



Offentlige instanser, naboer og andre berørte

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	23/5333 - 1	Jeta Limani Andreassen	04.07.2023

### Høringsbrev - Offentlig ettersyn av forslag til Byplan Jessheim 2050 (kommunedelplan)

Kommunestyret har i møte 20.06.2023 i sak 70/23, vedtatt at forslag til Byplan Jessheim 2050 med tilhørende plankart, bestemmelser og temakart legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 11-14.

Byplan Jessheim 2050 er kommunedelplan for Jessheim, og tar opp i seg tre tidligere kommunedelplaner: Byplan Jessheim (vedtatt 2014), kommunedelplan for Gystadmarka (vedtatt 2014) og kommunedelplan for Jessheim sørøst (vedtatt 2015), samt de etablerte boligområdene innenfor den grønne grensa i gjeldende kommuneplan. Planavgrensningen fra vedtatt planprogram (KST-sak 24/23, datert 28.3.2023) er innskrenket noe i øst, og avgrensnes nå av arealer foreslått til tjenesteyting (T1) nord for Skogmo skole. Dette er i tråd med vedtak i silingssaken for arealinnspill (FSK-sak 61/23, datert 25.4.2023).

Byplan Jessheim 2050 ser på utviklingen av Jessheim i et helhetlig perspektiv fram mot 2050, og legger til rette for langsiktige utviklingstrekk som vil styrke og binde byen sammen. Planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av vedtatt planprogram, der tankegangen om «*folkehelse i alt vi gjør*» og bærekraftig utvikling for å møte miljø- og klimautfordringer er lagt til grunn. I tillegg til å styrke dagens tilbud innen handel, service og kultur, handler forslaget om å tilrettelegge for en flerfunksjonell sentrumsutvikling med næring og arbeidsplasser, og gode, varierte nabolag. Planforslaget tydeliggjør krav til kvalitet i bygde omgivelser, uteoppholdsarealer og byrom, og sikrer nødvendige arealer for sosial infrastruktur. Det foreslås også at flere områder får bevaringshensyn på bakgrunn av kvaliteter utviklet over tid, som etablerte nabolag og viktige kulturmiljøer.

Planforslaget innebærer forslag om endring av formål eller transformasjon for enkelte områder, en kompakt utvikling av byen, og en særskilt høyere utnyttning rundt kollektivknutepunktet. Planforslaget innebærer også forslag om justerte krav til blant annet uteoppholdsareal (arealkrav og solinnfall), volumer (grad av utnyttning og høyder) og parkeringsnorm. Områdene med forslag om endrede forhold er vist på plankart med feltbokstav og/eller som hensynsone, og kan finnes igjen i planbestemmelsene og retningslinjene. Utbyggingsfelt fra tidligere kommunedelplaner som er ferdig regulert, men ikke bygd ut, er vist som nåværende bebyggelse.

Forslag til kommunedelplan med planbeskrivelse, plankart, bestemmelser med retningslinjer og tilhørende temakart er lagt ut til offentlig ettersyn på kommunens nettsider: [www.ullensaker.kommune.no](http://www.ullensaker.kommune.no) og kan lastes ned derfra. På kommunens nettsider er det også lagt ut et fortellingskart som presenterer hovedgrepene i planforslaget. Samtlige saksdokumenter legges også ut på Servicetorget og biblioteket i Rådhuset på Jessheim og biblioteket på Kløfta. Papirkopier kan tilsendes ved henvendelse til kommunen.

### **Om felt K17 – høring av alternativ med LNF-formål**

Felt K17 er i dag dyrket mark, men var i kommunedelplan for Jessheim sørøst (2015) satt av til utbygging med boligformål. I planforslaget for Byplan 2050 foreslås den utviklet med kombinerte formål (inkl. barnehage og omsorgsboliger). I forbindelse med behandling av saken om høring av forslag til Byplan Jessheim 2050, vedtok kommunestyret at arealet K17 i planforslaget vurderes tilbakeført til LNF, og legges ut på høring med alternativ som LNF-formål. Planforslaget legges derfor ut med to alternativer:

- Alternativ 1: Felt K17 settes av til kombinerte formål, i tråd med kommunedirektørens planforslag og slik det fremgår av plankart og planbestemmelser.
- Alternativ 2: Felt K17 tilbakeføres til LNF (ikke vist på kart eller i bestemmelser), i tråd med KST-vedtak datert 20.6.2023 i sak 70/23.

### **Uttalelser og høringsfrist**

Eventuelle uttalelser til planforslaget merkes med referansenummer 23/5333 og sendes som e-post til:

[postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no)

eller som brev til:

Ullensaker kommune, Plan og næring  
Postboks 470,  
2051 Jessheim

Frist for uttalelser er satt **til 30.09.2023.**

Innsendte uttalelser til kommunedelplanen vil bli oppsummert og kommentert i saksfremlegget ved sluttbehandling av planen, men besvares ikke enkeltvis.

Innspill og uttalelser som ble sendt mens planforslaget var under 1.gangs behandling må sendes på nytt, slik at de kan inngå i den formelle høringsprosessen. På denne måten sikres det at alle innspill fanges opp og vurderes samlet i etterkant av høringen.

Det vil i etterkant av høringen gjennomføres et åpent møte der politikere, innbyggere og innsendere av høringsinnspill vil bli invitert, der ulike høringsinnspill og planfaglige vurderinger vil bli presentert. Dato for dette møtet vil annonseres på kommunens nettsider etter høringsperioden.

*Teknisk informasjon: Etter 1. gangs behandlingen er det gjennomført mindre karttekniske rettelser iht. kart- og planforskriften i høringsutkastet til plankart.*

Med hilsen

Åge Vebostad  
enhetsleder

Jeta Limani Andreassen  
overarkitekt

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Vedlegg**

1. Saksprotokoll KST-sak 70/23 datert 20.6.2023 - Byplan Jessheim 2050 - høring av planforslag
2. Høringsutkast - Planbeskrivelse Byplan Jessheim 2050
3. Høringsutkast - Plankart Byplan Jessheim 2050
4. Høringsutkast - Planbestemmelser Byplan Jessheim 2050
5. Temakart mobilitet, gatebruk og viktige forbindelser - Byplan Jessheim 2050
6. Temakart snarveier - Byplan Jessheim 2050
7. Temakart grønnstruktur og naturmangfold - Byplan Jessheim 2050
8. Temakart kulturmiljø og kulturminner - Byplan Jessheim 2050
9. Temakart siktlinjer, akser, portaler og fondmotiver
10. Temakart overvann og flom
11. Konsekvensutredning for Byplan Jessheim 2050
12. Risiko og sårbarhetsanalyse - Byplan Jessheim 2050
13. Temakart marin grense - Byplan Jessheim 2050
14. Rammeplan avkjørsel Jessheim
15. Sammenstilling av høringsuttalelser til varsling av planarbeid og forslag til planprogram med kommentarer
16. Alle høringsuttalelser til varsling av planarbeid og forslag til planprogram