



Deres ref.:

Vår ref.:

Saksbehandler:

Dato:

23/1048 - 35

Jeta Limani Andreassen

05.07.2023

Byplan Jessheim 2050 - høring av planforslag

Kommunestyret - 70/23 har i møte 20.06.2023 fattet følgende vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

Byplan Jessheim 2050 (kommunedelplan) med planbeskrivelse datert 30.05.2023, planbestemmelser og plankart datert 30.05.2024, og tilhørende temakart, legges ut til offentlig ettersyn i minst seks uker jf. plan og bygningsloven §5-2 og §11-4.

1. Kommunestyret er glad for retningen byplanen tar, men mener kombinasjonen av skjerpede krav til minste uteoppholdsareal, kombinert med krav om solinnfall ved vårjevndøgn sammen kommer for strengt ut. Vi derfor administrasjonen gjennom høringsperioden særlig vurdere disse punktene.

2. Kommunestyret ber administrasjonen koordinere planverket bedre med skolebruksplan, barnehagebehovsplan, og helhetlig helse- og omsorgsplan, og innholdet i disse skal ligge til grunn for byplanen

3. Arealet K17 som er dyrket mark, vurderes konvertert til LNF, og dette alternativet skal også høres.

4. Kommunestyret ønsker å fortsette det gode arbeidet med involvering av innbyggere og interessenter i utarbeidelse av byplanen. For å sikre en god involvering også i det gjenstående arbeidet ønsker kommunestyret at det gjennomføres et åpent møte etter at kommunedirektøren har vurdert og kommentert innspillene.

I møtet skal politikere, innbyggere og innsendere av høringsinnspill bli invitert og hvor de ulike høringsinnspill og kommentarer presenteres

Med hilsen

Jeta Limani Andreassen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 27/23	Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	05.06.2023
PS 36/23	Eldrerådet	05.06.2023
PS 26/23	Ungdomsrådet	05.06.2023
PS 13/23	Kommunalt råd for flerkulturelle innbyggere	05.06.2023
PS 31/23	Kommunalt foreldreråd for grunnskolen	05.06.2023
PS 36/23	Hovedutvalg skole og barnehage	07.06.2023
PS 20/23	Hovedutvalg for helsevern og sosial omsorg	07.06.2023
PS 50/23	Hovedutvalg for teknisk, idrett og kultur	07.06.2023
PS 96/23	Formannskapet	13.06.2023
PS 70/23	Kommunestyret	20.06.2023

Byplan Jessheim 2050 - høring av planforslag

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 13.06.2023 - sak 96/23

Saken sendes til kommunestyret.

Administrasjonen bes frem til det besvare:

- 1: Hvilke konsekvenser vil planen få for S4?
- 2: Åpner planen opp i tilstrekkelig grad for andre miljøvennlige energikilder enn fjernvarme?
- 3: Er planen for rigid i forhold til avfallshåndtering?
- 4: Gir planen en realistisk utbyggingsgrad i sentrum, i henhold til regionale føringer om fortetting?
- 5: Er solkravet knyttet til vårjevndøgn for strengt?

Kommunedirektørens innstilling:

Byplan Jessheim 2050 (kommunedelplan) med planbeskrivelse datert 30.05.2023, planbestemmelser og plankart datert 30.05.2024, og tilhørende temakart, legges ut til offentlig ettersyn i minst seks uker jf. plan og bygningsloven §5-2 og §11-4.

Kort sammendrag:

Forslag til revidert Byplan for Jessheim (kommunedelplan) for politisk behandling og utleggelse til offentlig ettersyn i minst seks uker. Planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av vedtatt planprogram, prinsipielle avklaringer med formannskapet, og samkjørt med flere andre pågående prosesser.

Byplanen skal bidra til at Jessheim fortsetter å være et godt sted å bo og leve, samtidig som byen utvikles på en kompakt og bærekraftig måte. Byen skal utvikles med et tydelig sentrum med nødvendige funksjoner, gode byrom og trivelige møteplasser. Det er viktig å legge til rette for gående og syklende og et godt kollektivtilbud for å kunne klare omstillingen til et bærekraftig og samfunn.

Leseveiledning:

Byplan Jessheim 2050 er en omfattende plan. Planforslaget består av planbeskrivelse, med juridisk bindende planbestemmelser og plankart. I tillegg er det utarbeidet flere temakart som er knyttet til bestemmelsene i planen. Konsekvensene av arealinnspill for miljø og samfunn er vurdert og det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse, som er vedlagt som egne dokumenter til planforslaget. For å få oversikt over konkrete endringer bør planbestemmelsene og plankartet leses sammen med planbeskrivelsen, som beskriver intensjonene med endringene og ambisjonene for byutviklingen.

Kart med rammeplan for avkjørslar, temakart marin grense og statistikkhefte Jessheim i tall følger også planen og er tilgjengelig på kommunens nettsider. For innsikt i faglige vurderinger rundt temaene som belyses i Byplanen og medvirkningsprosessene gjennomført i tilknytning til planarbeidet, vises det til relevante utredninger og rapporter som er listet opp i planbeskrivelsen og er tilgjengelig på kommunens nettsider.

Vedlegg:

1. Høringsforslag - Planbeskrivelse Byplan Jessheim 2050 datert 30.5.2023
2. Høringsforslag - Plankart Jessheim Byplan 2040 datert 30.05.2023
3. Høringsforslag - Planbestemmelser Byplan Jessheim 2050 datert 30.05.2023
4. Temakart mobilitet og gatebruk datert 26.5
5. Temakart snarveier datert 26.5
6. Temakart grønnstruktur og naturmangfold 26.05
7. Temakart kulturmiljø og kulturminner datert 26.5
8. Temakart siktlinjer akser fond og portaler 26.05
9. Temakart overvann og flom 26.05
10. Konsekvensutredning for Byplan Jessheim datert 26.5.2023
11. ROS-analyse Byplan Jessheim datert 25.5.2023
12. Sammenstilling av høringsuttalelser med kommentarer oppdatert 23.05.2023
13. Alle innspill samlet oppdatert 23.05.2023

Kommunestyret 20.06.2023:

Behandling:

Forslag fra Ullensaker FrP og Ullensaker Høyre, foreslått av Tom Staahle, Fremskrittspartiet

1. Forslag til Byplan Jessheim 2050 legges ikke ut til offentlig ettersyn.
2. Planen bearbeides, og administrasjonen bes revidere planen slik at tema som ikke kan hjemles i plan- og bygningslovens bestemmelser tas ut av planen. De detaljerte planbestemmelsene og bestemmelser knyttet til utforming fjerner muligheten til å utforme praktiske, og gjennomførbare tiltak. Planprogrammet må tilpasses plannivået på en hensiktsmessig måte, slik at utredninger i hovedsak følger bestemmelsene i pbl. §11, 5-10. Kravene knyttet til å oppfylle solfylte areal og MUA (uteoppholdsareal) i gjeldende plan videreføres.
3. Planbestemmelsene pgf 1.9 2 ledd med tilhørende temakart fremstår som en uforholdsmessig inngripen i den private eiendomsretten jf. Grunnloven pgf 105 og EMK P1-1. Planbestemmelsene

fjernes

Rødgrønt forslag, foreslått av Lars Halvor Stokstad Oserud, Senterpartiet

1. Kommunestyret er glad for retningen byplanen tar, men mener kombinasjonen av skjerpede krav til minste uteoppholdsareal, kombinert med krav om solinnfall ved vårjevndøgn sammen kommer for strengt ut. Vi derfor administrasjonen gjennom høringsperioden særlig vurdere disse punktene.

2. Kommunestyret ber administrasjonen koordinere planverket bedre med skolebruksplan, barnehagebehovsplan, og helhetlig helse- og omsorgsplan, og innholdet i disse skal ligge til grunn for byplanen

3. Arealet K17 som er dyrket mark, vurderes konvertert til LNF, og dette alternativet skal også høres.

4. Kommunestyret ønsker å fortsette det gode arbeidet med involvering av innbyggere og interessenter i utarbeidelse av byplanen. For å sikre en god involvering også i det gjenstående arbeidet ønsker kommunestyret at det gjennomføres et åpent møte etter at kommunedirektøren har vurdert og kommentert innspillene.

I møtet skal politikere, innbyggere og innsendere av høringsinnspill bli invitert og hvor de ulike høringsinnspill og kommentarer presenteres

Av 44 representanter var 45 til stede, medregnet møtende vararepresentanter

Votering:

Kommunedirektørens innstilling fikk 23 stemmer (AP, SP, MDG, SV, R og V) og ble derved vedtatt mot 22 stemmer (FrP, H, Krf og Uavh.) avgitt for repr. Staahles forslag

Repr. Stokstad Oseruds forslag punkt 1 og 3 fikk 23 stemmer (AP, SP, MDG, SV, R og V) og ble derved vedtatt mot 22 stemmer (FrP, H, Krf og Uavh.) avgitt for repr. Staahles forslag

Repr. Stokstad Oseruds forslag punkt 2 og 4 ble enstemmig vedtatt.

KST - PS 70/23 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

Byplan Jessheim 2050 (kommunedelplan) med planbeskrivelse datert 30.05.2023, planbestemmelser og plankart datert 30.05.2024, og tilhørende temakart, legges ut til offentlig ettersyn i minst seks uker jf. plan og bygningsloven §5-2 og §11-4.

1. Kommunestyret er glad for retningen byplanen tar, men mener kombinasjonen av skjerpede krav til minste uteoppholdsareal, kombinert med krav om solinnfall ved vårjevndøgn sammen kommer for strengt ut. Vi derfor administrasjonen gjennom høringsperioden særlig vurdere disse punktene.

2. Kommunestyret ber administrasjonen koordinere planverket bedre med skolebruksplan, barnehagebehovsplan, og helhetlig helse- og omsorgsplan, og innholdet i disse skal ligge til grunn for byplanen

3. Arealet K17 som er dyrket mark, vurderes konvertert til LNF, og dette alternativet skal også høres.

4. Kommunestyret ønsker å fortsette det gode arbeidet med involvering av innbyggere og interessenter i utarbeidelse av byplanen. For å sikre en god involvering også i det gjenstående arbeidet ønsker kommunestyret at det gjennomføres et åpent møte etter at kommunedirektøren har vurdert og kommentert innspillene.

I møtet skal politikere, innbyggere og innsendere av høringsinnspill bli invitert og hvor de ulike høringsinnspill og kommentarer presenteres

Formannskapet 13.06.2023:

Behandling:

Forslag fra Ullensaker FrP og Ullensaker Høyre, foreslått av Tom Staahle, Fremskrittspartiet

1. Forslag til Byplan Jessheim 2050 legges ikke ut til offentlig ettersyn.
2. Planen bearbeides, og administrasjonen bes revidere planen slik at tema som ikke kan hjemles i plan- og bygningslovens bestemmelser tas ut av planen. De detaljerte planbestemmelsene og bestemmelser knyttet til utforming fjerner muligheten til å utforme praktiske, og gjennomførbare tiltak. Planprogrammet må tilpasses plannivået på en hensiktsmessig måte, slik at utredninger i hovedsak følger bestemmelsene i pbl. §11, 5-10. Kravene knyttet til å oppfylle solfylte areal og MUA (uteoppholdsareal) i gjeldende plan videreføres.
3. Planbestemmelsene pgf 1.9 2 ledd med tilhørende temakart fremstår som en uforholdsmessig inngripen i den private eiendomsretten jf. Grunnloven pgf 105 og EMK P1-1. Planbestemmelsene fjernes

Forslag byplan, foreslått av Eyvind Jørgensen Schumacher, Arbeiderpartiet
Saken sendes til kommunestyret.

Administrasjonen bes frem til det besvare:

- 1: Hvilke konsekvenser vil planen få for S4?
- 2: Åpner planen opp i tilstrekkelig grad for andre miljøvennlige energikilder enn fjernvarme?
- 3: Er planen for rigid i forhold til avfallshåndtering?
- 4: Gir planen en realistisk utbyggingsgrad i sentrum, i henhold til regionale føringer om fortetting?
- 5: Er solkravet knyttet til vårjevndøgn for strengt?

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentanter

Votering:

Repr. Staahles forslag fikk 5 stemmer (FrP og H) og falt derved mot 6 stemmer (AP, SP, SV og MDG) som stemte i mot.

Repr. Jørgensen Schumachers forslag ble enstemmig vedtatt.

FSK - PS 96/23 Vedtak:

Saken sendes til kommunestyret.

Administrasjonen bes frem til det besvare:

- 1: Hvilke konsekvenser vil planen få for S4?
- 2: Åpner planen opp i tilstrekkelig grad for andre miljøvennlige energikilder enn fjernvarme?
- 3: Er planen for rigid i forhold til avfallshåndtering?
- 4: Gir planen en realistisk utbyggingsgrad i sentrum, i henhold til regionale føringer om fortetting?
- 5: Er solkravet knyttet til vårjevndøgn for strengt?

Hovedutvalg skole og barnehage 07.06.2023:

Behandling:

Av 11 medlemmer er 10 til stede, inkludert vararepresentanter.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig tatt til orientering.

HSB - PS 36/23 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling tatt til orientering.

Hovedutvalg for teknisk, idrett og kultur 07.06.2023:

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentant

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt

HTIK - PS 50/23 Vedtak:

Byplan Jessheim 2050 (kommunedelplan) med planbeskrivelse datert 30.05.2023, planbestemmelser og plankart datert 30.05.2024, og tilhørende temakart, legges ut til offentlig ettersyn i minst seks uker jf. plan og bygningsloven §5-2 og §11-4.

Hovedutvalg for helsevern og sosial omsorg 07.06.2023:

Behandling:

Oppdatert forslag, foreslått av Martin Stanger, Senterpartiet

Det forutsettes at Helhetlig Helseplan benyttes som en del av plangrunnlaget i byplanarbeidet.

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentant.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt tatt til orientering.

Repr. Stangers tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

HHS - PS 20/23 Vedtak:

Saken tas til orientering.

Det forutsettes at Helhetlig Helseplan benyttes som en del av plangrunnlaget i byplanarbeidet.

Kommunalt råd for flerkulturelle innbyggere 05.06.2023:

Behandling:

Av 9 medlemmer var 8 til stede.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

KRFI - PS 13/23 Vedtak:

Byplan Jessheim 2050 (kommunedelplan) med planbeskrivelse datert 30.05.2023, planbestemmelser og plankart datert 30.05.2024, og tilhørende temakart, legges ut til offentlig ettersyn i minst seks uker jf. plan og bygningsloven §5-2 og §11-4.

Ungdomsrådet 05.06.2023:

Behandling:

Av 11 medlemmer var 11 til stede.

Innspill:

- Veldig positive til hovedsykkelvei. Gjerne flere gode løsninger for sykkel i byen.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

UNG - PS 26/23 Vedtak:

Byplan Jessheim 2050 (kommunedelplan) med planbeskrivelse datert 30.05.2023, planbestemmelser og plankart datert 30.05.2024, og tilhørende temakart, legges ut til offentlig ettersyn i minst seks uker jf. plan og bygningsloven §5-2 og §11-4.

Innspill:

- Veldig positive til hovedsykkelvei. Gjerne flere gode løsninger for sykkel i byen.

Eldrerådet 05.06.2023:

Behandling:

Leders innstilling, foreslått av ,

Eldrerådet takker for informasjonen fra administrasjonen og tar sakene til orientering.

Av 9 representanter var 8 til stede.

Votering:

Leders forslag ble enstemmig vedtatt.

ELD - PS 36/23 Vedtak:

Eldrerådet takker for informasjonen fra administrasjonen og tar sakene til orientering.

Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 05.06.2023:

Behandling:

Av 9 representanter var 11 til stede, inkludert 2 vararepresentanter

Votering:

Saken ble enstemmig vedtatt tatt til orientering med følgende merknad:

Rådet minner på at universell utforming må ivaretas, og at tilgjengelighetsutvalget i blindforbundet kontaktes

KRMNF - PS 27/23 Vedtak:

Saken tas til orientering med følgende merknad: Rådet minner på at universell utforming må ivaretas, og at tilgjengelighetsutvalget i blindforbundet kontaktes

Bakgrunn for saken:

Byplan Jessheim 2050 er utarbeidet i tråd med gjeldende planstrategi (2021-2024) og planprogram for arbeidet fastsatt av kommunestyret den 28.3.2023 (sak 24/23). Vurderinger som er gjort tar

utgangspunkt blant annet i tema og problemstillinger beskrevet i planprogrammet, innkomne innspill i høringsperioden og prinsipielle avklaringer gjort underveis med planutvalget, herunder:

- KST-sak 27/23 - Innføring av krav til blågrønn faktor i Ullensaker kommune, datert 28.3.2023
- FSK-sak 61/23 - Arealinnspill til Byplan Jessheim 2050 – siling, datert 25.4.2023
- FSK-sak 62/23 - Prinsipper for arbeidet med gatebruk og parkering - rullering av Byplan Jessheim, datert 25.4.2023
- FSK-sak 12/23 - Orientering - Mulighetsstudie for felt K6 - overvannsløsninger, park og grønnstruktur, sykkelhovedveg

Nye arealer til transformasjon og utvikling er vurdert i tråd med silingssaken (sak 61/23) og på bakgrunn av planfaglige betraktninger knyttet til behov for å sikre sosial infrastruktur og sikre helhetlig utvikling innenfor de ulike områdene. Hvilke momenter det er lagt vekt på i vurdering av innspill, og anbefalinger for utvikling kommer frem i vedlagt konsekvensutredning som er utarbeidet i tråd med plan- og bygningsloven §4-2.

Saksopplysninger:

Byplan Jessheim 2050 er kommunedelplan for Jessheim, og tar opp i seg tre tidligere kommunedelplaner: Byplan Jessheim (kommunedelplan, vedtatt 2014), kommunedelplan for Gystadmarka (vedtatt 2014) og kommunedelplan for Jessheim sørøst (vedtatt 2015), samt de etablerte boligområdene innenfor den grønne grensa i kommuneplanen.

Byplan Jessheim 2050 skal se på utviklingen av Jessheim i et helhetlig perspektiv fram mot 2050, og legge til rette for langsiktige utviklingstrekk som vil styrke og binde byen sammen. Planen belyser utfordringer og muligheter som Jessheim står ovenfor, og legger føringer for hva som skal til for at byen utvikles med kvaliteter som består over tid: tilrettelegge for gode bomiljøer, godt byliv og god tilgang til tilbud og tjenester for fremtidens innbyggere og næringsliv.

Formålet med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å sikre at Jessheim styrkes som en attraktiv og fremtidsrettet regionby, med en utvikling som er forankret i, og som forsterker, stedets unike identitet. Planforslaget er utarbeidet med utgangspunkt i vedtatt planprogram (KST-sak 24/23, datert 28.3.2023), der tankegangen om «folkehelse i alt vi gjør» og bærekraftig utvikling for å møte miljø- og klimautfordringer er lagt til grunn. Sikring av barn og unges interesser gjennom tilrettelegging for et trygt oppvekstmiljø med rom for sosial og fysisk utfoldelse er også et viktig element i planforslaget.

I tillegg til å styrke dagens tilbud innen handel, service og kultur, handler Byplanen om utvikling av en fremtidsrettet by med en tydelig oppmerksomhet rundt flerfunksjonell sentrumsutvikling, og gode og varierte nabolag. Her retter planforslaget oppmerksomhet mot å tydeliggjøre krav til kvalitet i bygde omgivelser, inklusiv uteoppholdsarealer og byrom, samt sikre nødvendige arealer for sosial infrastruktur. Hovedgrepene i planforslaget er nærmere beskrevet lengre ned i saken.

Planavgrensningen som ble varslet ifm oppstart av planarbeidet er justert noe i øst, slik at planen omfatter kun arealer som foreslås avsatt til tjenesteyting (T1) nord for Skogmo skole, i tråd med vedtak i silingssaken for arealinnspill (FSK-sak 61/23).

Om plandokumentene

Planforslaget består av følgende dokumenter:

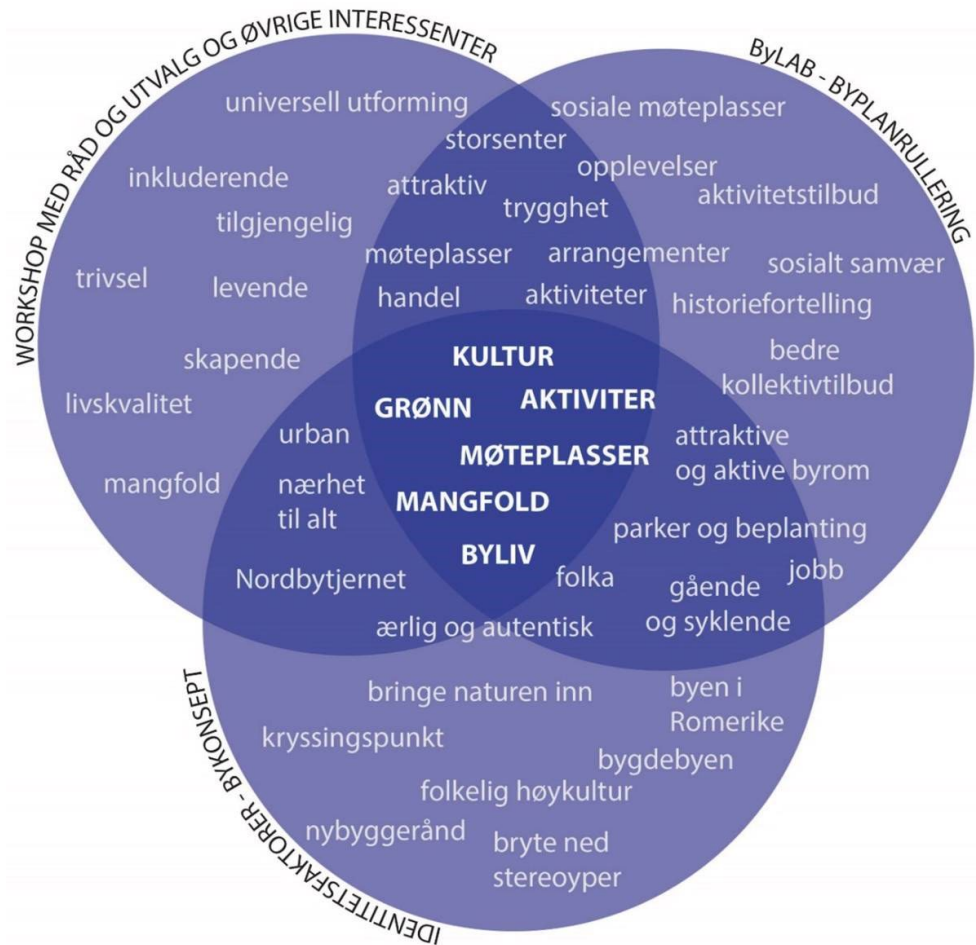
- Planbeskrivelse som beskriver intensjonene med planen
- Plankart med arealformål og hensynsoner

- Planbestemmelser som på en rettslig bindende måte angir hvilke vilkår som må være oppfylt for at tiltaket skal kunne gjennomføres. Retningslinjene utdyper innholdet i bestemmelsene, og sikrer felles forståelse og praktisering, men gir ikke i seg selv hjemmelsgrunnlag for vedtak.
- Temakart for utvalgte tema. Det fremgår av bestemmelsene og retningslinjene hvilke forhold som skal ivaretas i henhold til temakart. Temakartene som følger planen, er:
 - Temakart mobilitet og gatebruk, datert 26.05.2023
 - Temakart snarveier, datert 26.05.2023
 - Temakart for overordnet grønnstruktur og naturmangfold, datert 26.05.2023
 - Temakart kulturminner og kulturmiljøer, datert 26.05.2023
 - Temakart siktlinjer, akser, fondmotiver og portaler, datert 26.05.2023
 - Temakart for overvann og flom, datert 26.05.2023
- Konsekvensutredning av arealendringer, datert 26.05.2023
- ROS-analyse for Byplan Jessheim, datert 26.05.2023

Medvirkning

Det er gjennomført flere ulike medvirkningsaktiviteter på forskjellige nivåer i forarbeidet til Byplan. Hensikten har vært å danne et felles fremtidsbilde av Jessheim i 2050. Medvirkningen for Byplan bygger videre på utredningsarbeid gjennomført i 2018 og 2019 for å tydeliggjøre Jessheims identitet (Bykonsept - "Jessheim Byidentitet – Fire fortellinger om en by i endring"). I tillegg er det utviklet et ByLAB-konsept for å skape økt engasjement og eierskap til prosessen og ambisjonene for utviklingen av byen. I løpet av 2022 ble det gjennomført fire «Samtaler om byen» med ulike fagtema, som var åpne for innbyggere, politikere, utbyggere og andre interessenter. Det ble også etablert et åpent byplankontor på Rådhusplassen i to uker under høringsperioden for planprogrammet i november 2022, der hensikten var å gjøre planleggere mer tilgjengelige og hente inn innspill fra innbyggere på deres premisser. Det ble også gjennomført et åpent møte, flere fagdager for politikere og andre

aktører. Kommunale råd og utvalg har blitt jevnlig orientert om arbeidet.



Illustrasjonen over oppsummerer hva innbyggere, råd og utvalg har vært opptatt av i forbindelse med medvirkningsprosessen. Ordene i midten er ønskede kvaliteter som har gått igjen på tvers av alle målgruppene i medvirkningsprosessene. For mer detaljert innsikt vises det til rapport om medvirkning ByLAB-Jessheim 2022 og orienteringssak i formannskapet 28.02.2023 (FSK 05/23).

Hovedgrepene i planforslaget

Byidentitet, boligkvalitet og bevaring

Intensjonen med byplanarbeidet har vært å styrke og videreutvikle Jessheims stedsidentitet som en moderne by som tar vare på historiske røtter, samt folks tilhørighet og stolthet av byen.

Vurderingene knyttet til byens identitet, boligkvaliteter og bevaring har tatt utgangspunkt i innspillene fra medvirkningsprosessen, og er forankret i planprogrammet som sier at Jessheims framtid skal bygge på Jessheims fortid. Arbeidet er koordinert tett med pågående rulling av kulturmiljøplanen.

Det er utarbeidet et eget temakart for kulturmiljøer og kulturminner med 9 ulike hensynsoner og egne retningslinjer for bevaring. Disse er også vist i plankartet med hensynsone bevaring H_570. Særlig oppmerksomhet er rettet mot å ta vare på etablerte boligområder med gode nabolagskvaliteter og kulturhistoriske verdier, blant annet verdifulle enkelthus og anlegg (sone 4) og helhetlige boligområder (sone 5 og 6). Viktige siktlinjer og akser som sikrer koblinger mellom byen og herlighetsverdiene i landskapet rundt, samt områder som egner seg til portaler er omtalt i planen og vist i eget temakart. For flere av utbyggingsfeltene stilles det krav om å ivareta siktlinjer ved utvikling.

På spesielt eksponerte områder stilles det særlige krav til utforming av bebyggelse i form av portaler.

Om visjon for byen

I planprogrammet pekes det på et ønske om å lande ny visjon for byen, primært som en ledestjerne for identitets- og omdømmebygging. Byplanarbeidet bygger opp under visjonen for kommunen, «Ullensaker – Mulighetslandet», som gir en offensiv retning for fremtiden. Muligheter for alle innebærer omtanke for alle; både dagens innbyggere, de som flytter til Jessheim og fremtidige generasjoner. Faglig sett har byplanarbeidet vært styrt av målet om «Grønn mobilitet i en levende by» fastsatt i mobilitets- og byutviklingsstrategien for Jessheim (vedtatt i 2020), og målsettinger og prinsipper om helhetlig byutvikling (vedtatt i KST-sak 94/21). Dette samsvarer godt også med essensen i innspillene fra medvirkningsprosessen.

I sum gir disse føringene en tydelig retning og en god faglig forankring for byplanarbeidet. Når det gjelder formulering av ny visjon for Jessheim i form av et slagord med omdømmekraft, foreslår ikke kommunedirektøren en ny konkret formulering. Dette begrunnes i en erkjennelse av at et eventuelt nytt forslag ikke ville vært tilstrekkelig forankret blant politikere, byens innbyggere og andre aktører.

Sentrale byområder – Sentrum nord (S5) og Midtbyen (K6)

Midtbyen (K6) er et sentralt transformasjonsområde for videre utvikling av byen og binder Gystadmarka og Jessheim næringspark til sentrum. Midtbyen er på ca. 240 dekar og er tenkt utviklet med høy grad av utnytting. Området har muligheter for flerfunksjonalitet, herunder etablering av skole, og utvikling av attraktive sentrumsnære boliger. Midtbyen er med sin strategiske beliggenhet et viktig område for å koble byen sammen. Det er gjennomført en mulighetsstudie for feltet (Sweco 2023) for å danne en slik kobling, og i planen legges det opp til å sikre en hovedsykkelveg inklusiv park og bekkeåpning. Plangrepet består i gjenåpning av bekkens opprinnelige trasé, der en hovedforbindelse for syklende å gående legges parallelt med bekkens langs Brannmannsvegen. Traséen og bekkens skal krysse under Jessheimvegen/Fv. 174. Denne hovedforbindelsen vil bidra til å gjøre både Midtbyen og Gystadmarka til mer attraktive steder og gir mulighet for alle innbyggere til å bevege seg raskt og effektivt mellom disse områdene og sentrum. For å sikre trinnvis utvikling av området og gjennomføring av nødvendige infrastrukturiltak, er området K6 i gjeldende Byplan utvidet med arealene nord for Brannmannsvegen, og delt opp i tre delfelter. Hvert felt har krav om felles planlegging og kan utvikles uavhengig av hverandre under forutsetning om at felles infrastruktur er avklart.

Sentrum nord (S5) er byens mest sentrale transformasjonsområde på ca. 65 dekar, og utviklingen av dette feltet vil i stor grad påvirke hva slags by Jessheim blir i fremtiden. Det er gjennomført et parallellloppdrag for utvikling av området og det tas utgangspunkt i at området skal utvikles i tråd med vinnerforslaget fra A-lab og Pir II, og prinsippene for bekkeåpning i tråd med vedtaket i kommunestyret (KST-78/22, Sweco-rapport 2022). Byplangrepet består i å koble området med tilgrensende nabolag og målpunkter, samt at det legges opp til en gjenåpning av den historiske bekkens gjennom området. Det skal etableres en park på inntil 4 dekar, og området skal utvikles med stor bredde i funksjoner (se omtale av Bygulvet i punkt 4.6 planbeskrivelsen). Ambisjonen er at Sentrum nord skal utvikles med forbildeprosjekter for nye nabolag med urbane kvaliteter og ny type boligbygging i byen. Bestemmelsene er utformet for å ivareta disse prinsippene, og for å gi nødvendig fleksibilitet for trinnvis utvikling. Krav om felles planlegging videreføres for å sikre avklaring og gjennomføring av felles infrastruktur.

Mobilitet, gatebruk og parkering

På et overordnet nivå handler mobilitet og gatebruk i stor grad om hvordan man binder deler av Jessheim sammen til én by, og hvordan man kobler byen til omlandet. Det er viktig at byen er tilgjengelig for folk utenfra, og at det er lett å reise for eksempel fra Gystadmarka til sentrum. Det

skal være greit å nå Jessheim med bil, men vi må tilrettelegge for at reiser i størst mulig grad tas med kollektivt, gange eller sykkel for å unngå å overbelaste vegsystemet. Et dominerende bilde av biler i sentrum er ikke forenlig med målsettingen om økt byliv og gode møteplasser, og vil påvirke byens attraktivitet. For å tilrettelegge for økt byliv legger byplanen opp til et «fra-veg-til-gate»-prinsipp som i større grad anerkjenner sentrale veier/gater som viktige byrom og bylivsakser. Gatenes fremtidige funksjon følger av byplanens temakart om gatebruk og prinsippssnitt i retningslinjene. Temakartet er forankret i egen sak gjennom vedtak i Formannskapet (sak 62/23).

I sentrum er det i dag god parkeringsdekning. Byplanen legger opp til at sentrale sentrumstomter som i dag brukes til overflateparkering kan utvikles til andre formål. Tett på kollektivknutepunktet er behovet for bil mindre enn lengere fra kollektivknutepunktet, og i byplanen forslås det derfor å innføre 3 ulike parkeringssoner med ulike parkeringsnormer. Parkeringsnormen forslås som en minimums- og maksimumsnorm, for å muliggjøre fremtidige frikjøpsordninger. Justeringen av parkeringsnorm kommer tydeligst frem i sentrumssonen og for blokkbebyggelse. Forslaget til parkeringssoner i byplanen må ses i forhold til hvor – og hvordan, folk bor. Byplanen gir føringer for parkeringsplasser til servicebiler, gjesteparkering og plasser for forflyttingshemmende. Jessheim er en stasjonsby, men kollektivknutepunktet fremstår som lite attraktivt, til dels utdatert og danner en barriere i byen. Kollektivknutepunktet må i større grad utvikles som et attraktivt nav for fremtidig byutvikling og vekst. En slik utvikling vil understøtte den store befolkningsveksten som vil komme i byområdene øst for sentrum. Byplanen legger rammer for videre utvikling av stasjonsområdet gjennom høy grad av utnytting kombinert med vern. Sikring av fremkommelighet for buss gjøres langs busstraseer vist i temakart mobilitet og gatebruk, blant annet ved å sikre arealer til etablering av kollektivfelt og rekkefølgekrav knyttet til utbedring av kryss for bedre fremkommelighet. Fremtidige kryssinger av jernbanen for myke trafikanter er også vist i temakart for mobilitet og gatebruk, og i plankartet med hensynsone infrastruktur. Våre reisevalg er i stor grad basert på de alternative mulighetene vi har. Barns aksjonsradius er liten og de bruker gjerne snarveier for å komme seg til skolen eller ball-løkka. I forbindelse med Byplanen er det gjort en snarveiskartlegging som følger som eget temakart. Snarveier er viktig å ta hensyn til i forbindelse med videre utvikling av områder, og de viktigste er vist i plankartet. Tilrettelegging for gåing og sykling er nødvendig for å etablere konkurransedyktige reisealternativer til bil, for å fremme byliv og for å ta vare på folkehelsen. I planforslaget legges det opp til flere grep der etablering av en hovedforbindelse for sykling og gåing (inkl. park og bekkeåpning) gjennom Midtbyen (K6) er en av de aller viktigste.

Sosial infrastruktur

En av hovedoppgavene ved denne rulleringen har vært å sikre tilstrekkelige arealer til sosial infrastruktur for å dekke et raskt økende behov. Rulleringen av byplanen har pågått samtidig som arbeidet med barnehagebehovsplan, helhetlig helse- og omsorgsplan, og prosessen for lokalisering av ny ungdomsskole. Dette har gitt god mulighet til å vurdere behovene både for de neste ti årene, men også i et 2050-perspektiv. Muligheten for samlokalisering og sambruk av arealer er tatt i betraktning for alternativene som er foreslått, i tråd med konklusjonene fra sektorrelaterte prosesser. Det er utarbeidet lokaliseringssprinsipper for sosial infrastruktur, som støtter opp under målsetningen om trygge og gode nabolag, møteplasser i lokalsamfunnet som bidrar til stedstilhørighet, samt sikring av kompakt byutvikling. Et viktig hensyn i vurderingen av lokalisering er at institusjonene plasseres slik at de oppfattes som attraktive arbeidsplasser. I fremtiden vil det trolig være skarpere konkurranse for å tiltrekke seg kvalifisert arbeidskraft innenfor både skole og oppvekst, og innenfor helse og omsorg. Sentralitet kan da være et viktig konkurransefortrinn.

Fram mot 2050 sikrer Byplanen plass til barnehager innenfor flere utbyggingsfelt, og dette fremgår av planbestemmelsene for hvert enkelt felt. Utvidelse av Jessheim barnehage (T5) og mulighet for utvidelse av alle skolene i Jessheim (T1-T3) er i tillegg sikret i plankartet. Flere av disse alternativene kan også vurderes samlokalisert med omsorgsboliger. For øvrig tillattes det omsorgsboliger innenfor

alle prosjekter som utvikles med boliger. Når det gjelder nye helsebygg med institusjonsplasser, må kommunen se på utbyggingspotensialet på Gjestad (T4), i tillegg til Jessheim barnehage (T5), Midtbyen (K6), Porten (K10), Allergotjordet (K17), Magasinleiren (K18) og Gystadmarkatunet (K20).

Arealer til ny ungdomsskole: I forbindelse med den pågående prosessen for lokalisering av ny ungdomsskole, foreslås det å sette av ca. 35 daa skog (T1 i plankartet) mellom Algarheimsvegen og Skogmo skole til ny ungdomsskole. Dette alternativet er utenfor den grønne grensa, men inngår i byplanavgrensningen. Tomten ligger langs kollektivakse med nærhet til sentrum og tilgang til gang- og sykkelforbindelser. Dersom tomten ikke settes av til tjenesyting (skole og barnehage), er det en tydelig anbefaling at eiendommen tilbakeføres til LNF.

For å ivareta prinsippet om arealnøytralitet ifm ny skoletomt i T1, foreslås det at ca. 15 dekar av felt Gjestad (T4) innenfor hensynsone for Gropavegen, samt ca. 39 dekar med område Gjestadtunet (B12) tilbakeføres til LNF. Gjestadtunet (B12) har i over flere år vist seg å være vanskelig å utvikle på grunn av ulike hensyn og utfordrende terreng i området.

Byrom og uteoppholdsarealer

Trygge, trivelige og inkluderende byrom er en forutsetning for rikt byliv. Gode byrom kobler sammen ulike steder i byen, har en egen karakter og inviterer til opphold og sosial samhandling. Byrommene må føles trygge og være utformet med attraktive kvaliteter. Samtidig må de være utformet slik at de er rasjonelle å drifte og vedlikeholde gjennom hele året. I en by i vekst der konkurransen om arealer blir stadig tøffere, er det viktig å sette søkelys på å sikre nok arealer med god kvalitet i det offentlige rom – og som er tilgjengelig for alle innbyggere. I byplanen stilles det krav om etablering av park for flere felt. For utbyggingsfelt der det ikke er stilt særskilte krav, foreslås det at det å stille krav om at hvert prosjekt bidrar til og styrker byromsnettverket i byen, ved å sette av arealer til et mindre torg/park (5% av bruksarealet).

I planforslaget foreslås det styrking av krav til uteoppholdsarealer. Det foreslås å kreve solinnfall på min. 50% av felles uteoppholdsareal kl. 1500 ved vårjevndøgn, og sikre 5 timer med sol hvorav minimum 3 timer sammenhengende på ettermiddagen jf. §2.3.1 i bestemmelsene. Foreslått rommelighetsnorm vil også bidra til at sentrale byrom og større gårdsrom får gode solforhold. Det stilles videre konkrete krav til jorddybde for prosjekter som må ha utearealer på lokk, og krav til kunst i offentlige rom. Krav knyttet til hvor mye uteoppholdsareal som skal anlegges for boliger er videreført, men foreslås knyttet til boenhet. Endringene svarer ut ambisjoner om å sikre økt kvalitet på uteoppholdsarealer på bakken, og er ellers samstemt med tilsvarende krav i sammenlignbare byer.

Natur og den grønne byen

Store og små grøntområder og veven mellom disse utgjør byens grønnsstruktur. Dette kan omhandle alt fra private hager, parker og jorder til mer urørte naturområder. I byplanen legges det til rette for et mer urbant friluftsliv som veksler mellom turer i naturområder til mer urbane miljøer (temakart mobilitet og gatebruk).

Temakartet for grønnsstruktur og naturmangfold viser grønnsstruktur, naturområder med høy økologisk verdi, pollinatorkorridorer og naturtypologier langs hovedgatene i sentrum. Sammen med formingsveilederne for Jessheim sentrum og Gystadmarka, utgjør dette et godt grunnlag for å utforme gater med vegetasjon som bidrar til biologisk mangfold og trivsel. I tillegg viser temakartet for grønnsstruktur og naturmangfold en urban grønn kobling mellom ulike parker og torg i sentrum som det er viktig å ta vare på og forsterke.

Byplanen legger opp til at det etableres tre nye parker i sentrum. Den ene er i Midtbyen (K6) og knyttes til hovedsykkelveg og bekkeåpning, der parken kan også fungere som fordrøyningsområde

ved store nedbør. Den andre parken som skal etableres er i Sentrum Nord (S5). Her er det snakk om en park på inntil 4 daa. I Gamlebyen gis det føringer for etablering av en park med karakter av historisk hage og tidsriktig beplantning, samt en gangforbindelse fra Herredshuset og gjennom Gamlebyen som vil berike området og øke mulighetene for kulturhistorisk formidling gjennom rekreasjon i sentrum.

Det finnes flere store naturverdier innenfor byplanens område, herunder vann og bekkedragene ved Nordbytjernet, Dølibekken, og Tveia, og nedbørsmyrene nordvest for Nordby skole og sørøst for Allergodt ungdomsskole. For å ivareta naturmangfold stilles det krav om kartlegging av konsekvensene for naturmangfold og vannmiljø jf. planens bestemmelser §1.11.1 og §1.12.3. Ullensaker kommune har 14 ansvarsarter og de fleste av disse er pollinerende insekter som humler og bier. For å ivareta pollinasjon og pollinerende insekter, er det foreslått egne bestemmelser og anbefalinger i temakart for grønnstruktur og naturmangfold.

Overvann og bekkeåpning

I Byplanen innføres krav om blågrønn faktor (BGF) i tråd med KST-vedtak (sak 27/23). Føringer angående overvannsløsninger tar utgangspunkt i vedtak fra kommunestyret om prinsipper for overvannsløsninger for feltene S5 og K6 (KST-sak 78/22 og FSK-sak 12/23) og anbefalinger fra overvannsanalysen for Jessheim (Skybruddsmasterplan). Det legges opp til at åpne overvannsløsninger, inkl. bekkeåpninger, benyttes som en ressurs og et trivselselement i utforming av byrom og uteoppholdsarealer. På denne måten sikres robuste løsninger som kan håndtere store nedbør.

For Sentrum nord (S5) og Midtbyen (K6) stilles det krav om utvikling som ivaretar prinsippene om bekkeåpning gjennom områdene i tråd med mulighetsstudiene for de respektive områdene. Arealer hvor det er aktuelt å vurdere bekkeåpning, samt etablering av nødvendig infrastruktur (VA-infrastruktur og hovedsykkelveg), er vist som hensynsone i plankartet. For øvrige områder, sikres det i bestemmelsene muligheter for å vurdere gjenåpning av rørlagte bekker ifm utbygging og nye tiltak, og vurdert sammen med geotekniske forhold. Temakart overvann og flom viser et fremtidsbilde med viktige/større bekker og flomveger, både lukkede og åpne. Temakartet gir føringer for hvordan flomveier må sikres, og sammen med planbestemmelsene dannes det et grunnlag for vurdering av bekkeåpning i konkrete saker.

Fortetting i områder med eksisterende småhusbebyggelse (eplehagefortetting)

Nabolagsutvikling gjennom fortetting innebærer utbygging med småhusbebyggelse i eksisterende boligområder. Fortetting er en viktig del av byutviklingen som legger til rette for større bredde i boligtilbudet i sentrumsnære områder. Det er flere områder med småskalabebyggelse i Jessheim som har utviklet gode nabolagskvaliteter over tid, både i form av en enhetlig bebyggelsesstruktur, sosiale møteplasser og bomiljø. Disse er nærmere kartlagt i Nabolagsutredningen (2021) og i arbeidet med ny kulturmiljøplan som pågår. Flere av disse nabolagene er viktige bærere av lokal identitet, og forteller om boligutviklingen på Jessheim på 60- og 70-tallet.

Gjeldende ramme for fortetting i områder med eksisterende småhusbebyggelse, inkl. antall boenheter som kan oppføres uten krav om regulering, og minste tomtestørrelse videreføres jf. §1.3.2 i planbestemmelsene. For flere av nabolagene med tydelige karakteristiske trekk, er det gitt føringer hvordan nye tiltak kan utformes slik at nabolagets uttrykk og helhet opprettholdes jf. §2.9.1 i planbestemmelsene. Noen av disse områdene har også høye kulturmiljøverdier. Dette gjelder villa- og rekkehusbebyggelse som omfattes av sone 5 og 6 i temakartet om kulturmiljøer og kulturminner, herunder Linjebo, Tungen, Brinkvegen, Sjøbergvegen, Gjestadhagen/Furumo og Tomtemoen. For disse foreslås det egne bestemmelser og retningslinjer som ivaretar bevaringshensyn.

Kvalitet, skala, høyder og utnyttning

Utviklingen i Jessheim gir en unik mulighet til å legge på plass strukturer (veg, gater og byrom) som står seg godt for framtiden, og skape en by med et bevisst fokus på arkitektur, estetikk og menneskelig skala. I denne rulleringen har det vært en ambisjon om å dreie diskusjonen fra høyder og utnyttelser mer mot skala, volum og kvalitet i utforming. Erfaringene med gjeldende byplan og analysene gjennomført i arbeidet med nytt planforslag, viser at det er lite samsvar mellom føringer for høyder, type bebyggelse og retningsgivende grad av utnytting. Noe av grunnen til dette er at prosjektene utvikles i hovedsak med boliger, til tross for at de er satt av til kombinerte formål. En annen viktig grunn til at utnyttelsen er lite realistisk i gjeldende byplan, er at utnyttelsen er satt uavhengig av krav til nødvendig infrastruktur (veg, park, adkomst, m.m.) som tar plass.

I forslag til ny Byplan, legges det til rette for kvalitet i utforming gjennom generelle bestemmelser, med bla. krav til høy 1. etasje med utadrettet virksomhet, krav om utforming av bygulvet og retningslinjer som illustrerer ulike måter å oppnå variasjon på. Høydene er vurdert med utgangspunkt i boligtypologi og type funksjoner det åpnes for, og det legges opp til relativt høy bebyggelse, i hovedsak tilsvarende 5-7 etasjer. Føringer for høyde for hvert enkelt felt er angitt med krav om variasjon inntil maks høyder. For to av områdene langs Trondheimsvegen (S1 og K1) er høydene justert ned av hensyn til bevaringsverdig bebyggelse.

Det er en intensjon at det legges opp til en mer fleksibel utvikling og høyere grad av utnytting på en måte som prioriterer kvalitet i uteoppholdsarealer, variasjon i funksjonssammensetting og utforming av bebyggelse. Dersom et prosjekt klarer å løse kravene til uteoppholdsarealer, overvannshåndtering og parkering på en god måte, og eventuelt tilfører andre formål i tillegg til bolig, bør kommunen være åpen for å tillate en høyere grad av utnytting, og fravike fra høydebestemmelsene. Derfor foreslås det ikke et øvre tak for høy grad av utnytting i retningslinjene – alt over 100% BRA er per definisjon høy utnytting, samtidig som spennet for middels og lav utnytting, er nedjustert.

Endringer i arealformål

Arealinnspill som er vurdert i arbeidet med ny Byplan og betraktninger rundt konsekvenser for miljø og samfunn fremkommer av vedlagt konsekvensutredning datert 26.05.2023. Her beskrives det også hvilke justeringer som er gjort i planforslaget, men som ikke utløser krav om en fullstendig konsekvensutredning. Under gis en kort oversikt over nye områder som foreslås satt av til transformasjon og formålendringer. For videre detaljer vises det til dokumentet med konsekvensutredning.

Følgende nye områder foreslås satt av til transformasjon:

- Kombinerte formål: Midtbyen – delfelt K6.3, Fargerike (K15), Allergot nord (K16), Magasinleiren (K18)
- Tjenesteyting: T1, T2, T3, T5. Felt T5 medfører at deler av felt K9 (Gardermovegen) som er satt av til kombinerte formål i gjeldende Byplan, settes av til tjenesteyting/utvidelse av barnehage og helse- og omsorg.

Formålendringer i planavklarte områder:

- Allergotjordet (K17) er i gjeldende kommunedelplan (B4.1 i KDP Jessheim sør) avsatt til boligformål. Denne foreslås satt av kombinerte formål i ny Byplan for å sikre utvikling med barnehage og boliger, inkl. omsorgsboliger.
- Gjestadtunet (B12) foreslås tilbakeført til LNF i sin helhet (ca. 39 dekar). Dette er markert med gjennomstrøket rød tekst i bestemmelsene og rød skrift i kartet. Feltet har over flere år vist seg å være vanskelig å utvikle pga ulike hensyn og utfordrende terreng i området.
- Deler av T4-Gjestad innenfor hensynsone for Gropavegen (ca. 15 dekar) foreslås tilbakeført til LNF, siden det ikke tillates tiltak innenfor hensynsonen. Dette er gjort primært for å

signalisere viktigheten av Gropavegen som et viktig kulturminne i byen, og støtte opp under prinsippet om arealnøytralitet.

- Avgrensingen av felt K1 er også justert noe for å sikre felles adkomst.

Oppheving av eldre reguleringsplaner

I forbindelse med høringen av planprogrammet ble det også varslet at planarbeidet vil vurdere muligheten for oppheving av eldre reguleringsplaner innenfor byplanens avgrensing. I forbindelse med høring kom det kun et innspill om oppheving av eldre reguleringsplan (Innspill nr. 71: Gnr/bnr 117/137 – Skogheim). Arbeidet med oppheving av eldre reguleringsplaner er i tillegg ressurskrevende. På bakgrunn av dette og stram framdrift foreslås det ikke å oppheve eldre reguleringsplaner som en del av planforslaget for ny Byplan.

Eiendommen der det er kommet ønske om oppheving av reguleringsplan, foreslås videreført som nåværende boligbebyggelse, men at hensynsonen kulturmiljø fra gjeldende kommunedelplan fjernes. Ellers henvises det til vedlagt konsekvensutredning.

Vurderinger og konsekvenser:

Økonomi:

Planens intensjon er å tilrettelegge for konkurransedyktig regional by, der vekst, arbeidsplassutvikling og gode bomiljøer er sentralt. Planen legger med andre ord opp til en økonomisk bærekraftig utvikling. For å få til dette, må for eksempel nødvendig infrastruktur etableres og oppgraderes. Dette realiseres i stor grad som rekkefølgekrav i forbindelse med utbyggingsprosjekter. Byplan peker på rekkefølgekrav som må være på plass for ønsket utvikling. Rekkefølgekravene viser hva som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet for hvert enkelt felt, men fordeling, rekkefølge og trinnvis utvikling må avklares i forbindelse med regulering.

Forslag til Byplanen medfører endringer i arealformål som tidligere er avsatt til utbygging med bolig- og kombinerte formål. Når det gjelder slike endringer, er hovedregelen at kommunen på dette plannivået kan avsette arealer eller regulere til nytt formål erstatningsfritt.

Miljø:

Ullensaker kommune har nylig vedtatt klima- og miljøstrategi og arbeidet med byplanen er i tråd med denne strategien, blant annet gjennom grepene som gjøres i forhold til gatebruk, krav til uteoppholdsarealer, overvannshåndtering og bestemmelser knyttet til naturmangfold. Krav om blågrønn faktor er innarbeidet i Byplanen. Bruk av blågrønn faktor vil påvirke klima og miljø positivt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Det er gjennomført en egen risiko og sårbarhetsanalyse knyttet til endringer i planforslaget. Denne sammen med konsekvensutredning av arealendringer inngår i plandokumentene og er vedlagt saken.

Universell utforming:

Universell utforming er omtalt i planbeskrivelsen og er ivaretatt gjennom egne planbestemmelser §1.6.2., og teknisk forskrift (TEK17).

Folkehelse:

Byplanarbeidet bygger opp under prinsippet om «folkehelse i alt vi gjør». Grepene som foreslås innen mobilitet, byrom/møteplasser, sosial infrastruktur og boligsammensetting vil være med å legge

til rette for en sunn samfunnsutvikling for alle. Dette er nærmere beskrevet i punkt 1.7 i planbeskrivelsen og det er utarbeidet egen bestemmelse som ivaretar folkehelse.

Forebygging av kriminalitet:

Planforslaget legger til rette for tryggere samfunn og forebygging av kriminalitet ved bla. å gi tydelige føringer for utforming av byrom og bebyggelse (inkl. belysning), boligsammensetting og styrking av gode nabolag og oppvekstmiljøer. Planen foreslår også å sikre arealer til sosial infrastruktur, idrett og andre funksjoner i sentrum.

Barn og unges interesser:

Planforslaget legger opp til styrking av barn og unges interesser ved blant annet å ha stor oppmerksomhet på etablering av byrom og møteplasser, grønn mobilitet, tilrettelegging for gode nabolag, og sikre tilstrekkelige arealer til etablering av sosial infrastruktur for å dekke behovene som kommer.

Forslag til alternativer:

Forslag til Byplan Jessheim 2050 legges ikke ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren tilrår å legge ut forslag til Byplan Jessheim 2050 (kommunedelplan) med tilhørende dokumenter til offentlig ettersyn, med en høringsperiode på minimum seks uker i tråd med §5-2 og §11-4 i plan og bygningsloven.

Dersom planforslaget vedtas lagt ut til offentlig ettersyn, anbefales det å sette høringsfristen til starten av september pga sommerferien. Forutsatt at høringen ikke medfører behov for store endringer eller innsigelse fra overordnede myndigheter, vil Byplanen kunne fremmes for endelig vedtak våren 2024, i tråd med fremdrift som er skissert i planprogrammet.