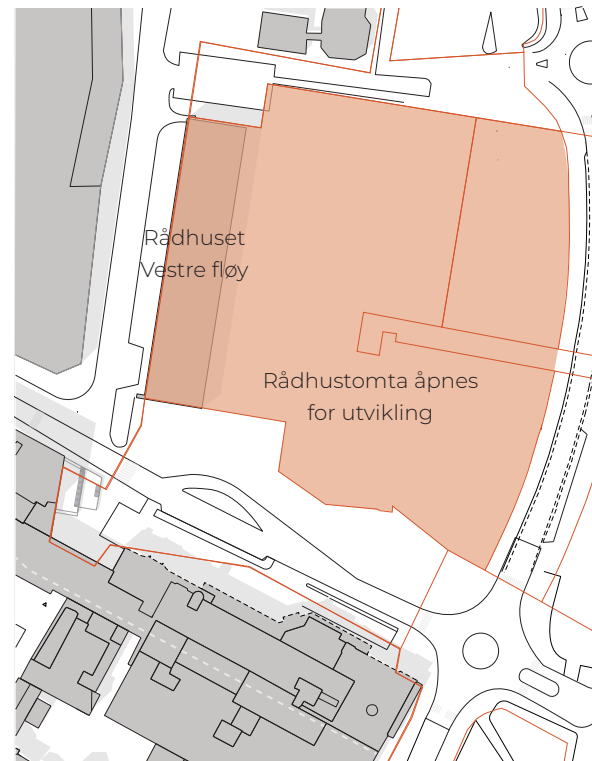
Utvikling av rådhusomtå

Rom- og funksjonsprogrammet tar høyde for at rådhusomtå på sikt vil utvikles. Planene for rådhusomtå er usikre, men pågående områderegulering åpner for utvikling og detaljregulering av rådhusomtå. Rådhusets vestre fløy har bevaringsverdi og skal bevares.

Et mulig scenario er at eksisterende kulturhus og rådhus blir værende i sin helhet. Et annet scenario er at rådhusets østre fløy og hele kulturhuset rives. Rådhusplassen må fungere og sikres kvaliteter uavhengig av fremtidsscenario.



Dagens situasjon med avgrensning av rådhusplassen

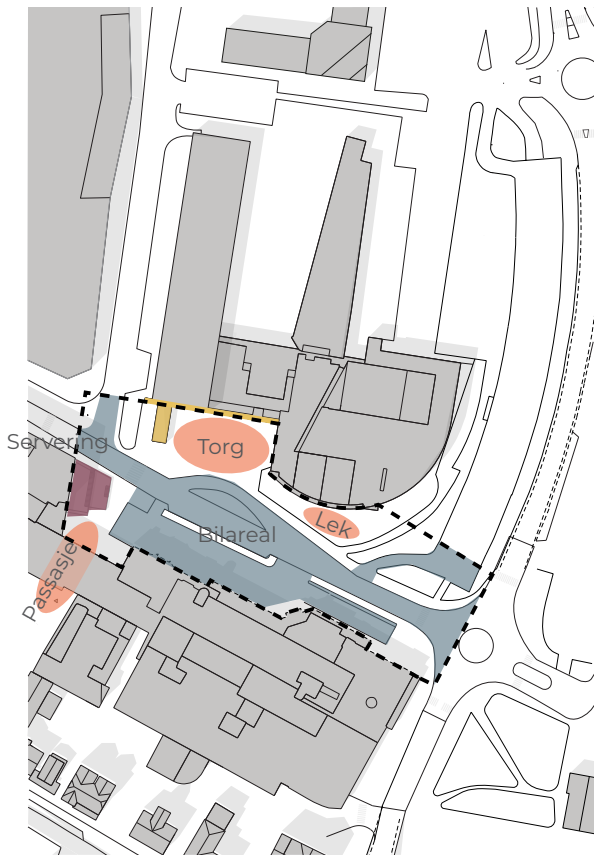


Formålsgrenser fra områdereguleringsplan 2017. Rådhusomtå vist med rød farge.

STEDSANALYSE

STEDSANALYSE

AREALBRUK



Store arealer er forbeholdt bil og asfalt. Det er relativt små og oppdelte arealer for opphold og byliv. I tilknytning til rådhuset er det et takoverbygg foran hovedinngangen og sykkelparkering, samt en høyreist klokke. I tilknytning til kjøpesenteret er det uteservering som gir aktiviserer byrommet, men utformingen oppleves noe privatiserende.

- Torg, offentlig
- Kjørbart areal til bil
- Servering, privatisert
- Takoverbygg

Det er få grønne kvaliteter på Rådhusplassen. Enkelttrær har verdi og bør vurderes ivaretatt i fremtiden. Det er mye grønne restarealer omkring. Parken nord for rådhuset/kulturhuset har god størrelse, men den sørlige delen oppleves utilgjengelig og privat grunnet en høy mur som deler parken.

Parken ligger avskåret fra Rådhusplassen og andre offentlige byrom. Det ligger stort potensiale i å tilføre grønne kvaliteter til Rådhusplassen og koble disse mot eksisterende, og nye, grønne forbindelser.

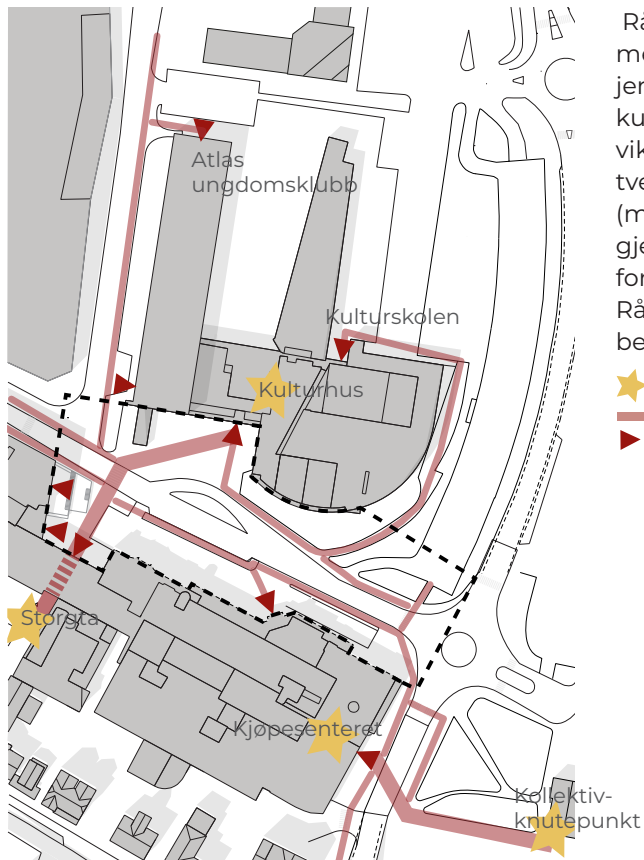
- Park, offentlig
- Park, oppleves utilgjengelig
- Restareal
- Trær

GRØNNSTRUKTUR



STEDSANALYSE

BEVEGELSESLINJER OG MÅLPUNKTER



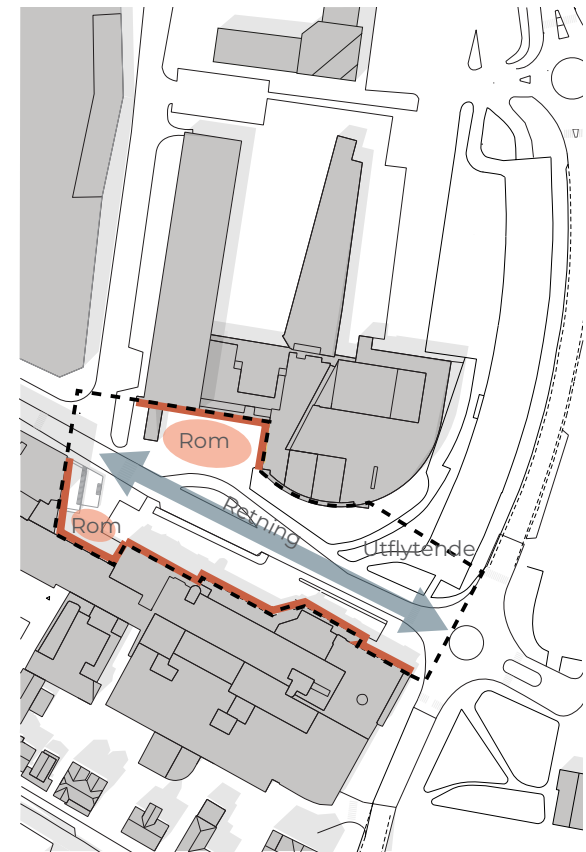
Rådhusplassen er sentralt plassert mellom rådhus/kulturhus, storsenteret og jernbanestasjonen. Forbindelsen mellom kulturhuset/ rådhuset og kjøpesenteret er svært viktig. Området har ellers få forbindelser på tvers av Furusethgata. Det er kun én inngang (målpunkt) til kulturhusets forside. Passasjen gjennom kjøpesenteret er en særlig viktig forbindelse i byen, da denne kobler sammen Rådhusplassen og torget mot Storgata, som begge er viktige byrom i Jessheim.

- ★ Målpunkt
- Bevegelseslinje
- ▶ Inngang

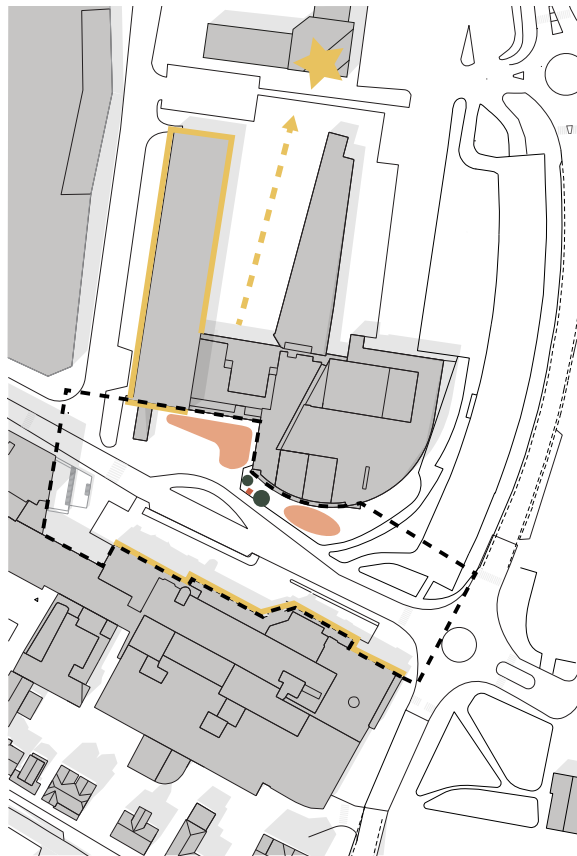
Inngangspartiene til rådhuset og kjøpesenterpassasjen har relativt tydelige romlige avgrensninger. Fasaden til Fakkelsenteret bidrar til avgrensning av Furusethgata. Området for øvrig preges av utflytende arealer med uklare overganger. Særlig savnes en visuell avgrensning av Rådhusplassen, for at dette byrommet skal fremstå som samlende og betydningsfullt.

- Opplevd hovedretning —
- Opplevd rom ○
- Romdannende fasader —

ROMLIGE EGENSKAPER



OPPHOLDS- OG VISUELLE KVALITETER



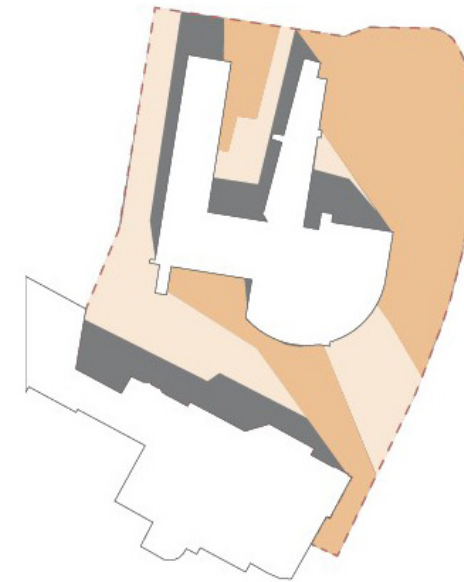
Det er lunt og solrikt langs Rådhusplassens nordøstlige fasade. Enkelte trær, gressplen, en rød telefonkiosk og lekeapparater danner et område for opphold og lek. Gode solforhold, enkelte grønne innslag og mulighet for lek utgjør rådhusplassens oppholds- og visuelle kvaliteter i dag. Kirken i nord, samt parken nord for rådhuset/kulturhuset, ligger tett på, men er ikke synlige fra Rådhusplassen. Det er stort potensiale for forbedring i å skape estetiske kvaliteter som innbyr til opphold og bruk.

- Fasade med bevaringsverdi
- Oppholdsarealer
- Visuelle kvaliteter
- ★ Landemerke

Områder med sol og halvskygge anses som godt egnet for opphold. Det er gode solforhold på rådhusplassen og deler av Furusetgata. Det er i dag svært lite vegetasjon som bidrar til beskyttelse mot vind og å skape et godt mikroklima.

- Sol ■
- Halvskygge ■
- Skygge ■

MIKROKLIMA



Sol- skyggediagram.
Lånt fra masteroppgave Vinterbyen Jessheim, Rislåa, Strand 2021.

FØRINGER OG PREMISSE

OVERORDNEDE FØRINGER FRA KOMMUNALT HOLD
SOM ER PREMISSGIVENDE FOR UTVIKLINGEN AV
RÅDHUSPLASSEN I JESSHEIM

FØRINGER OG PREMISER

BYLIV

Grønn mobilitet i en levende by

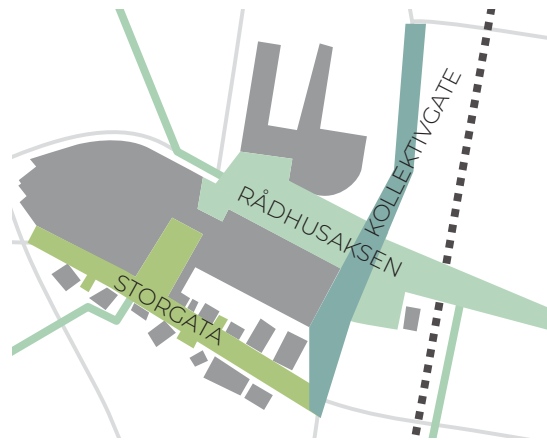
Ett av to hovedmål i MoBy er:

a) Byliv – å utvikle Jessheim til å bli en levende og attraktiv by. Jessheim skal ha inviterende og aktive byrom med gode møteplasser for alle.

Byromsnettverk

Det skal etableres et byromsnettverk med prioriterte gater:

1. Rådhus-aksen med et forløp av byrom fra Rådhusplassen til kollektivknutepunktet, og videre til Dampsagalléen i øst
2. Kollektivgate i Ringveien med reisetorg
3. Storgata styrkes



Byromsnettverk med prioriterte gater, Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim, Pir II

Rådhusaksen

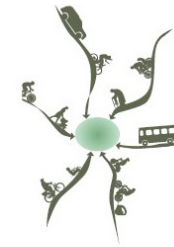
Furusethgata og Rådhusplassen blir en del av fremtidig rådhusakse. Rådhusaksen er en prioritert gate som skal forbinde byen på tvers av jernbanen, og blir således en av byens viktigste gater og byromsforløp.

Rådhusplassen

Det er politisk vedtatt i 2018 at fremtidig Rådhusplass skal være en festplass og 17.mai plass.

GRØNN MOBILITET

Jessheim skal være en by som inspirerer til gåing og sykling, og som fremmer bruken av buss og tog.



BYLIV

Jessheim skal ha inviterende og aktive byrom med gode møteplasser for alle



GRØNN MOBILITET I EN LEVENDE BY

Jessheim skal utvikle et robust byromsnettverk som fremmer grønn mobilitet og skaper et aktivt og inkluderende byliv.



FØRINGER OG PREMISER BYLIV



1 BYGGE IDENTITETEN TIL
JESSHEIM SOM BY



2 SIKRE EN BYMESSIG
UTVIKLING AV SENTRUM



3 STYRKE JESSHEIM SOM
BOBY



4 KOBLE SAMMEN
LANDSKAP OG BYLIV



5 UTVIKLE OG STYRKE
FOLKELIG KULTUR OG
BYLIV



6 SKAPE EN FELLES
KUNNSKAPS- OG
NÆRINGSPLATTFORM

Bykonsept

Det er i Bykonsept for Jessheim utledet seks hovedprisnipper for en samlet byvisjon:

1. Bygge identiteten til Jessheim som by
2. Sikre en bymessig utvikling av sentrum
3. Styrke Jessheim som boby
4. Koble sammen landskap og byliv
5. Utvikle og styrke folkelig kultur og byliv
6. Skape en felles kunnskaps- og næringsplattform

Byliv oppsummert:

Furusetgata og Rådhusplassen utgjør en sentral del av rådhusaksen. Rådhusaksen vil forbinde byen fra vest mot øst, over jernbanen. Rådhusplassen (vest i rådhusaksen) skal være et attraktivt og inviterende byrom for alle, som bidrar til å bygge byens identitet. Rådhusplassen skal utgjøre byens festplass og storstue.

FØRINGER OG PREMISER MOBILITET

Gående og syklende

I MoBy er det fastsatt to hovedmål. Hovedmål b) Grønn mobilitet - å få flere i Jessheim til å reise på en mer miljøvennlig måte. Jessheim skal være en by som inspirerer til gåing og sykling, og som fremmer bruken av buss og tog.

Gående og syklende bidrar i stor grad til aktivitet i byrommene. Terskelen for å stoppe opp for en prat, leke i parken eller gjøre et ærend er lav og aktiviteten i byrommene øker.

I det fremtidige byromsnettverket skal



- Skoleringen
- Byringen
- Bygater
- Veien inn til sentrum
- Turveier

Furusetgata bli en bygata (lilla strek på illustrasjon). I MoBy er dette definert som en gate med urbane omgivelser, lav hastighet på syklende og helårsdrift. I denne bygaten kan syklende og gående blandes.

Universell utforming

Uteoppholdareal for allmennheten, slik som Rådhusplassen, skal være universelt utformet. Byggeteknisk forskrift (TEK17)

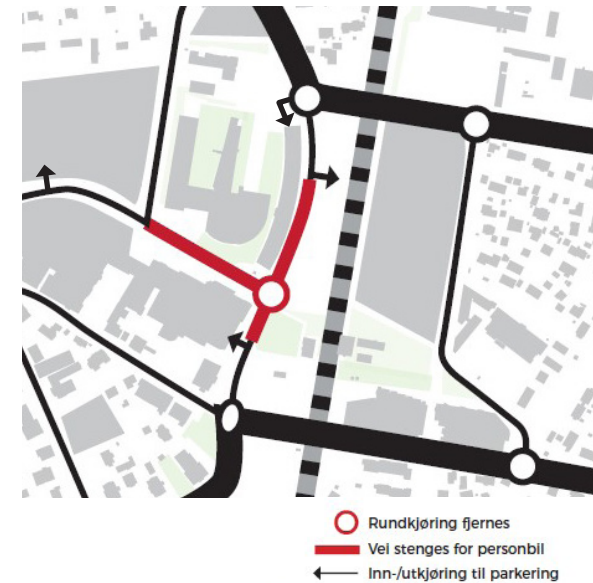
Parkeringsstrategi

Det bør lages en helhetlig plan for trafikk og parkering i sentrum, sett i sammenheng med øvrig byutvikling.

Styre bilbruk

Tiltak for å nå mål om grønn mobilitet: Stenge Furusetgata for personbil (rød strek på illustrasjon). Stenge deler av Ringveien for personbil og fjerne rundkjøring i krysset Furusetgata - Ringveien. Endre og fjerne inn- /og utkjøringer til parkeringsplasser i Furusetgata og Ringveien.

Etablere kollektivgate i Ringveien. Etablere Rådhus-aksen med et forløp av byrom med Rådhusplassen, reisetorg og byromskobling øst- vest (på tvers av jernbanen).



- Rundkjøring fjernes
- Veil stenges for personbil
- Inn-/utkjøring til parkering

Mobilitet oppsummert:

Furusetgata stenges for biler og blir en bygata for gående og syklende, opparbeidet med universell utforming. Ringveien skal bli en kollektivgate med busstopp langs gata.

FØRINGER OG PREMISER

KULTUR

I kommunedelplanen er en uttalt ambisjon at Ullensaker skal være et kulturelt fyrtårn.

I Bykonsept for Jessheim er det beskrevet et mål om: å utvikle og styrke folkelig høykultur og byliv.

Kulturtilbudet må være med på å definere, forme og utfordre sentrum. Kulturproduksjon i byen må styrkes, samtidig som det må legges til rette for nye møteplasser og opplevelser. Inne og ute, for gammel og ung.

Et sammensatt kulturtilbud må synliggjøres, og gi aktive møteplasser.

Takoverbygg foran rådhuset, sykkelparkering og klokke har ikke bevaringsverdi. Relieffet på veggen ved sykkelparkeringen (se bildet til høyre) bør bevares, men kan flyttes til ny plassering.

Kulturminner

Rådhuset fra 1967 er båndlagt med hensynssone i byplan og kommuneplan. Fakkelsenteret, som var Ullensakers første butikksenter, fra 1968 også båndlagt med hensynssone i byplan og kommuneplan.

“I utviklingen av plassen bør fasadene på rådhuset og på Fakkelsenteret ivaretas.”
Byplan Jessheim 2030 (2014)



Prinsipp - Kulturbyen
Bykonsept Jessheim 2020, Rodeo

Kultur oppsummert:
Kulturtilbud må synliggjøres i uterom og gi aktive møteplasser. Rådhusplassen og rådhusaksen, som er nærmeste nabo til kulturhuset må utformes for å reflektere dette. Fasadene på rådhuset og Fakkelsenteret bør ivaretas.



Rådhuset. Vegg mer relief. Foto: Mediarkiv



Fakkelsenteret arkivfoto. Foto: Romerikes Blad

FØRINGER OG PREMISER

GRØNNSTRUKTUR

I Bykonsept for Jessheim er det beskrevet et mål om å koble sammen landskap og byliv som sammen utgjør Landskapsbyen.

Jessheim ligger i et vakkert landskap og kontakt med naturen og kulturlandskapet vil gi karakter også til byen.

Siktlinjer må ivaretas, gjenopprettes eller skapes for å sikre kontakt med omland og gi en bedre orientering for mennesker som beveger seg i bybildet.

Det er laget fem etableringsprinsipper for landskapsbyen:

1. Koble sammen etablerte offentlige rom
2. Grønne flater fra overskudd til opphold
3. Tilrettelegging for myke trafikanter
4. Berike biomangfold i bykjernen
5. Reduksjon av grå flater

Sammenhengende grønne linjer

I MoBy er det definert at byromsnettverk skal etableres med grønne forbindelser fra sentrum og ut til det omkringliggende landskapet.

Rådhusaksen

Det skal etableres grønne kvaliteter i



Prinsipp - Landskapsbyen
Bykonsept Jessheim 2020, Rodeo

hele Rådhusaksen, og muliggjøres grønn forbindelse mot Gystadmarka, Nordbyttjernet og Langelandsfjellet. Det legges føringer for at Rådhusplassen og rådhusaksen skal ha grønne kvaliteter.

Stasjonsparken skal styrkes og bør kobles mot rådhusaksen og reisetorget og det er foreslått å etablere en form for park i Furuethgata.



Sammenhengende grønstruktur
Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim, Pir II

Grønnstruktur oppsummert:

Rådhusplassen, og rådhusaksen i sin helhet, skal ha grønne kvaliteter som knyttes sammen med utvalgte gater, og på sikt vil knytte seg helt ut til omkringliggende landskap.

FØRINGER OG PREMISER

BLÅ STRUKTUR

Overvann

Overvann bør ses i sammenheng med grønnstrukturen, slik at disse kvalitetene kan styrke hverandre.

Det er i kommuneplanen for Ullensaker en bestemmelse om at "Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold. Åpne, overflatebaserte løsninger foretrekkes."

"Kommunen skal fastsette klimafaktor."

Det bør vurderes å fastsette Blågrønn faktor.

Flomvei

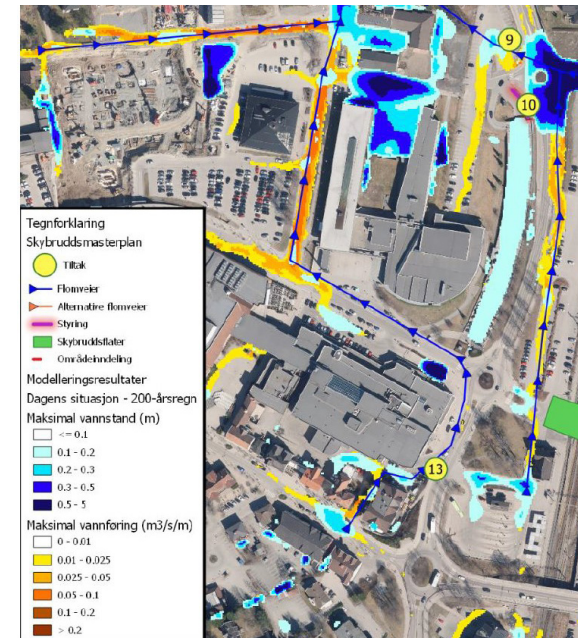
Skybruddsmasterplanen viser flomutsatte områder og danner grunnlag for en anbefaling om at det må legges en flomvei fra Ringveien, i Furusetgata til Rådhusplassen. Flomveien fortsetter i Rådhusvegen og videre nord.

Vann-element

I planforslaget for områderegulering fra 2016/17 ligger det bestemmelser om at vann (fontene, vannspeil, eller annen installasjon) skal inngå som element på rådhusplassen (og stasjonsområdet).

Blå struktur oppsummert:

Det legges en åpen flomvei i Furusetgata og over Rådhusplassen. Overvann og grønnstruktur bør ses i sammenheng for å skape økt trivsel, bruk og biologisk mangfold. Klimafaktor og **Blågrønn faktor må defineres**. Det skal etableres et vann-element på Rådhusplassen.



Modellering av 200-årsregn, skybruddsmasterplan
Overvannsanalyse Jessheim, Sweco



Mulig fordøyning av overvann på rådhusplassen,

Utkast 13.03.22

BEHOV OG BRUKERINTERESSER

BEHOV OG BRUKERINTERESSER

BRUKERGRUPPER

Barn, jenter og eldre er brukergrupper som behøver særskilt tilrettelegging i byens offentlige rom. Generelt bør det etableres områder som ivaretar både barn og eldre samtidig.



BARN

Byrom som er tilrettelagt og trygge for barn vil i stor grad fungere godt for mange andre brukergrupper. Barn trenger tilgjengelige, trygge lekeområder med programmert og uprogrammert lek, og rom for høylytt aktivitet.

Tilstedeværelse av barn og jenter i uterom er konflikthemmende og bidrar til å skape trygge, sosiale rammer, som er mindre utsatt for hærverk og uønskede hendelser.

UNGDOM

Ungdom vil se og bli sett. De vil være "der det skjer", men ikke oppleves overvåket av voksne.

JENTER

Jenter søker gjerne uformelle uterom som ikke er tydelig programmert (dvs. med en forventning om hva du skal gjøre på stedet). Byrom som er tilrettelagt for jenter vil i stor grad fungere godt for gutter og flere andre brukergrupper. Uterom for organisert aktivitet oppsøkes mest av gutter (feks. skatepark, idrettsanlegg).

VOKSNE

Byrom tilrettelagt for barn, ungdom og eldre vil fungere godt for voksne. Lavterskeltilbud er en viktig faktor for at byrommene kan brukes av alle uavhengig av bakgrunn, alder og kjønn. Minoriteter på Jessheim er en heterogen gruppe med bakgrunn fra hovedsaklig Polen, Pakistan og Irak. En generell betraktning er at minoriteter typisk er gode på å bruke offentlige byrom og parker.

Byrommet må ha kvaliteter som appellerer til de som bor i Jessheim sentrum og de som reiser til byen på besøk.

ELDRE

Mange eldre vil bo sentralt og bruker byrommene mest på dagtid. Eldre trenger lett tilgjengelige steder. Gode sittemuligheter, gjerne en benk hver 100. meter med ryggstø og armlener. Klimabeskyttede møteplasser, og solrike møteplasser. Muligheter for fysisk og mental utfoldelse (feks. petanque, sjakk mm.).

BEHOV OG BRUKERINTERESSER MEDVIRKNING



Det er i utarbeidelsen av rom- og funksjonsprogrammet ikke utført oppsøkende medvirkning. Behovene og ønskene som er presentert her er basert på generell kunnskap og teori om barn, unge, voksne og eldres preferanser.

Det må gjøres oppsøkende medvirkning, og det anbefales å velge ut feks. to hovedmålgrupper.

Bysamtaler

Hva slags festplass, hva slags lek, hva slags kulturaktiviteter, hvilke identitetsskapende elementer, hvilke aktiviteter? Verb



BEHOV OG BRUKERINTERESSER

KULTURLIV



Et utadvent kulturhus

I *Behovskartlegging - Ullensaker kulturhus* står det i en uttalelse fra Plan og næring: Et utadvent kulturhus og rådhus er viktig for at rådhusplassen skal fungere som byens viktigste møteplass i framtiden.

Åpne, aktive fasader med mange innganger er med på å tiltrekke mennesker og øke bevegelse og bruk. Det er ønskelig at fasadene på kulturhuset (eksisterende og evt. nytt) åpnes mer opp med vinduer og innganger, og inviterer til bruk og bevegelse og gir flere målpunkter på tvers av rådhusplassen. Serveringsstedet i kulturhuset bør få tilgang til uteservering mot rådhusplassen.

Akse fra Storgata til kirken

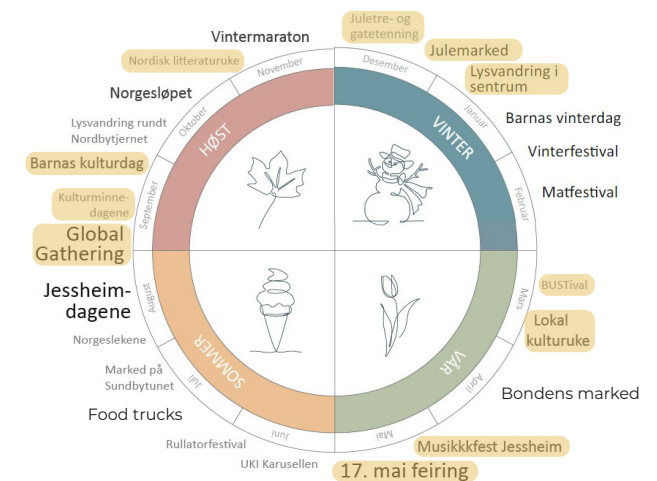
Det er ønskelig å forlenge akse fra Storgata via passasjen i kjøpesenteret og videre ned til kirken. Hvis eksisterende bygningsmasse

bevares vil dette kreve ombygging av eksisterende inngangsparti.

Avtale om 50 stk sykkelparkeringer, bla rett ved hovedinnganger til kulturhus. Avtalen ble inngått i 2016 og har 10 års varighet.

Rådhusplassen som kulturplass

Rådhusplassen bør romme mulighet for utescene/arrangement med strøm, belysning, areal. Selv om rådhus-/ festplassen skal være et område som egner seg for konserter og arrangementer er det viktig at uterommet inviterer til fysisk aktivitet, lek og opphold for alle aldersgrupper. Det bør være soner for lek og fysisk aktivitet med installasjoner/ aktivitetsutstyr som innbyr til aktivitet til ulike årstider.



Eksisterende aktiviteter og forslag til nye aktiviteter. Figur lånt fra masteroppgave Vinterbyen Jessheim, Rislaa, Strand 2021.

BEHOV OG BRUKERINTERESSER

NÆRINGS LIV



Samarbeid med næringslivet

Rådhusplassen skal være et offentlig byrom, men samarbeid med lokale nærligslivsaktører vil bidra til å aktivisere plassen gjennom året, særlig vinterhalvåret. Det kan være faste, årlige aktiviteter med varighet fra noen timer til en uke. Det bør også være rom for å søke om å sette opp spontane aktiviteter som feks. food-trucks, reparasjonsbod, en bruktmarked, tivoli mm.

Åpne fasader skaper målpunkter

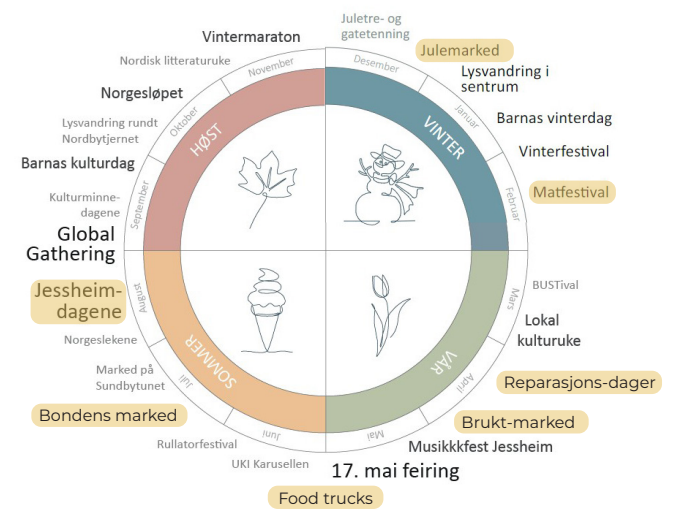
Det er ønskelig at eventuelle tilbygg på Fakkelsenteret oppleves åpne og inviterende med vinduer og innganger. Dette for å skape flere målpunkter på tvers av rådhusplassen. I utviklingen av Fakkelsenteret må hensyn til bevaring av fasader ivaretas. Uteservering.

Synergieffekt med kjøpesenteret

Kjøpesenteret (HK-senteret og Storsenteret) er et av byens viktigste målpunkter i dag.

Det ligger et stort potensiale i å få menneskene til å stoppe, på vei til eller fra kjøpesenteret, og bruke byrommet utenfor kjøpesenteret.

Rådhusplassen og kjøpesenteret vil kunne ha stor synergieffekt seg i mellom, og rådhusplassen bør planlegges og utformes helt inntil fasaden på kjøpesenteret (også inntil evt. nye fasader/paviljonger). Aksen/passasjen fra rådhusplassen, gjennom kjøpesenteret og til Storgata er også viktig.



Eksisterende aktiviteter og forslag til nye aktiviteter. Figur lånt fra masteroppgave Vinterbyen Jessheim, Rislaa, Strand 2021.

BEHOV OG BRUKERINTERESSER

DRIFT OG VEDLIKEHOLD



Drift

Det må dimensjoneres for drifting av byrommet: tømming av søppelkasser, feiing om våren, snøbrøyting og snøopplag om vinteren, samt vedlikehold av beplantning, trær, vannelement mm.

Det må være kjørbart adkomst for driftsbil/brøytetraktor fra Ringveien og til festplassen.

Fri bredde: xx m.

Det må settes av plass til snøopplag langs brøytet areal.

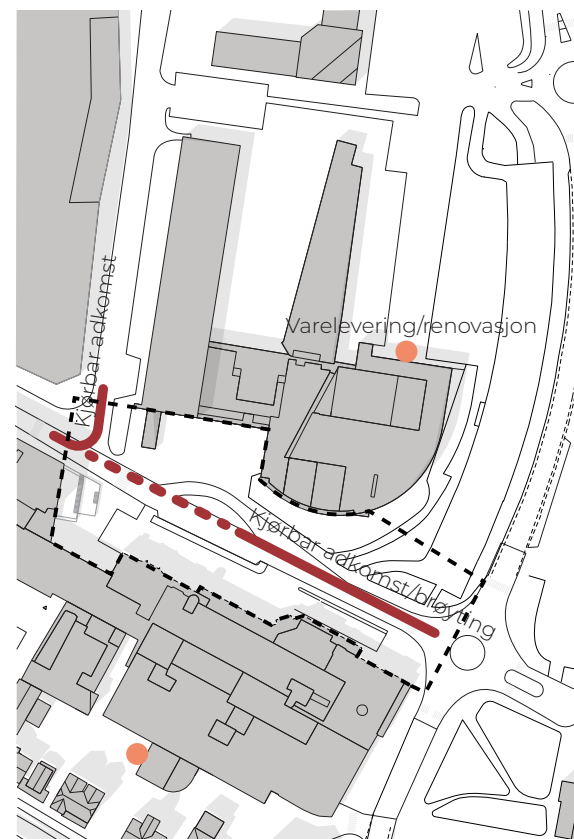
Snøsmelteanlegg

Det kan være aktuelt med snøsmelteanlegg under deler av plassen, eller i sentrale gangakser. Mange eldre opplever at vinteren er en årstid det er vanskelig å komme seg ut og rundt, delvis grunnet is, glatte gater og for dårlig strøing. På rådhusplassen, som byens mest sentrale byrom, bør det derfor vurderes

behov for snøsmelteanlegg, det samme gjelder for Furusethgata.

Varelevering

Varelevering og renovasjon til kjøpesenterene og kulturhus/rådhus skjer i dag på baksiden av byggene. Dette legges også til grunn for videre programmering.



BEHOV OG BRUKERINTERESSER

SIKKERHET



Utrykningskjøretøy

Tilrettelegging for ambulanse og redning må ivaretas. Brannredning er dimensjonerende.

I veilederen *Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats for Øvre Romerike Brann og redning* står det: Kjørbar adkomst etableres slik at slangeutlegg fra brannbil ikke er mer enn 50 meter til noen del av bygningens fasader.

Krav til dimensjonering av kjøreveier for brannvesenets kjøretøyer:

Kjørbar bredde, minst:	3,5 m
Fri kjørehøyde, minst:	4 m
Stigning, maks:	1:8
Svingradius, ytterkant vei, minst:	14 m
Totalvekt, minst	28 tonn
Akseltrykk, minst	9 tonn
Boggitrykk, minst	19 tonn

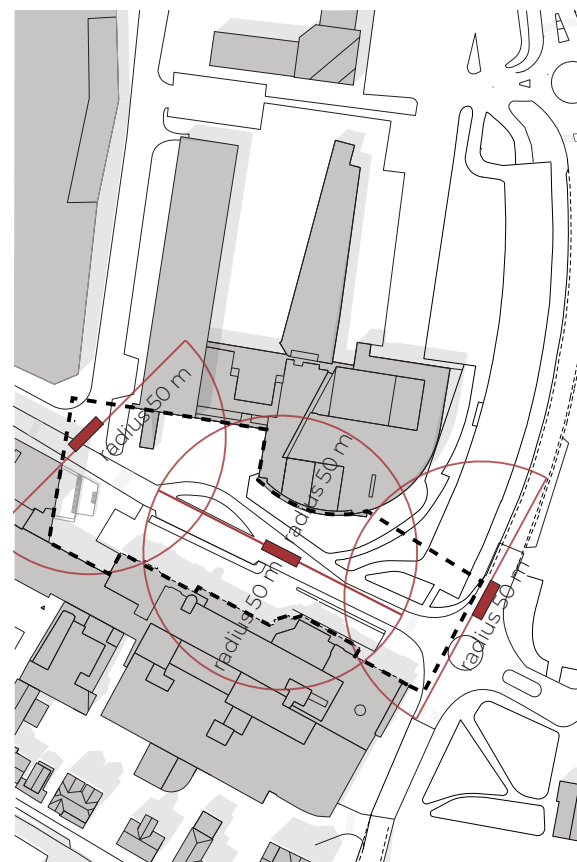
Det vurderes at det **ikke er behov for oppstillingsplass til lift/høyderedskap**. Det må sikres gjennomkjøring eller snuplass for brannvesenets kjøretøy, iht. Øvre Romerike Brann og Redning veileder.

Luftambulanse

I Behovskartlegging - Ullensaker kulturhus side 10 står det: "Det må være 25x25m tilgjengelig areal som er tilrettelagt for landing av luftambulanse/legehelikopter. Romsåsparken kan være et alternativt landingssted." Det anbefales ikke å tilrettelegge for landing av luftambulanse på rådhusplassen. Dette er plasskrevende og vil legge sterke begrensninger på utformingen av byrommet.

Sikkerhet mot uønskede hendelser

Rådhuset i Jessheim huser administrasjonen til Ullensaker kommune og kan være mål for uønskede hendelser eller terror. Det bør planlegges for å hindre biler i å kunne kjøre inn i rådhusets fasader eller menneskemengder på rådhusplassen. Det bør ikke være tilrettelagt for parkering langs rådhusets fasader. Gjenomtenkt plassering av møblering, kanter og vegetasjon er tiltak som kan redusere kjørbartilgang til rådhuset. Belysning, åpne fasader og tilstedeværelse av mennesker bidrar til positiv sosial trygghet og kontroll.



UTFORMING AV BYROM OG GATER

UTFORMING AV BYROM OG GATER

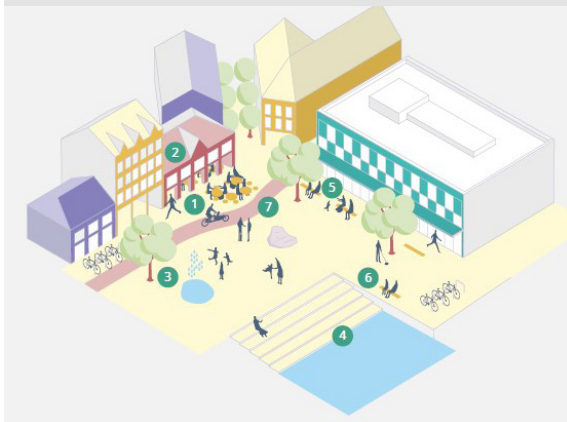
KUNNSKAPSGRUNNLAG

Byrom, en idéhåndbok

I håndboken *Byrom, en idéhåndbok* fra kommunal og moderniserings-departementet er det utledet 7 prinsipper for utforming av byrom:

Prinsipper:

1. Smarte relasjoner mellom bygg og uterom
2. God materialbruk, god arkitektur og landskapsarkitektur
3. Vegetasjon og regnvann - en ressurs i utformingen
4. Elementer som stryker tilhørighet og identitet
5. Lokalklimaet - solveggen og beskyttelse for vær
6. Sted for opphold og bruk
7. Bevegelse - en del av byrommet



I samme håndbok er det listet opp en rekke gode råd for byrom for mobilitet:

Gode råd for byrom for mobilitet

- Fortauene må være brede og hyggelige å ferdes langs.
- Fasadene må være varierte og åpne, med variasjon eller aktivitet minst hver 20. meter
- Fortau og gatehjørner må være romslige nok til å romme gateliv, benker, kafestoler og handlekasser.
- Gangsonene må henge sammen uten barrierer og trafikkfarer.
- Infrastrukturen må tilrettelegges for barn. Bruk for eksempel kontrollspørsmål som «Er dette en vei hvor en treåring kan løpe til barnehagen, eller en strekning en 6-åring kan sykle til fotballtrening alene?»
- Bruken av gaterommene må være tydelig markert.
- Det må være avklarte soner for gående og syklende.
- Unngå høye kanter – de er vanskelige for syklister og uheldige med tanke på universell utforming.
- Kollektivtransportens holdeplasser bør plasseres logisk i forhold til viktige målpunkt. Avstanden mellom holdeplassene bør være ca. 300 m slik at de er lett tilgjengelige.
- Det bør være sykkelparkering ved eller i nærheten av alle holdeplasser.

Gatenormal for Oslo

Gatenormal for Oslo anses som relevant for Jessheim by. Gatenormalen deler opp gatesnittet i følgende soner som er relevante for rådhusplassen:

VEGGSONE (VS)

Veggsonen er arealet fra vegglivet og ut mot en annen sone som for eksempel ferdselssonen. I gater med fasader inntil fortau, bør det være en veggsoner. Funksjonene i fasaden er med på å bestemme bredden på veggsonen. Veggsonen kan gi plass til overvann, grøntanlegg og snøopplag. (Se kapittel 5.2 Møbleringssone).

FERDSELSSONE (FS)

I ferdselssoner skal gående kunne ferdes uten hindring. Bredden på ferdselssonen kan variere ettersom veggsonen og aktiviteter ved vegglivet varierer langs en gate. (Se kapittel 4.2.1 Ferdselssone).

MØBLERINGSZONE (MS)

Møbleringssonen kan inneholde for eksempel benker, trær, busker, plen, regnbed, overvannsløsninger, snøopplag, sykkelstativer og lehus. Sonen kan ha varierende bredde sett ut fra behovene til gaten. Ikke alle gater har møbleringssone. Møbleringssonen kan ligge inntil fasaden, eller mellom ferdselssonen og kantstein. (Se kapittel 5.2 Møbleringssone).

KANTSTEINSSONE (KS)

Denne sonen er fortauets ytre del og grenser mot kjørefeltene i gaten. Kantsteinssonen inneholder arealet mot kjørefelt og skilt og eventuelt lysstolper. Kantsteinssonen skal være minimum 0,5 meter. Når det skal plasseres skilt, lys- og signalstolper skal kantsteinssonen økes etter behov.

UTFORMING AV BYROM OG GATER

PRINSIPPER

Tiltak og prinsipper fra kunnskapsgrunnlaget er samlet og forenklet til følgende prinsipper for utforming av byrom og gater:



TRYGGHET

Opplevelse av trygghet er personavhengig. Noen gjennomgående faktorer er for opplevelsen av trygghet i offentlige rom:



FLERFUNKSJON

Områder og elementer med mer enn én funksjon gir større fleksibilitet og bidrar til at byrommet kan brukes på ulike måter av ulike aldersgrupper, til ulike tider:



SONEINNDELING

Underinndeling og avgrensning gjør uterommet mer oversiktlig og lettere å orientere seg i. Det øker sannsynlighet for å treffe flere behov og brukergrupper.



KANTSONE

Møtet mellom bygg og byrom, eller møtet mellom ett byrom mot et annet byrom, er viktig. Kantsonen kan oppleves inviterende og tilrettelagt eller avvisende og utrygg.



VARIASJON

Byen oppleves i øynehøyde og variasjon er en nøkkelfaktor. Sansene bør stimuleres; syn, hørsel, lukt, taktilitet. God estetikk og vakre omgivelser påvirker oss positivt, og øker bruk, oppholdstid og trygghet.

HVA

HVORDAN

Bilfrie sentrumsgater. Sosiale møteplasser med benker, beplantning osv. Tilstedeværelse av mennesker. God utebelysning. Godt vedlikehold, uten søppel og herværk.

Arealer og flater for flerbruk. Elementer og møblering for flerbruk. Uformell møblering. Kunst. Bynatur og lokal overvannshåndtering har mange overlappende funksjoner for byens økosystem og for menneskets velvære.

Arealer for bevegelse og forflytning og kanalisering. Arealer for lek og aktivitet. Arealer for ro og observasjon. Vegetasjon. Kanter. Møblering. Bygulv. Farger.

Utforming av fasader: åpen/ lukket, farger, materialer, variasjon, mm. Tydelige soner på bygulvet for ulike funksjoner: uteservering, møblering, butikkskilt, belysning og ferdsel og vegetasjon mm.

Variasjon i arealer, flater, soner. Variasjon i fasader. Variasjon i mikroklima (sol, skygge, vind). Variasjon øker tilhørighet og identitet. Materialer. Vegetasjon. Farger.

PROGRAMMING

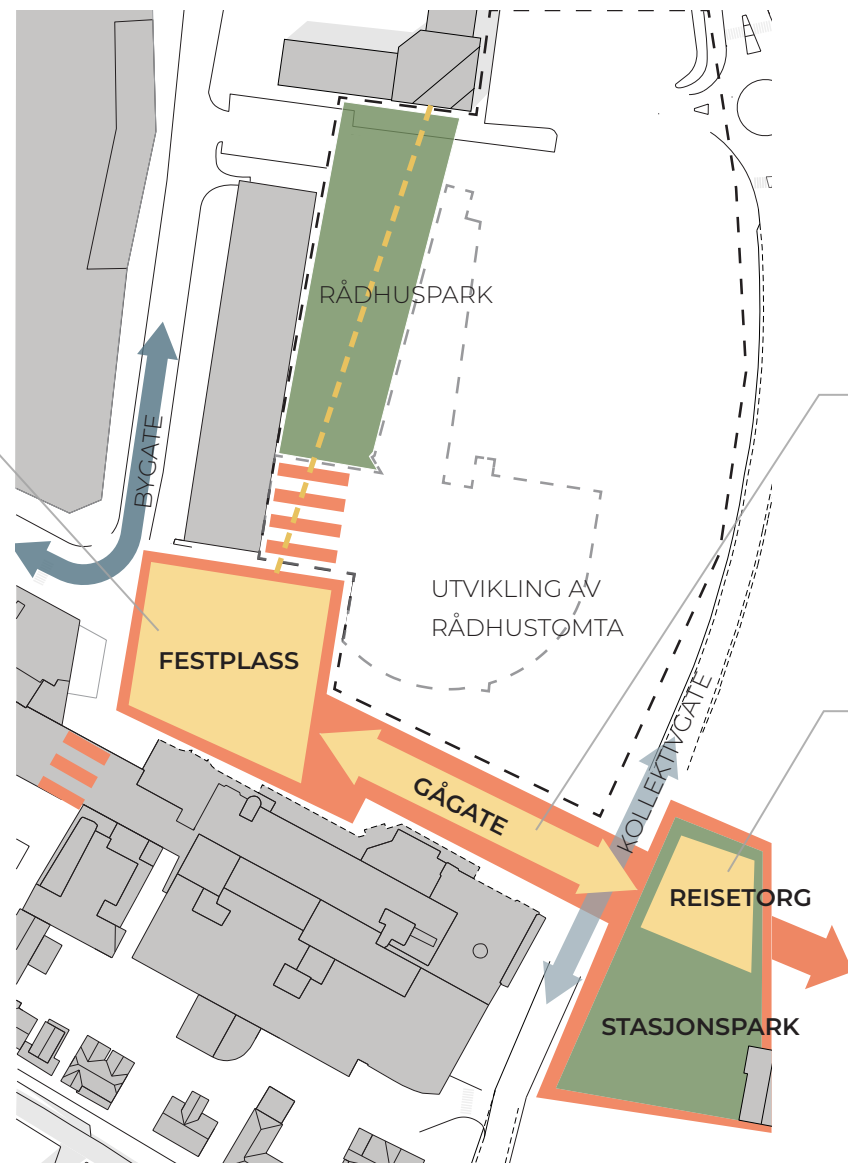
PROGRAMMERING

BYROMSFORLØP

Rådhusaksen bør underdeles i mindre byrom for å skape et romforløp med ulike kvaliteter: Festplass - Gågate - Reisetorg og stasjonspark.

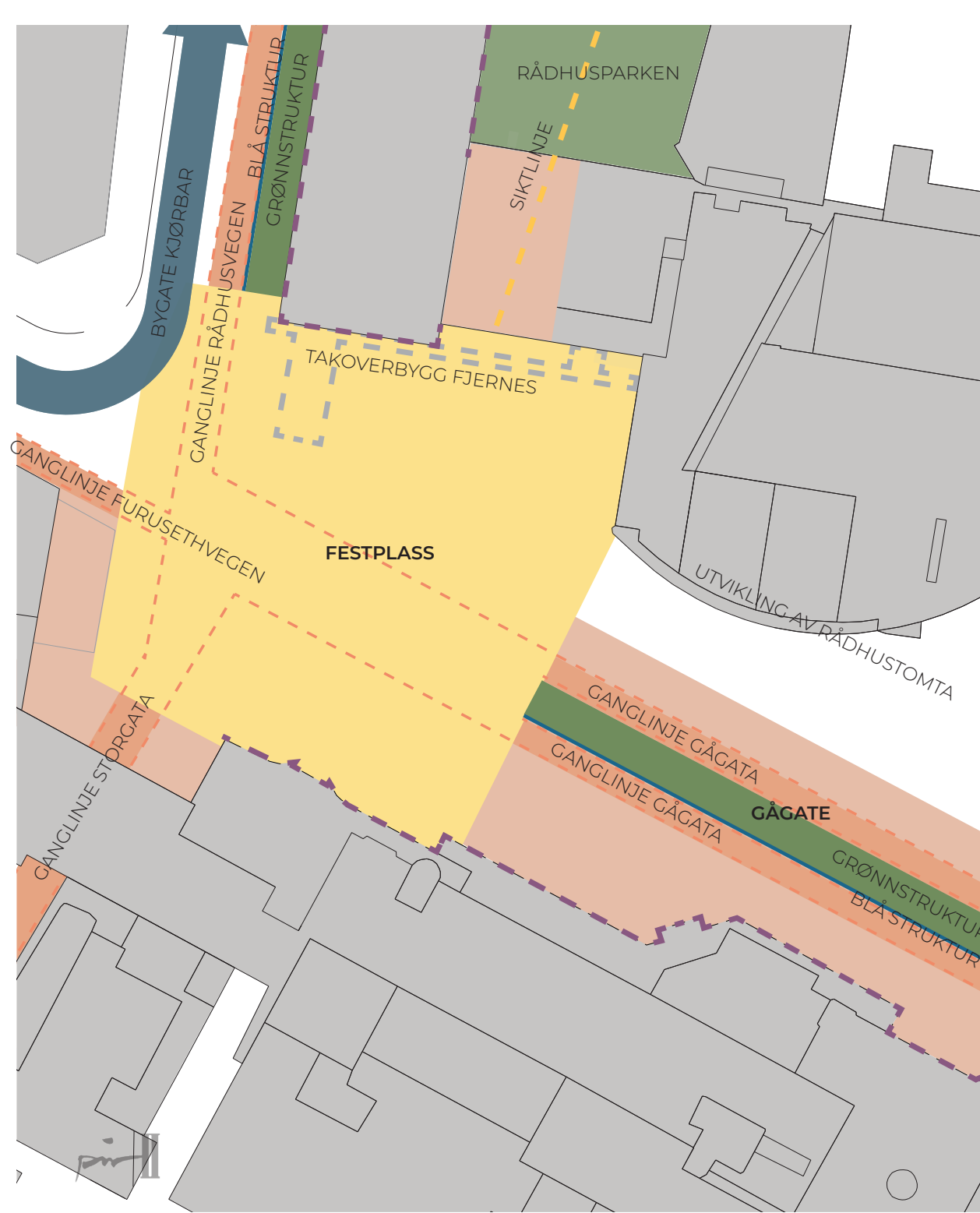
Festplassen, som være byens viktigste byrom, bør skille seg ut fra resten av Furusetgata og defineres som et byrom med egen identitet. Festplassen må fungere til fest og hverdagsbruk og invitere til opphold og aktivitet.

Festplassen bør kobles mot rådhusparken og siktlinjen til kirken, samt gjennom passasjen i kjøpesenteret og Storgata.



Gågaten bør være et smalere byrom som underbygger opplevelsen av at festplassen og reisetorget/stasjonsparken åpner seg opp i hver ende. Gågaten må utformes bred nok til å romme ferdsel, opphold og lek.

Stasjonsparken og reisetorget bør kobles tett sammen og kan med fordel oppleves som en stor park med et reisetorg inni. En ny byromskobling over jernbanen vil knytte reisetorget sammen med Sagaparken og østsiden av Jesshiem by.










OVERORDNET GREP

-  Eksisterende takoverbygg fjernes slik at rådhuset med sin bevaringsverdige fasade blir hovedmotiv
-  Bygulvet møter festplassen
-  Festplassen skiller seg ut fra resten av Furusthgata, festplassen utformes helt inntil fasadene.
-  Sentrale ganglinjer må krysse over festplassen. Dette vil aktivisere plassen i hverdagen.
-  Siktlinje fra festplassen mot rådhusparken og kirken
-  Bevaringsverdige fasader
-  Bygate med bilkjøring i Rådhusvegen
-  Kollektivgate med langsgående busstopp i Ringveien
-  Blå struktur, i form av åpen overvannshåndtering, legges sammen med grønnstrukturen og skaper merverdi
-  Grønnstruktur legges midt i gågaten fordi fasadene skal kunne bli åpne og tilgjengelige med innganger og hardt dekke for bevegelse. Grønnstruktur i midten gir også fleksibilitet for trinnvis utbygging på hver side av gågata. Grønnstrukturen kobles mot rådhusvegen mot nord og stasjonsparken i øst.







SONEINNDELING

Gågata underdeles i soner:

-  Ferdselszone: gående og syklende
-  Møbleringszone: sykkelparkering, benker, lek og bynatur mm
-  Oppholdssone: Kafébord, butikkskilt, åpen adkomst mm
-  Kantssteinsone
-  Veggzone
-  Bynatur: trær, busker, stauder/blomster og gress for opphold og aktivitet
-  Overvannshåndtering

Festplassen bør rammes inn i ytterkantene for å bidra til en opplevelse av at man kommer inn på en plass som deretter åpner seg opp og danner en stortue. Videre bør det være et sentralt element midt på plassen som aktiviserer og danner et målpunkt og noe å hvile øynene på. Det sentrale elementet/elementene må programmeres og utformes for opphold og bruk slik at det ikke oppleves tomt, ubehagelig og overvåket.

Sentrale elementer på festplassen:

-  Overvannsfordrøyningen bør plasseres i nordvestre del av festplassen som områdets laveste punkt
 -  Vannelementet bør plasseres på et solfylt, lunt sted, gjerne nord på festplassen
 -  Kulturplassen skal gi rom for utendørs kulturarrangementer
 -  Kunst bør være et element på festplassen og/eller i gågata
-  Åpne, aktive fasader
 Innganger

FORDRØYNING

VANN-ELEMENT

KULTURPlass

KUNST

OMRAMMING AV FESTPlass

MØBLERINGSZONE

MØBLERINGSZONE

PROGRAMMERING

GATESNITT

Gatesnittet er et prinsippsnitt som angir minste gatebredde mellom reguleringsgrense mot Fakkelsenteret og mot rådhusomtå og (nytt) kulturhus.

GÅGATE

Maks. gesimshøyde +227 (fra reguleringsbestemmelser områdereguleringsplan 2016/17)

227 moh.

Fremtidig utvikling av rådhusomtå

Min. gesimshøyde +213

213 moh.

Oppriss av eksisterende kulturhus

4,5 m
5,0 m

Ca. +202

201.9 moh.

Foreslått, justert reguleringsgrense

Reguleringsgrense



PROGRAMMERING

GATEPLAN

Gateplanet er en veiledende illustrasjon som viser hvordan de ulike sonene i gågaten kan programmeres. Breddene på sonene kan, og bør, stedvis variere. Variasjon i bredde, formspråk og design er ikke tatt stilling til i denne illustrasjonen. Her er kun illustrert de ulike sonene med variasjon i program.

Paviljong, slik illustrert av Olav Thon Gruppen

Bynatur med rekreasjon utformes slik at bynaturen med alle fire vegetasjonssjikt er representert. Sonen skal oppleves grønn og frodig. Program skal foregå "inni" det grønne. Programmet skal variere og stedvis inneholde oppholdskvaliteter for barn, unge og eldre. Stedvis skal det være mulig å krysse bynaturen, og åpen overvannshåndtering over feks. "broer". God belysning er viktig for sikkerhet og opplevelse.

Ferdelszoner med blandet trafikk for gående og syklende. For å redusere hastighet på syklistene og øke interaksjon og opphold.

Møbleringssoner skal variere i innhold fra bynatur til sykkelparkering (med og uten tak), sittemuligheter, lek, belysning mm.

Bredder på sonene kan variere. Formspråk og design må vurderes i senere faser.

Oppholds-kvaliteter for barn, feks. huske og trampoliner

Stedvis økt gatebredde og variasjon i fasader, både fotavtrykk og materialer.

Oppholds-kvaliteter for unge, feks. sittemøbel med tak og ping-pong bord

Nye fasader rådhusomtå

Oppholds-kvaliteter for eldre, feks. petanque

PROGRAMMERING MINSTEBREDDER

GÅGATE

Bindende bredder

Soneinndelingen av gågaten med bredder og innhold er generelt veiledende, men følgende er bindede:

Total minstebredde **20,1 meter**.

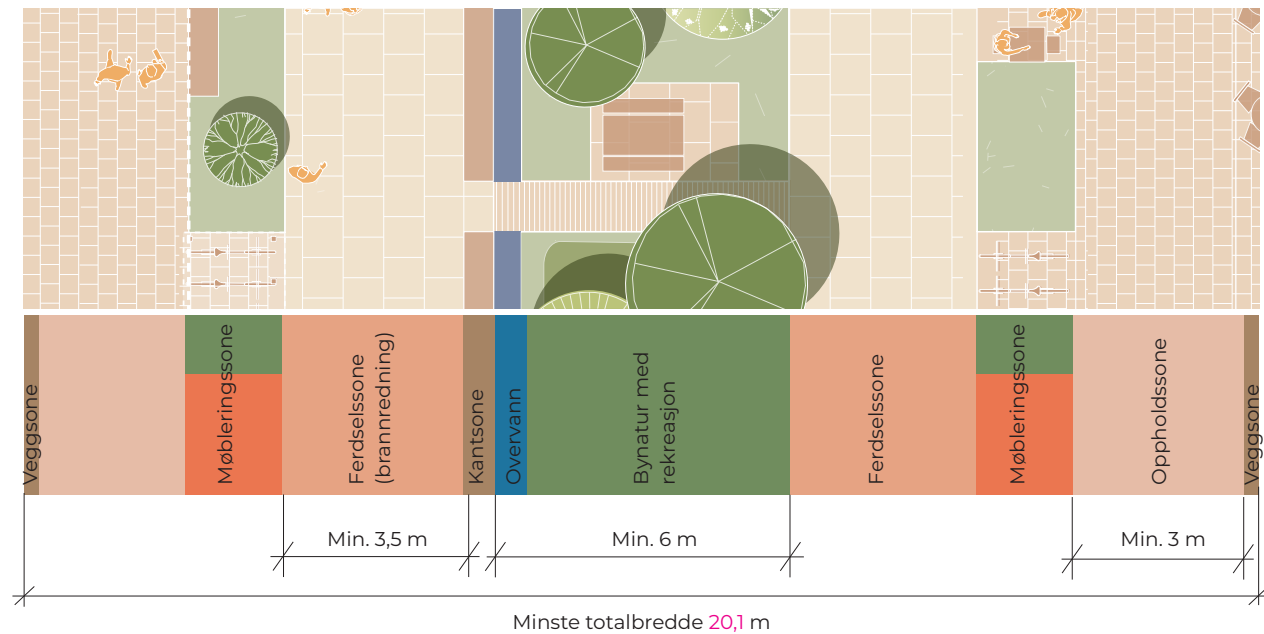
Minst én ferdselssone for å sikre tilgjengelighet for brannredning. Minstebredde 3,5 meter.

Bynatur med rekreasjon skal fremstå grønn, frodig og sammenehengende. Minstebredde 6 meter.

Åpen overvannshåndtering (helst i forbindelse med den grønne bynaturen).

Oppholdssone inntil fasader på rådhusomtå. Minstebredde 3 meter.

Sonene kan med fordel variere i bredde langs gaten for å sikre variasjon og et mer spennende gateforløp i gågaten, men minstebredder kan ikke fravikes.

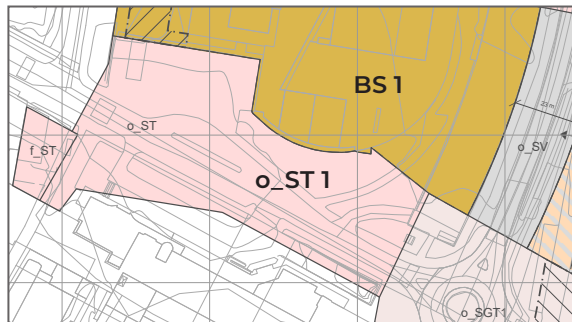


PROGRAMMERING

INNSPILL TIL OMRÅDEREGULERINGEN 2016/17

Ny, justert formålsgranse

Med bakgrunn i gatesnittet anbefaler vi å justere formålsgransen mellom o_ST1 Torg og BS1 Sentrumsformål:



Formålsgrenser fra områdereguleringsplan 2016/17



Forslag til justering av formålsgranse mellom BS1 Sentrumsformål og o_ST1 Torg.

Bestemmelser med tilhørende gatesnitt

Det bør til bestemmelsene i områdereguleringen angis et minimumsgatesnitt (slik illustrert på foregående sider) og det bør angis et gjennomsnittsgatesnitt, for å sikre variasjon i bredder og fasader.

Arealutnyttelse, høy 1. etasje

Det er i reguleringsbestemmelser fra 2016/17 angitt følgende:

Arealutnyttelse

- Etasjer som er vendt mot offentlig gate, plass eller torg skal være tilrettelagt for publikumsfunksjoner og ha en minimum høyde på 4,5 meter.

Vi anbefaler at denne høyde økes til minimum 5 meter for å sikre tilstrekkelig innvendig takhøyde i 1.etasjer mot offentlige gater, plasser eller torg.

Arealutnyttelse, gesimshøyder

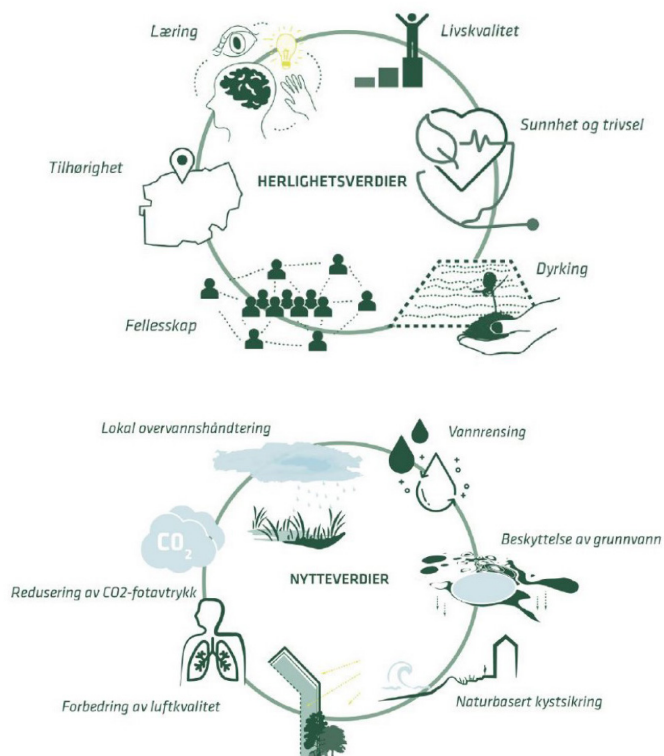
Maks gesimshøyde på +227 bør vurderes redusert mot gater, veier, plasser og torg. Slik prinsippnittet på side 32 viser, vil en gesimshøyde på 227 oppleves høyt og ruvende, dersom høyden ikke avtrappes og avpasses mot omkringliggende plasser og bebyggelse.

PROGRAMMERING

BYNATUR

Nytteverdi og herlighetsverdi

Natur i byen er sentralt for å ivareta byens lokale økosystem, samtidig som det gir en rekke positive synergieffekter. Bynatur kan brukes for å øke trivsel, identitet, bedre mikroklima og øke biodiversitet. Vegetasjon er egnet for å underdele byrom i soner.



Vegetasjonssjikt

Vegetasjonssjiktene er: tresjikt, busksjikt, feltsjikt (feks. stauder, blomster) og bunnsjikt (feks. gress). I gågata bør alle fire vegetasjonssjikt være representert, men i ulik utstrekning på ulike steder. På festplassen bør tresjikt og minimum ett sjikt til, være representert.

Trær

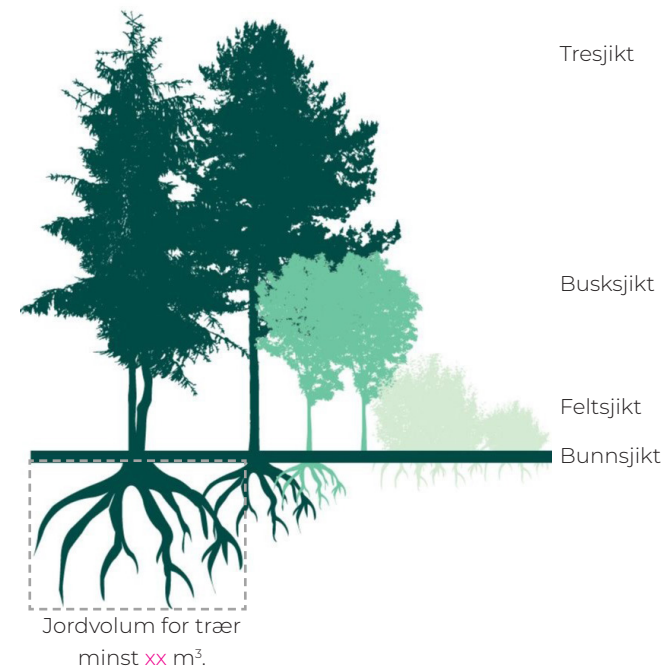
Tresjiktet med oppstammede, og/ eller flerstammede trær er det viktigste vegetasjonssjiktet. Trær bidrar til å dele opp og redusere volumer, og gjør at fasader oppleves lavere og i mer menneskelig skala. Trær bidrar som orienteringspunkter i bylandskapet og i gater, og særlig barn orienterer seg etter store trær. Bynatur, da særlig trær, gir kvaliteter også om vinteren med variasjon og sonedeling, demping av vind og årstidsvariasjon med farger og bladfall.

Jordvolum

Tilstrekkelig jordvolum for trær må ivaretas. Minste jorddybde bør være **x meter**. **Minste jordbredde bør være x meter**. Andre bygningsmessige og tekniske installasjoner må avpasses slik at sammenhengende bynatur med trær prioriteres.

GÅGATE

FESTPLASS



PROGRAMMERING
FUNKSJONER

FESTPLASS

Festplassen skal være et målunkt i seg selv. Festplassen skal fungere til fest, men også til hverdag. Festplassen skal kunne romme mange mennesker til feiringer som 17.mai og julegrantenning. Festplassen bør være åpen nok til å oppleves som en plass og storstue, men omrammet og lukket nok til å oppleves lunt, inviterende og et godt sted å være en vanlig hverdag. Festplassen skal være universelt utformet.

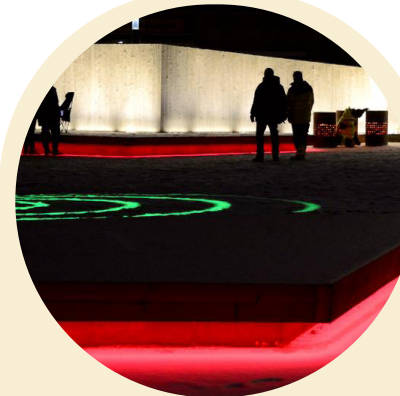


KUNST

Kunst i offentlige rom kan skape identitet og tilhørighet. Kunsten kan med fordel ha en bruksverdi og kan ta form som en skulptur, belysning, et vann-element, sitteelement eller noe annet. Kunsten kan kobles sammen med kulturplassen eller være fristilt. Kunsten kan plasseres på festplassen eller i gågata, evt. begge steder.

VANN-ELEMENT

Vann-elementet bør inneha synlig vann og bevegelse, for eksempel i form av vannrenne eller vannpunkter som sputer. Dette fordi synlig vann, gjerne i bevegelse, fremmer lek, aktivitet og fungerer som både et samlingspunkt og noe å hvile øynene på som er attraktivt for mennesker i alle aldre.



KULTURPLASS

Det skal være rom for kulturarrangementer på festplassen. Det kan ta form som en opphøyet scene, en forsenkning i bygulvet eller som et åpent areal på bygulvet. Det må planlegges for strømmuttak og belysning, og kanskje mulighet for å henge opp et stort lerret. En middels utescene kan være 9 x 12 meter med plass til publikum omkring. **Kulturplassen bør være rettet mot nord slik at publikum får sola i ryggen og ikke mot øynene.**

OVERVANNSFORDRØYNING

Åpen overvannsfordrøyning skal lokaliseres på festplassen. Fordrøyningen kan utformes som en dam, en grønn forsenkning, et regnbed eller en grå forsenkning. Overvannshåndteringen er ikke det samme som vann-elementet, da oppsamlet overvann kan ikke nødvendigvis er egnet til lek. Overflatearealet for overvannsfordrøyningen er anslått til maks 200m² av Sweco.



SKØYTEBANE

En eventuell skøytebane på festplassen vil være et trekkplaster som aktiviserer plassen gjennom vinterhalvåret. Skøytebane er et element som kan kombineres med andre sentrale funksjoner på festplassen som vann-element, grå forsenkning for overvannsfordrøyning eller kulturscene. Skøytebanen kan være 25m i diameter.

PROGRAMMERING FUNKSJONER

FESTPLASS

OMRAMMING BYNATUR

Festplassen bør rammes inn med bynatur. Bynaturen bør bestå av tresjikt (trær som romdannende elementer) og minst ett sjikt til (feks. gress eller stauder), men sjiktene må ikke nødvendigvis være plassert samme sted. Trærne kan feks. stå i det harde bygulvet. Festplassen bør fremstå med grønt preg. Det må flere steder være mulig å bevege seg på tvers av omrammingen, fra festplassen og ut til omkringliggende gater.



TEMPORÆRE AKTIVITETER

Festplassen (og gågaten) bør ha rom for temporære aktiviteter som skaper liv og et variert tilbud gjennom hele året. Arealet som behøves for temporære aktiviteter er ikke fastsatt, men kan kombineres med andre funksjoner som vann-element, grå forsøknings for overvannsfordrøyning eller kulturscene.



BELYSNING

Belysning må være en integrert del av festplassen (og gågaten). God belysning blander ikke, men fordeler lyset slik at plassen oppleves oversiktig, trygg og spennende. Belysningen bør veilede, men også fremheve enkelte elementer. Det bør velges fargetemperatur på belysningen som ikke villeder insekter. Lysforurensning bør unngås.

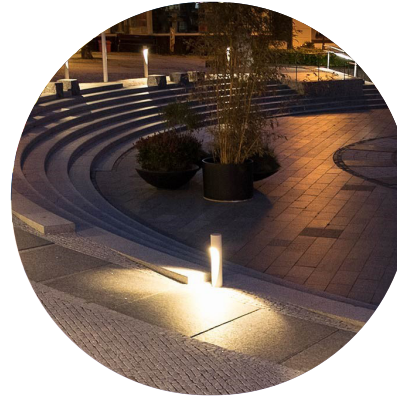
OMRAMMING OPPHOLD

Festplassen bør rammes inn og inneha soner for opphold og soner for aktivitet. Soner for opphold kan bestå av variert møblering for å sitte, vente, observere, klatre og leke på. Soner for aktivitet kan bestå av elementer for lek og aktivitet, men ikke klassiske lekeapparater. Soner for opphold og aktivitet bør variere i sol, skygge og orientering.



DRIFT OG SIKKERHET

Sentrale gangakser på festplassen bør ha snøsmelteanlegg. Det samme bør vurderes i gåtaten. Tilgjengelighet for brannoppstilling for festplassen kan løses fra Rådhusvegen. Det må være kjørbart adkomst til festplassen, men ikke nødvendigvis over festplassen. Møblering og evt. kanter kan brukes til å hindre kjørbart tilgang til festplassen, dette for å redusere risiko for uønskede hendelser. Dette hensynet må veies mot behov for kjørbart adkomst for drift og brannbil.



PROGRAMMERING

REFERANSELISTE

Festplass

<https://www.dezeen.com/2014/01/04/tvk-place-de-la-republique-paris/>

Vannelement

xx

Overvannsfordrøyning

Kunst i offentlige rom

https://www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/kulturogfridid/kunst_kultur/kunst/kunst-i-offentlig-rom/

Kulturplass

<https://www.aftenbladet.no/lokalt/i/9mogow/de-leker-med-lys-for-aa-skape-en-ny-by-paa-bryne>

Skøytebane

Belysning

<https://www.designweek.co.uk/issues/september-2014/lighting-the-olympic-park/>

Drift og sikkerhet

<https://www.louispoulsen.com/en/catalog/professional/outdoor-lighting/bollard>

Temporære aktiviteter

<https://www.bergenjulemarked.no/for-utstillere>

Omramming opphold

https://www.archiproducts.com/en/products/lab23/curved-modular-bench-s-curvo_255432

UTARBEIDET AV PIR II OSLO
FOR ULLENSAKER KOMMUNE MARS 2022

