



ULLENSAKER
KOMMUNE

MÅLSETNINGER OG PRINSIPPER FOR HELHETLIG BYUTVIKLING PÅ JESSHEIM

Vedtatt av kommunestyret den 26.10.2021 sak 94/21

MÅLSETNINGER

For helhetlig byutvikling på Jessheim

Justert iht vedtak i kommunestyret den 26.10.21 sak 94/21

MÅLSETNINGER

GRUNNLAGET FOR BYENS FREMTIDSPRINSIPPER

Ved å ta eierskap til tittelen som en regionby i Romerike setter kommunen seg et ambisiøst mål – som blir byens felles oppgave å leve opp til. Det er ikke nok at beboerne selv ser på Jessheim som en regionsby, dette synet må også forankres i omlandet og på nasjonalt plan.

De overordnede aktørene som er med i planleggingen av Jessheim må samle seg om et sett med felles verdier, mål

og strategier for å sikre en helhetlig utvikling med fokus på kvalitet over tid.

For å nå målet er det viktig at kommunen og lokale aktører har en felles verktøykasse. Målsetningene under er derfor videre operasjonalisert gjennom *Byprinsippene* – helhets- og etableringsprinsipper, og sikret gjennom *Sjekklisten for bykvalitet*.

Samlende identitet

1

Opplevelsen av sentrum skal fremstå tydelig, og bli en inkluderende destinasjon for beboere i Jessheim, Ullensaker og Romerike.

Jessheim sentrum skal utvikles til en attraksjon i seg selv, og på denne måten bli en destinasjon som strekker seg ut over storsenterets vegger.

Et bymessig sentrum

2

Jessheim sentrum skal i fremtiden utvikles på en bymessig måte med utgangspunkt i stedets karakter. Jessheim skal ha et mangfold av offentlige byrom med unik karakter og atmosfære, samt ulik grad av opplevelser og intensitet.

Derfor bør det prioriteres prosjekter med handel, kontor, kultur og annen sentrumstilpasset næring i tillegg til bolig de kommende årene.

Jessheim skal tilrettelegge for både transport- og rekreativ ferdsel i sentrum. Ferdsel skal være tilrettelagt i henhold til universell utforming.

Bærekraftig boligutvikling

3

Boligtviklingen i Jessheim skal basere seg på en tilnærming som fokuserer på høy arkitektonisk kvalitet, et sammensatt utvalg av boligtyper, og gode grønne fellesarealer. Dette gir robuste og bærekraftige løsninger over tid.

Det er et ønske om klimatilpasset utbygging på Jessheim. Derfor bør større prosjekter være utslippsfrie og utvikles i tråd med et anerkjent miljøsertifiseringssystem.

Sentrumsområdet skal tilrettelegges for varierte sosiale møteplasser der ulike deler av byens befolkning kan føle tilhørighet, på tvers av generasjoner, og på tvers av sosial og geografisk tilhørighet.

4

Kontakt med naturen

Jessheim skal være en by hvor det omkringliggende naturlandskapet trekkes inn og blir en del av det fremtidige bysentrum.

Styrkingen av grønne koblinger og etableringen av grønne byrom og parker skal skje med en intensjon om å øke biologisk mangfold og bidra til naturlig overvannshåndtering i sentrum.

5

Kunnskapsbyen

Jessheim skal bli et attraktivt sentrum for kunnskapsnæringer og -institusjoner.

Ved å etablere miljøer og arbeidsplasser for kunnskapsbasert næring og læring, vil byen trekke til seg nye demografiske grupper med høyere utdanning, og gjennom dette styrke kjøpekraften lokalt.

6

Etablering av folkelig høykultur

Jessheim skal ha et bredt kulturtilbud for hele befolkningen, og således ha tilbud og permanente løsninger i alle deler av byen.

Et sammensatt kulturfelt med spesielt fokus på å møte en sammensatt innbyggergruppe av nåværende og blivende Jessheiminger, skal løfte Jessheim fra å være et tettsted til en ordentlig by.

Design og utforming der ulike aktiviteter og program kan testes før de permanente løsningene materialiseres, sikrer en robust kulturell utvikling.

PRINSIPPER

*Verktøykasse
Helhets- og etableringsprinsipper*

VERKTØYKASSE

FRA MÅLSETNINGER TIL BYPRINSIPPER

Helhets- og etableringsprinsipper

For å nå målsettingene for Jessheim defineres seks overordnede prinsipper. Ved å ha disse prinsippene som rettesnorer i fremtidige byutviklingsavgjørelser, tilrettelegges det for en helhetlig og langsiktig målrettet utvikling.

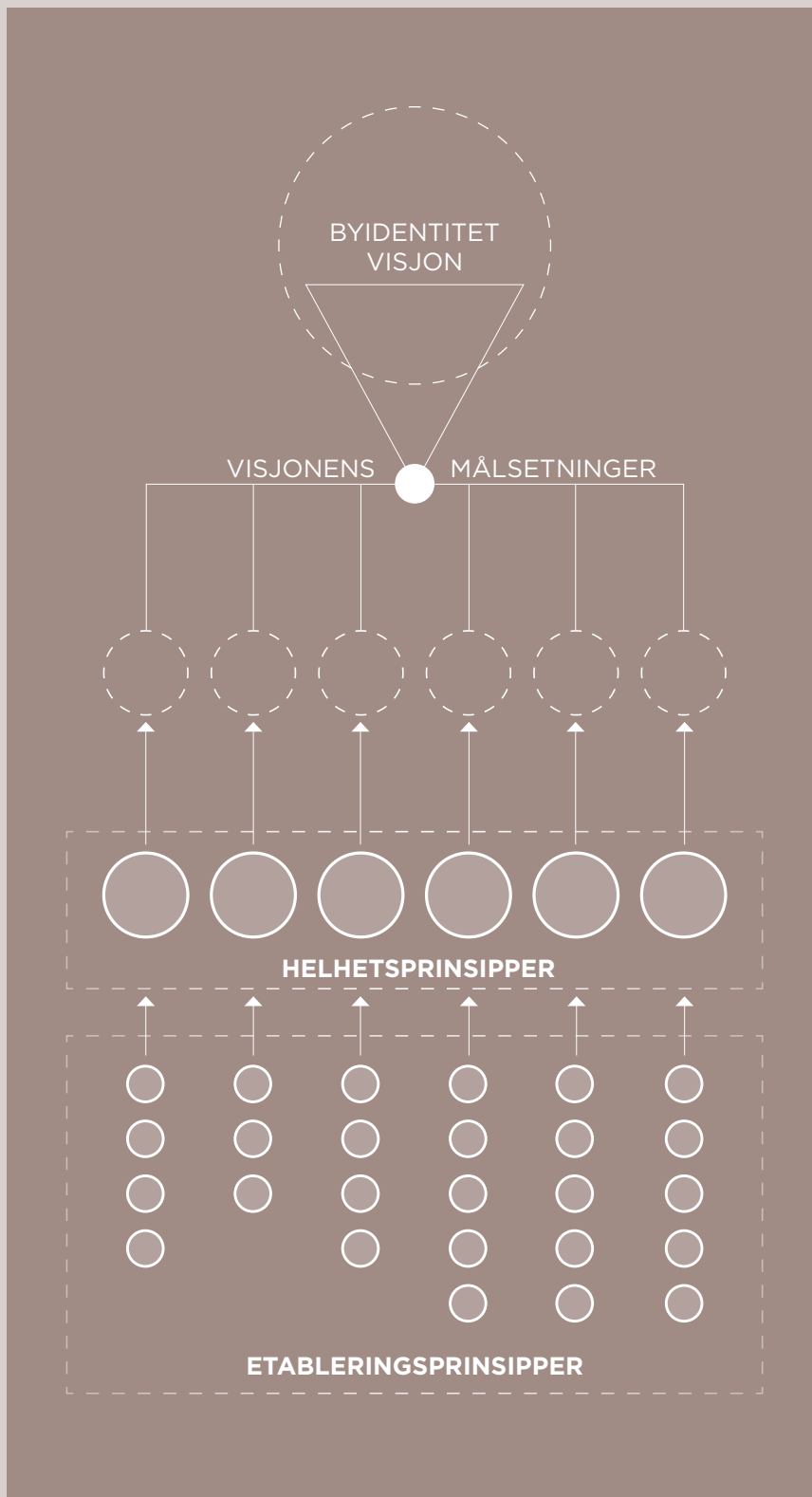
De langsiktige utviklingsmålene tar utgangspunkt i visjonens målsetninger og kalles helhetsprinsipper. De skal forstås som et veikart og en retningslinje for den overordnede utviklingen av byen.

De seks helhetsprinsippene vil resultere i en rekke implementerbare tiltak, som anvendt vil operasjonalisere helhetsprinsippene. De implementerbare tiltakene kalles etableringsprinsipper.

Etableringsprinsippene har ulik tidshorisont, men utgjør konkrete prosjekter og tiltak som fungerer som katalysatorer og drivkrefter som bidrar til å bygge opp under helhetsprinsippene.

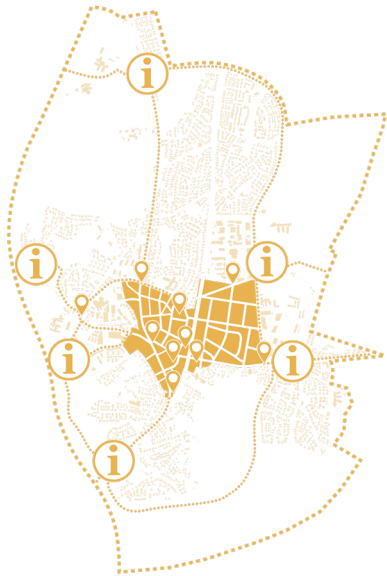
Etableringsprinsippene kan deles inn i umiddelbare tiltak, mellomlange tiltak og langsiktige tiltak. Tiltakene synliggjør blant annet prioriteringer innenfor program, rekkefølge, og kvalitet og estetikk.

På hver sine måter er disse med på å heve Jessheim, og samtidig etablere den som by i innbyggernes, så vel som omlandets bevissthet, samt og oppnå visjonen for Jessheim.



HELHETS- OG ETABLERINGS-PRINSIPPER

PRINSIPPER 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

Lede inn og vise vei

Å BYGGE IDENTITETEN TIL JESSHEIM SOM BY

Byen trenger og skaper informasjon

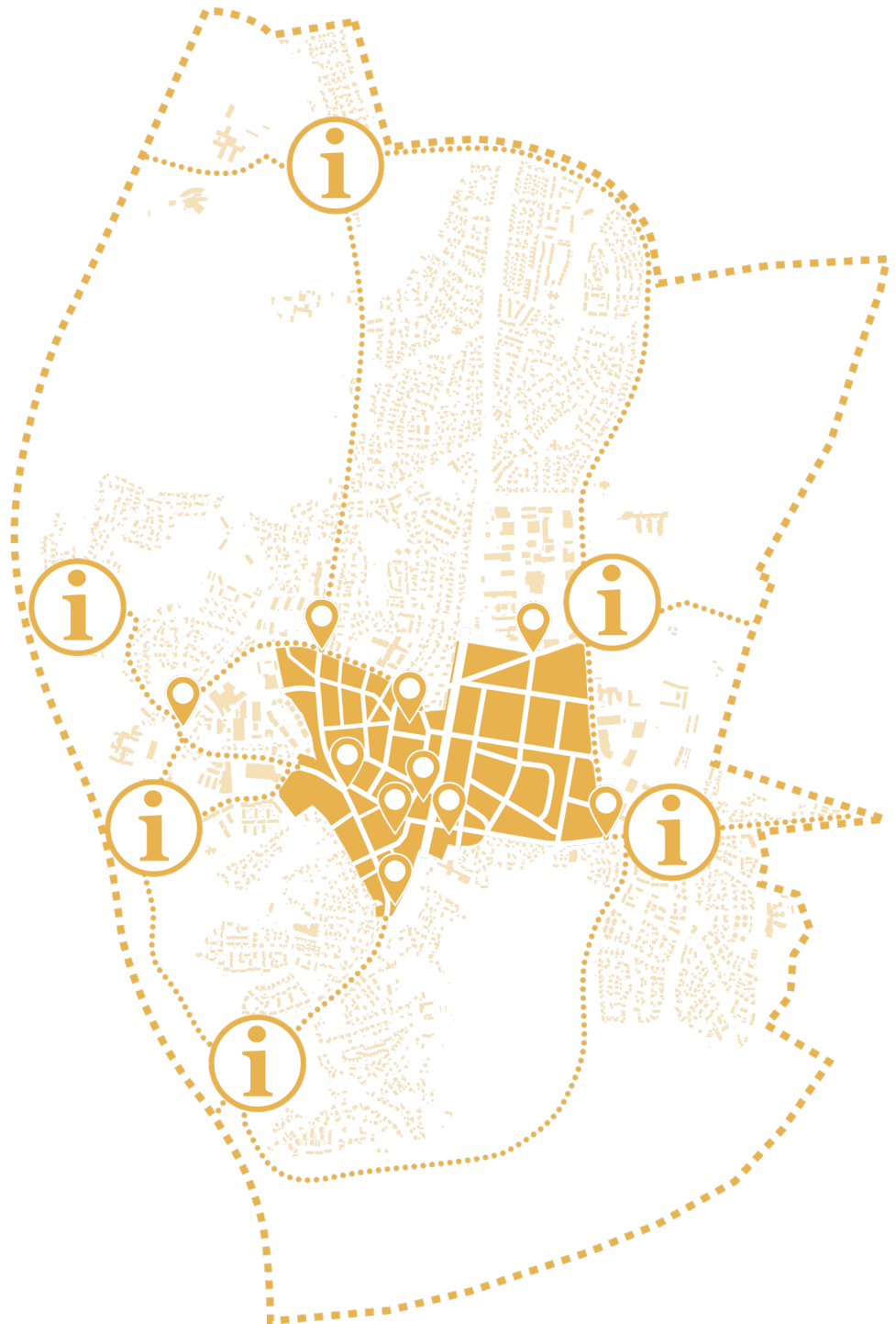
Det er behov for informasjonskanaler og arrangementer. Jessheims visjon må gjøres kjent og tilgjengelig. Og sentrumssonen må vises fram, også lenge før den er videreutviklet til et sted med byidentitet. Man bør skjønne hvor man er og hva man kan gjøre, og ikke minst hvilken retning byen er på vei.

Befolkningen må gjøres bevisste på hva politikk og administrasjon så vel som private utviklere har tenkt å foreta seg, og kunne agere på dette. Det handler om formidling av hva som skal skje, men også deltakelse blant innbyggerne. Informasjonen om de lange linjene og mulighet til medvirkning må være så åpen som mulig, slik at innbyggerne tar eierskap og føler tilhørighet til byen.

Det trengs flere markører som viser vei, og landemerker som fremhever identitet og skaper omdømme.

Etableringsprinsipper

1. Omdømmebygging
2. Visuell identitet
3. Synliggjøring av retning
4. Landemerker og identitetsmarkører

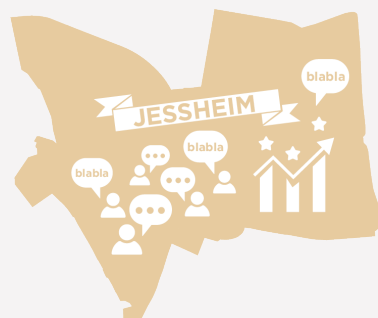


1

Omdømmebygging

Jessheims nye visjon må være synlig og tilstede i folks bevissthet dersom den skal ha verdi. Avgjørende faktorer i denne prosessen er informasjon og medvirkning.

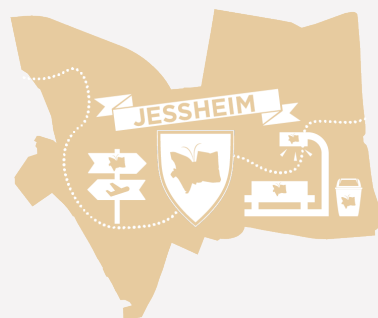
Her handler det ikke bare om hva som fortelles og hvordan visjonen har lokal forankring, men om hvordan byens identitet formidles og setter rot nasjonalt og kanskje til og med internasjonalt.



2

Visuell identitet

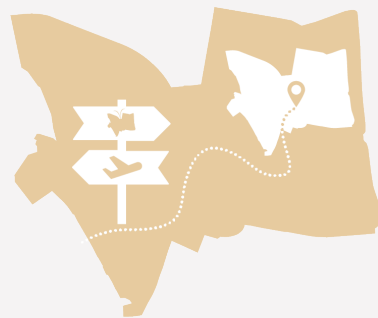
Kommunale etater, tjenester og tilbud må preges av visjon og logo. Dette bør også henge sammen med utforming av byrom og skilting/veifinning.



3

Synliggjøre retning

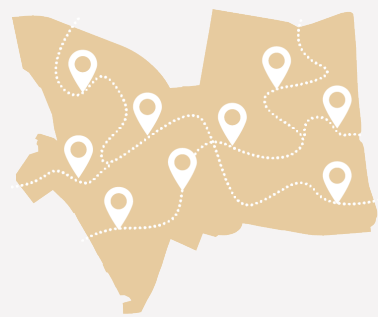
Man bør skjønne at man er i sentrum, også før sentrum er utviklet videre. Skilt, informasjon og arrangementer vil underbygge dette sammen med tydelig informasjon fra kommune og utviklere.



4

Landemerker og identitetsmarkører

Det må etableres flere landemerker i Jessheim sentrum. Steder som skaper byrom, og tilrettelegger for identitetsskaping og muligheter for orientering og veifinng. Dette kan knyttes til kulturinstitusjoner og byrom, grønne strukturer, eller kunnskaps- og næringsutvikling.



Jessheim blir by

Å SIKRE EN BYMESSIG UTVIKLING AV SENTRUM

Jessheim er en by, men ser ikke slik ut.

For at folk skal forholde seg til Jessheim som en by må den oppleves tilsvarende. Det må sikres at det i fremtiden planlegges for å skape en mer bymessig karakter.

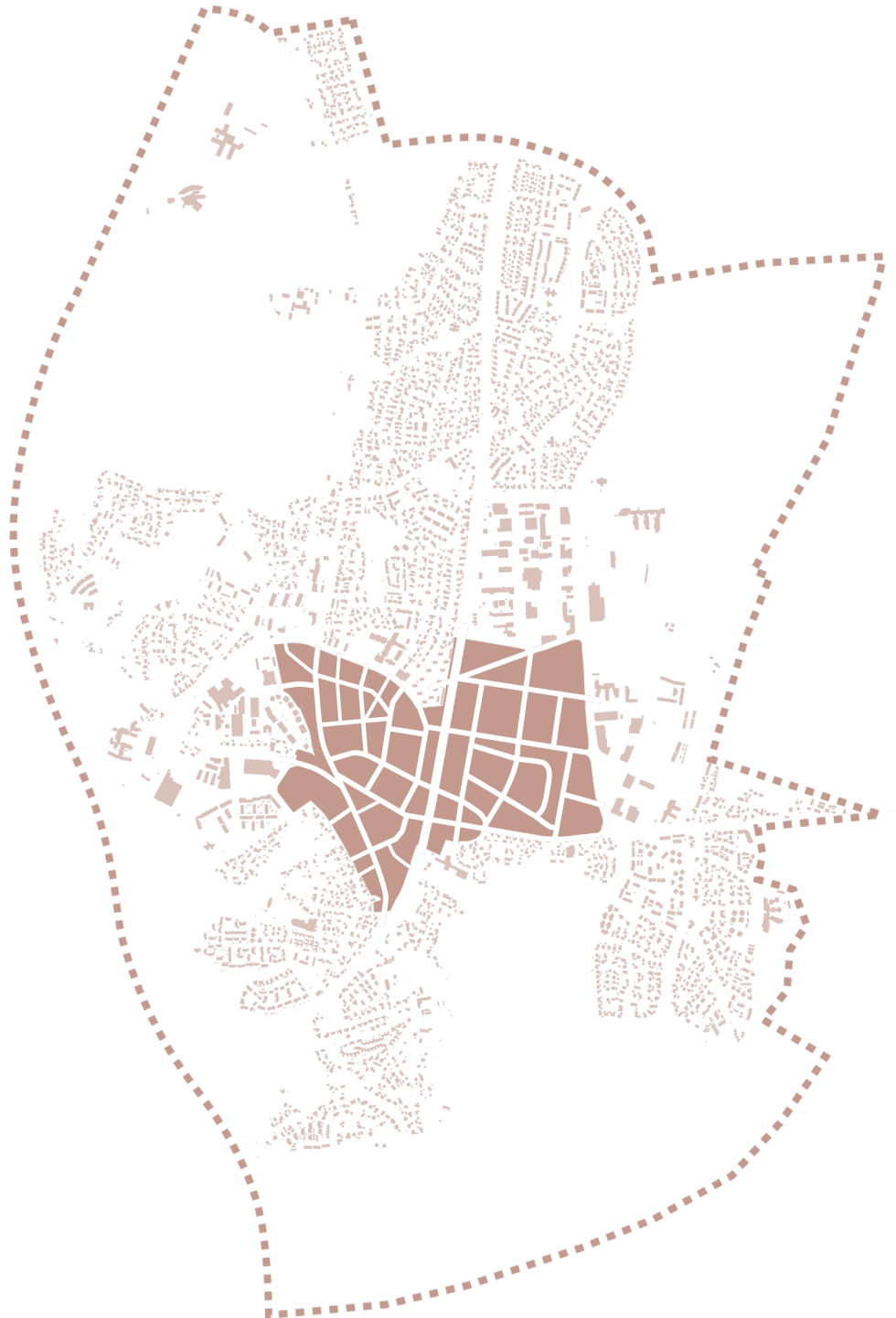
For å oppnå en bymessighet må programmer som bidrar til byliv og aktivitet, samt næringer som trekker besøkende fortrinnsvis lokaliseres innenfor sentrumskjernen.

Det tilhører byen å være tett, sammenbundet og gangbar. Et fokus på å "vrenge" senteret slik at det i større grad blir en integrert del av byveven, og en økt tilrettelegging for sykkel og gange vil bidra til en mer gangbar by.

Det må fokuseres på en utvikling hvor en tett utbygging innenfor sentrumskjernen blir prioritert.

Etableringsprinsipper

1. Prioritering av sentrum
2. Omstrukturering og fortetting langs bygater
3. Fra vei til gate



Prioritering av sentrum - utvidelse av bykjerne

1

Arbeidet med mobilitetsplanen har pekt ut et tre viktige offentlige rom som definerer det umiddelbare sentrum: Rådhusaksen, Kollektivgata og Kulturkvartalet. For en framtidig bymessig utvikling av sentrum må dette området utvides. Hele sentrumsområdet slik det er definert i dette prosjektet, må tilrettelegges for bymessig utvikling. Man må erkjenne og definere hva som skal ha sentrums karakter og prioritere utbygging av sentrum.



Omstrukturering og fortetting langs bygatene

2

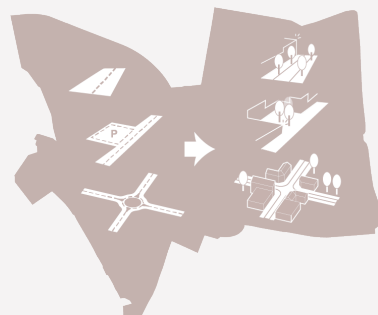
Jessheim er i dag et skalamessig motsetningsland. Store strukturer for næring ligger side om side med små-skala boligbebyggelse og større åpne arealer for infrastruktur og parkering. Bebyggelsen har et lite urbant preg. Det må gjennomføres bevisst sentralisert utbygging slik at fortettingen gir et positivt løft til byen; både gjennom å skape og definere byrom, vise bygningsmessig kvalitet, og ved å korte ned avstander og dermed redusere bilbehovet blant innbyggerne.



Fra vei til gate - færre rundkjøringer, fasader mot gate

3

Veiene i sentrum må omskapes til bygater. Byggene skal ha fasader trukket frem til gatene, og mellomrommene skal skape plasser og byrom, heller en dagens grønne overskuddsarealer, og parkeringsplasser. Rundkjøringer er lite urbane og forsterker to tendenser: bilen som foretrukket framkomstmiddel og større avstander og mindre framkommelighet for gående. Byer er for folk, i byen er bilen gjest, derfor bør antallet rundkjøringer reduseres.



Bobyen Jessheim

Å STYRKE JESSHEIM SOM BOBY

En byidentitet kan tilrettelegges utenfra, men må bygges opp innenfra.

For at Jessheims fremtidige byidentitet skal få fotfeste er det viktig at den etableres med utgangspunkt i nåværende og fremtidige innbyggeres opplevde identitet.

Jessheim har knekt koden for stor tilflytting og befolkningsvekst, men for å styrke byidentiteten må det legges vekt på en utvikling som skaper tilhørighet til og får folk til å bli.



Etableringsprinsipper

1. Nabolagskvaliteter
2. Bygging av nabolagsidentitet
3. Det inkluderende Jessheim
4. Den trygge byen

1

Nabolagskvaliteter

Et overordnet fokus på sentrum skal ikke å gå på bekostning av lokale nabolagskvaliteter. Det må sikres et minimum av kvaliteter under utbygging av nye nabolag. For å ikke skape skjevhet mellom nabolagene, må det også legges føringer for å introdusere, sikre og opprettholde kvaliteter i eksisterende nabolag.



2

Bygging av nabolagsidentitet

En sammensatt by er en by med et mangfold av nabolag. Nabolag med ulike identiteter og kvaliteter vil gjøre Jessheim rustet til å ta imot et mangfold av nye innbyggere. For å skape tilhørighet må det etableres møtesteder med ulik karakter og sammensatt tilbud. Satsing på variasjon snarere enn mer av det samme.



3

Det inkluderende Jessheim

I arbeid med inkludering er det en vanlig fallgrube at det overkompenseres på enkelte grupper. For å styrke tilhørighet er det viktig at alle innbyggere, uavhengig av alder, nasjonalitet, legning, trosretning, politisk ståsted etc. føler seg møtt og ivaretatt. Tiltak kan grovt deles inn i to hovedgrupper fysiske tiltak og kulturelle evenements-baserte tiltak.



4

Den trygge byen

Inkludering, tilhørighet og identitet er viktige byggestener for et godt bomiljø. Likevel vil ingen av de nevnte ha en verdi hvis man føler seg utrygg. Det må sikres etablering åpne tydelige visuelle forbindelser, god belysning, byrom av robust kvalitet, samt jevn oppfølging av vedlikehold; alle elementer som er med på å skape et trygt nærmiljø.



Landskapsbyen

Å KOBLE SAMMEN LANDSKAP OG BYLIV

En by uten natur er en fattig by.

Jessheim ligger i et vakkert landskap, og kontakten 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.

I en bymessig foretting av sentrum, må man vite hvor man ikke vil bygge. Ved å koble sammen plasser og parker kan de grønne og blå kvalitetene bidra til å skape et hierarki i sentrum.

Et slikt blågrønt nettverk vil dessuten sikre god bevegelse, økt biologisk mangfold og en rikere opplevelse av landskapet.

Etableringsprinsipper

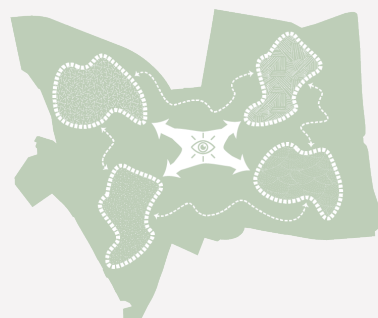
1. Koble sammen etablerte offentlige rom
2. Grønne flater fra overskudd til opphold
3. Tilrettelegging for myke trafikanter
4. Berike biomangfold i byenkjernen
5. Reduksjon av grå flater



1

Koble sammen etablerte offentlige rom

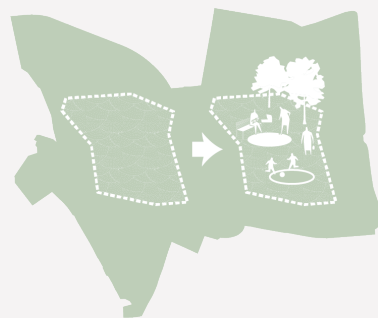
Sammen med en fortetting og omstrukturering av sentrum må man ta hensyn til siktlinjer til omkringliggende landskap og tilrettelegge for tydelige orienteringspunkter. Det er allerede flere gode steder å oppholde seg og bevege seg i Jessheim sentrum i dag, disse må kobles sammen.



2

Grønne flater fra overskudd til opphold

Oppgradering av eksisterende, og etablering av nye grønne områder som tilrettelegger for opphold, siktlinjer, fellesskap og ferdsel, samt inngår i et samlet grønt nettverk. De løse, grønne områdene som ofte står igjen som restarealer ved planlegging og utbygging, bør gis en utvidet mening eller bruk og kobles sammen med det grønne nettverket.



3

Tilrettelegging for myke trafikanter

Byen er for folk, ikke for biler. Det bør først og fremst legges til rette for byliv, med ferdsel til fots og sykkel som tilrettelegger for rekreasjon, variasjon og opplevelser.



4

Berike biomangfold i bykjernen

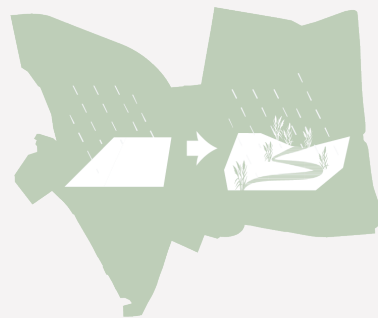
Koblingen av grønne strukturer til et løst vevd nettverk, styrker biologisk mangfold og tilrettelegger for at dyr, planter, fugler og insekter kan bevege seg på tvers av byen; en selvsagt del av moderne og bærekraftig byplanlegging.



5

Reduksjon av grå flater

Med økende nedbørsmengder og fortetting av sentrum, må det tilrettelegges for overflatehåndtering av regnvann. Dette bør implementeres i grønne byrom og strukturer, med fokus på interessante, innovative og integrerte løsninger.



Kulturbyen

Å UTVIKLE OG STYRKE FOLKELIG HØYKULTUR OG BYLIV

En by er et sted man skal oppleve et mangfoldig kulturliv.

Når Jessheim vokser, bør man forvente at kulturtilbudet vokser og tilpasser seg med byen. Kulturtilbudet skal møte folkets interesser og være tilgjengelig, men også være aktuelt og oppdatert på strømninger i nasjonale og internasjonale kulturfelt.

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.

Etableringsprinsipper

1. Satsing på institusjon
2. Åpne kulturtilbud
3. Kulturnettverk
4. Gatekultur og byliv
5. Kunst i det offentlige rom



1 Satsing på offentlige og private institusjoner

Når byen vokser, skal tilbudet vokse med. Det er naturlig at en by tilbyr en sammensatt bukett av institusjoner som representerer en stabil identitetsbærende kultur over tid. Dette kan være museum, teater eller kino. Institusjoner som dette er samlende, men har også en langsiktighet som tillater utvikling og satsing over tid.



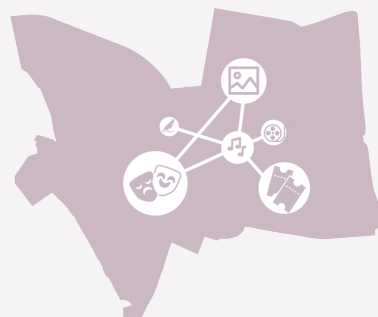
2 Åpne kulturtilbud

I dag ser man en tendens til åpne kulturtilbud, der befolkningen i stor grad er med å skape eller definere tilbud og tjenester. Slike tilbud kan i stor grad møte nisjer, og ivareta et behov for fleksibilitet. Eksempel på dette kan være Kulturhuset, Furuset Bibliotek- og Aktivitetshus og Litteraturhuset i Oslo.



3 Kulturnettverk

Som handelsforeningen, har også kulturlivet nytte av å spille sammen og skape ringvirkninger av ulike aktiviteter. Det bør arbeides for å videreføre og styrke samspill mellom offentlige og private kulturaktører.



4 Gatekultur og byliv

Byen tilrettelegger for mangfold og folkeliv. Det må etableres og tilrettelegges for små og store scener, bygulv med muligheter for mangfoldig bruk, steder der både store og små folkemengder kan møtes. Idrett som skating, ballspill og annen idrett og trening er naturlig del av sentrum.



5 Kunst i det offentlige rom

For å trekke folk ut i gatene er det viktig at opplevelsen av byrommet tilbyr noe mer. F.eks. kan gatekunst gi en merverdi, vekke nysgjerrighet og skape interaksjon, samtidig som det er en arena som gir lokale krefter rom til å sette sitt preg på byens identitet.



Kunnskapsbyen

Å SKAPE EN FELLES KUNNSKAPS- OG NÆRINGSPLATTFORM

Kunnskap vil kunne sysselsette og trekke til seg nye Jessheiminger

En mangfoldig og attraktiv by sikres blant annet ved å tiltrekke seg ulike mennesker, og tilby muligheter for å utvikle seg og lære.

Jessheim by bør huse et hovedkvarter for et stort firma, organisasjon eller offentlig etat eller tjeneste.

Det er også naturlig å tenke at Jessheim bør ha tilbud innenfor høyere utdanning. Slike aktiviteter sikrer spennende bybrukere, byliv og bidrar til ringvirkninger inn i lokalmiljø og næringsliv.

Etableringsprinsipper

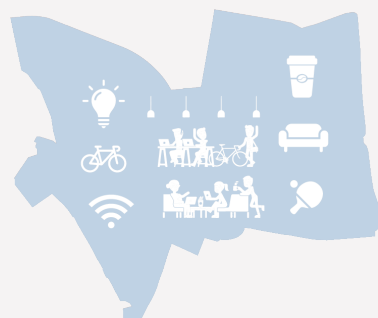
1. Jessheim 'hub' og co-working
2. Jessheim IQ
3. Jessheim HQ
4. Næringsliv ut i byrommet
5. Folkehøyskolen "inn" i sentrum



Jessheim hub og co-working

1

En by skal romme et bredt spekter av arbeidsplasser, men også i større og større grad et spekter av arbeidsmåter. Ved å tilby arbeidslokaler som er fleksible i størrelse og mindre bransjespesifikke kan det skapes grunnlag for nye næringsretninger og samarbeid. I dag er start-up en naturlig del av næringsutvikling, og et lavterskel tilbud som kommunen og lokalt næringsliv kan legge til rette for og dra nytte av.



2

Jessheim IQ

Som by mangler Jessheim blant annet kunnskapsmiljø. Det bør tilrettelegges for etablering av en utdanningsinstitusjon innenfor høyere utdanning. Dette kan og bør sees i sammenheng med næringsutvikling.



3

Jessheim HQ

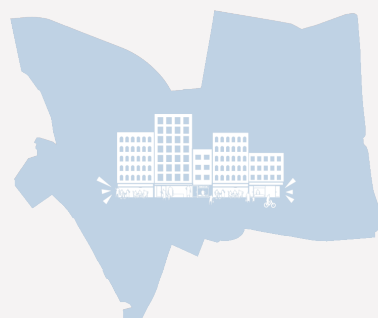
Et hovedkvarter av en viss størrelse kan bidra til sysselsetting, og bli identitetsbærende for en by. Jessheim har flere sentrumsnære arealer hvor det bør legges til rette for etablering av et hovedkontor for kunnskapsbasert næring eller en større offentlig etat.



4

Næringsliv ut i byrommet

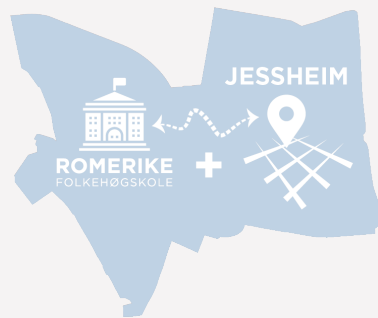
Næringslivets ulike aktiviteter bør være synlig i bybildet og være med på å bringe kvaliteter til byveven. Eksempelvis kan næringslivet legge til rette for byliv med servering, markeds plasser, aktive fasader og opplevelser.



5

Folkehøyskolen "inn" i sentrum

Folkehøyskolen har i mange år vært med på å sette Jessheim og regionen på kartet. Som kulturbygger bør Romerike folkehøyskole også være synlig i bybilet.





ULLENSAKER
KOMMUNE

RODEO 