



SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	08.06.2020
	Eldrerådet	08.06.2020
	Ungdomsrådet	08.06.2020
	Hovedutvalg for teknisk, idrett og kultur	10.06.2020
	Formannskapet	16.06.2020
	Kommunestyret	23.06.2020

RÅDHUSPLASSEN – VIDERE PROSESS

RÅDMANNENS INNSTILLING

1. Vedtaket fra budsjettet 2020 inkl. 13 MNOK til tiltak for å skape aktivitet og øke attraktiviteten på Rådhusplassen fram til 2022 opprettholdes.
2. Kommunestyrets vedtak i sak 3/20 om opparbeidelse av Rådhusplassen med parkering under og ferdigstillelse til 17. mai 2022 utgår.
3. Lekeplassen på Rådhusplassen etableres så snart som mulig (i løpet av sommeren 2020) for å skape aktivitet.

Ullensaker, 29.05.2020

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: Renate Johansen

Vedlegg:

Milepælsplan

Saksdokumenter:

KST 3/20 Mobilitets- og byutvikling for Jessheim – Sluttbehandling – 13.februar 2020

KST 117/19 Budsjett 2020/økonomiplan 2020-2023 – 10.desember 2019

KST 40/19 Revidering av investeringsbudsjett for 2019 – 21.mai 2019

KST 125/18 BUDSJETT 2019/ØKONOMIPLAN 2019-2022 – 11.desember 2018

SAMMENDRAG

Det er fattet flere vedtak om Rådhusplassen det siste året. Det siste er fra vedtak av Mobilitets- og byutvikling for Jessheim i februar 2020. Da ble det vedtatt at rådhusplassen skulle være fullt ut ferdig til 17. mai 2022.

Det ligger fra budsjett 2020 vedtak om 13 MNOK til midlertidige tiltak og en «byboks» på rådhusplassen i 4-års perioden, i tillegg til 1 million i 2020 til lekeplass i sentrum. Rådmannen mener at de to sistnevnte tiltakene bør videreføres. Dette vil bidra til økt attraktivitet og aktivitet inn mot byjubileet i 2022.

Rådmannen og sentrale næringsaktører mener at fullt ut opparbeidet rådhusplan krever mer tid enn det som er tilgjengelig til 17. mai 2022. Kanskje ambisjonen skal være byens 15- eller 20-års jubileum?

Administrasjonen anbefaler at den avsatte rammen i budsjettet for 2019, og videreført i 2020 blir stående som økonomisk ramme for Rådhusplassen, men at avsatt tid til gjennomføring revurderes. Det anbefales at rammen inkluderer mindre opparbeidelse på eksisterende rådhusplass, samt nødvendige utredninger og avtaler for på sikt å kunne etablere en fullverdig rådhusplass med parkering under bakken. Økonomisk ramme for gjennomføring av fullt opparbeidet rådhusplass må bevilges på et senere tidspunkt, når omfang og plan for gjennomføring er utredet.

Parallelt bør planleggingen av en fullt opparbeidet rådhusplass fullføres, inkludert ambisjonsnivå, finansiering og framdriftsplan.

SAKSUTREDNING

Hensikt

Det er fattet flere vedtak om rådhusplassen det siste året og rådmannen har derfor behov for:

- Å få samkjørt føringene og avklart ev. motstrid i vedtakene
- Å enes om en økonomisk gunstig løsning for kommunen for rådhusplassen
- Å legge til rette for en langsiktig plan som sikrer gode og økonomisk riktige grep for sentrumsutviklingen i Jessheim

Historikk

Rådhusplassen ligger sentralt i Jessheim sentrum og blir berørt av flere pågående prosjekter, eksempelvis områderegulering, mobilitet- og byutvikling, prosjekt for infrastruktur i Jessheim sentrum, private aktørers sentrumsutvikling, Bane NORs utvikling av stasjonsområdet og utvikling av kulturhuset. Rådhusplassen har vært oppe til politiske behandling både som

selvstendig sak, men også i tilknytning til tilstøtende saker. I KST 3/20 Mobilitets- og byutvikling for Jessheim – Sluttbehandling ble følgende vedtak fattet 13.02.2020:

3. Den gode dialogen med Jessheim Storsenter/Harald Kværner Eiendom AS for å etablere ny bilfri rådhusplass intensiveres. Det skal være et klart mål med byggestart våren 2021 og ferdigstilling innen 17. mai 2022. Prosjektet skal inneholde underjordisk parkering under hele plassen, som kobles sammen med storsenterets øvrige parkeringskjellere der det passer, inkludert Ormen Lange.

Som en del av avtalen med OTG (Olav Thon Gruppen)/ HKE (Harald Kværner Eiendom) fra 1999, da dagens kulturhus ble etablert, ble forutsetninger for finansiering og bruk av eiendommen fastlagt. Forutsetningene er en del av utbyggingsavtalen med OTG/HKE fra 2007 med etablering av Jessheim storsenter.

Økonomi

- I budsjett for 2019 ble det avsatt 110 MNOK for rådhusplass med mål om ferdigstilling til byjubileet i august 2022
- I mai 2019 ble det vedtatt redusert omfang og kostnadsreduksjon i samsvar med vedtak fra kommunestyret fra desember 2018 om å redusere investeringene, samt Agenda Kaupang-prosessen. Ny ramme ble satt til 13 MNOK. Det var da tenkt at i fireårsperioden skulle det realiseres ulike tiltak for å gjøre plassen mer attraktiv og for å teste ut ulike aktiviteter. Fullt opparbeidet rådhusplass til byjubileet i 2022 var et av prosjektene som ble skjøvet ut i tid.
- I budsjettet for 2020 videreføres vedtaket fra mai 2019
- I februar 2020 ble det vedtatt at rådhusplass inkl parkeringskjeller skulle slutføres til 17. mai 2022, men budsjettrammen ble ikke justert.
- Ekstern delfinansiering: Inngåtte avtaler hvor OTG/ HKE skal delta i finansiering, må gjennomgås og konfirmeres av partene.

Gjennomføring

Før en realisering av rådhusplassen er klar, må prosjektet videreutvikles og igangsatt arbeid bør fortsettes. Dette gjelder blant annet for arbeid med områderegulering for stasjonsområdet, prosjekt for infrastruktur i Jessheim sentrum, midlertidig møblering/ lekeplass på eksisterende rådhusplass (aktivitetsplass), avtaler med OTG/ HKE, mulighetsstudie for kulturhuset og arbeid som utføres av BaneNOR for planer for stasjonsområdet.

For en god gjennomføring av prosjektet er det viktig å ha en god og realistisk prosjektplan. Avklaringer i tidligfasen er førende for gjennomførings- og driftsfasen for prosjektet. Det er derfor viktig at nødvendige utredninger og forhold avklares så tidlig som mulig og beslutninger tas før man går videre med prosjektet.

Noen kritiske punkt for en god gjennomføring:

- Fortsette med arbeid som allerede er i gang
- Interesseanalyse – hvilke aktører har interesser i området, og hvordan kan disse ivaretas?
- Samarbeid og avtaler om eierskap/ utvikling/ bruk av tomt/areal sammen med OTG/ HKE
- Ambisjonsnivå må fastsettes: Hvordan skal plassen utformes slik at den stimulerer til ønsket aktivitet? Det må avklares politisk hva som er ønsket aktivitet på plassen. Det er eksempelvis ikke ønskelig at man bygger en rådhusplass som blir stående tom og

ubrukt store deler av året. Det krever tydelige forventningsavklaringer i forkant og god planlegging.

- Hvem skal rådhusplassen være for?
 - Hvilke grupperinger av mennesker kan og skal bruke den og på hvilken måte?
- Skal plassen være tilrettelagt for ulike brukergrupper til ulike tider på døgnet, ulike tider av året, osv.,?
- Hva er den langsiktige planen for rådhusplassen?
 - Hvordan skal den fungere i bybildet i 2027? 2035? 2050? Dette må vurderes slik at det finnes rom for gjennomføring i kommuneøkonomien for en realisering av dette viktige byrommet.
 - Det er viktig med forankring hos politikere og innbyggere med vilje til å tenke langsiktig
- Et godt byrom er en viktig kvalitet for et aktivt sentrum. Rådhusplassen er et meget sentralt område og avgjørende for hvordan besøkende oppfatter Jessheim i og med at mange besøkende til byen møter Jessheim fra togstasjonen/ bussterminalen eller fra parkeringen til Jessheim Storsenter. For byens og kommunens innbyggere vil en slik sentral plass bidra til økt aktivitet. Et attraktivt torg vil bidra til økt interesse for Jessheim for innflyttere og som samlingspunkt for dagens innbyggere
- Etablering av fullverdig prosjektplan. Prosjektplanen må redegjøre for:
 - Framdrift i langsiktig perspektiv – herunder hvordan den kan tilpasses en 10-årig investeringsplan
 - Hva som må være på plass av avklaringer og evt anskaffelser før gjennomføring kan starte
 - Samarbeid med HKE, evt andre sentrale næringsaktører/ interessenter
- Endelig kostnadskalkyle legges ikke fram før prosjektplan er klar og vedtatt. Da vil det ligge en forståelse for helhet og ambisjon til grunn før man legger en nøyaktig plan som inkluderer investeringsmidler

Administrasjonen anbefaler at prosjektet foreløpig følger gjeldende vedtak med ramme på 13 MNOK til 2022 i tilgjengelige investeringsmidler.

Vedlagt ligger foreløpig milepælsplan for anbefalt framdrift for prosjektet, inkludert samkjøring med OTG/ HKE. Denne viser hvordan gjennomføring er tenkt videre fram mot den langsiktige investeringen som bør gjøres for Rådhusplassen.

BUDSJETTMESSIGE KONSEKVENSER

Det forutsettes ingen ytterligere bevilgning av midler før etter at fullstendig prosjektplan er etablert som vil si noe om det langsiktige investeringsbehovet for i rådhusplassen.

Det er i 2020 vedtatt 1 MNOK til lekeplass/ aktivitetsplass på Rådhusplassen. Det anbefales at dette igangsettes så snart som mulig for å skape et attraktivt og levende byrom i Jessheim sentrum.

Ingen ytterligere budsjettmessige konsekvenser (fram til 2022) forutsatt at vedtaket fra 2019 på 13 MNOK blir stående.

KONKLUSJON OG ANBEFALING

Rådhusplassprosjektet slik det ble vedtatt i kommunestyrets sak 3/20 er ikke modent for gjennomføring nå. Av hensyn til kommunens økonomi anbefaler administrasjonen at en økning i rammen avventes. Pågående byutviklingsprosjekt bør fortsette for å lage et godt underlag og en langsiktig plan for en god rådhusplass i Jessheim sentrum.

Arbeidet bør fortsette ut fra vedtaket fra 2019 hvor det er bevilget 13 MNOK. Dette innebærer nødvendige utredninger slutføres, og gjennomføre mindre opparbeidelse av rådhusplassen som ikke er til hinder for framtidig utvikling. Dette vil være et midlertidig tiltak som bidrar til liv i byen fram til permanent rådhusplass etableres. I dette ligger også en «byboks» som er tenkt som et samlingssted på Rådhusplassen. Byboksen er tenkt som et mindre hus/ bygning som plasseres sentralt på rådhusplassen av relativ enkel teknisk standard, men med spennende arkitektur. Tilsvarende «bokser» er etablert med hell i andre byer for å skape aktivitet og som et samlingspunkt. En slik byboks bør brukes av kommunen for å informere og involvere innbyggerne i kommunens prosesser og prosjekt (utstillinger, høringer, møter etc). Den kan også benyttes til arrangement på rådhusplassen, samt bli et arkitektonisk verdsatt element i bybildet.

Administrasjonen anbefaler at den bevilgede summen for å etablere lekeplass i 2020 benyttes for å skape aktivitet på Rådhusplassen.

Det pågående arbeidet med byutvikling fortsetter for å få en godt Jessheim sentrum, herunder en prosjektplass for en fullverdig rådhusplass med eventuell tilhørende underjordisk parkering i et riktig framtidig perspektiv.

Det anbefales at administrasjonen jobber videre med å avklare ambisjonsnivået og plan for bruk av rådhusplassen. Det kan med fordel etableres en styringsgruppe/ brukergruppe som sikrer nødvendig forankring og medvirkning fra aktuelle brukerrepresentanter.