

Ullensaker kommune

Sammenstilling av høringsuttalelser til planprogram for Byplan Jessheim 2050, datert 13.2.2023

Planprogrammet lå ut til offentlig ettersyn i perioden fra 8. november 2022 til 15.januar 2023.

Arealinnspill som er kommet inn, vil bli omtalt og vurdert i en egen silingssak som fremmes for Formannskapet i løpet av våren 2023.

Dokumentnummer, avsender og dato	Type innspill	SAMMENDRAG AV INNSPILL
STATLIGE OG REGIONALE MYNDIGHETER		
1. 22/9696-30 Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 13.01.2023	Planprogram og generelt til planarbeidet	<p><u>Naturmangfold:</u> Det forventes at naturmangfold tas inn som et eget utredningstema i planprogrammet og at viktige naturverdier sikres i ny kommunedelplan. Det er flere store naturmangfoldverdier knyttet til området, spesielt i og rundt Nordbyjern landskapsvernområde. Området er omfattet av en egen verneforskrift og har en egen forvaltningsplan. Denne bør gi føringer i arbeidet med kommunedelplanen. Andre store naturverdier: bekkedraget vest i planområdet (Dølibekken og Tveia), samt to sørlige nedbørsmyrer (en nordvest for Nordby skole og en i skogen sørøst for Allergodt ungdomsskole). Planarbeidet bør ha som mål å sikre naturverdiene i området. Jessheim og Vilbergmoen er et viktig område for den sterkt truede arten Kløverhumle. Arten er i tilbakegang fordi arealer som er egnet som habitat forsvinner.</p> <p><u>Kantsoner:</u> Det er viktig at vassdragene er beskyttet av gode, flersjiktete vegetasjonsbelter. Vannressursloven § 11 fastsetter at det langs vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.</p> <p><u>Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:</u> Stasforvalteren er positive til at kommunen går i gang med en helhetlig plan for sentrumsutviklingen for Jessheim by. Det vises til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus som sier at i regionale byer skal det legges til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten skjer innenfor prioriterte vekstområder. Det skal legges til rette for arbeidsplassintensive virksomheter i sentrum og i noen utpekte områder med eksisterende kompetansemiljøer. De regionale byene skal utvikles konsentrert og må være lett tilgjengelige i det regionale kollektivsystemet. Ullensaker bør vurdere å ta ut eller avvente utvikle boligområdene lenger fra sentrum.</p> <p><u>Parkering:</u> En restriktiv parkeringspolitikk er et av de viktigste virkemidlene for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen i tråd med nullvekstmålet. For å sikre at personreiser tas med kollektivtransport forventer vi at det settes en streng maksimumnorm for parkering. Kommunene bør også vurdere alternativ bruk av eksisterende parkeringsplasser til byutviklingsformål.</p> <p><u>Jordvern, matproduksjon og kulturlandskap:</u> Nasjonale og regionale føringer for jordvern, om økt bærekraftig matproduksjon og kulturlandskap må legges til grunn for planarbeidet. Slike tema mangler etter det vi kan se i planprogrammet. Hensynet til langsiktig matberedskap tilsier at jordvernensyn får økt vekt. Foreslått planområde omfatter mye dyrka og dyrkbar jord, og planområdet er stort. Føringerne i nasjonale og regionale føringer for jordvern tilsier at tidligere avsatte byggeområder på dyrka og dyrkbar jord skal vurderes endret til LNF-formål. Ved Gystad og Nordby ble</p>

		<p>flere byggeområder «tatt ut» av kommuneplanen. Med bakgrunn i forsterkede nasjonale og regionale føringer for jordvern og matproduksjon forventer vi at disse føringene følges opp i ny kommunedelplan. Regional planstrategi har nullvisjon for tap av dyrka jord. Kommunen kan vurdere om noen av de inneklemt jordbruksarealene i sentrum er aktuelle for «urbant landbruk», se nasjonal strategi. Tette flater i byggesonen må ikke føre til økt erosjon i omkringliggende jordbruksområder, og overvann må fordrøyes innenfor byggeområdene. Det bør være god avstand og vegetasjonssoner mellom byggeområder og omkringliggende dyrka og dyrkbar jord og øvrige landbruksområder.</p> <p><u>Miljøtilstand og vannforskriften:</u> Vi kan ikke se at forholdet til vannforskriften, miljøtilstand og miljømål er omtalt i planprogrammet eller i varsel til oppstart.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Planprogrammet er justert for å ta hensyn til tema som naturmangfold, jordvern, matproduksjon, kulturlandskap og miljøtilstand. Innspillet for øvrig vil bli vurdert ifm planarbeidet.</p>
<p>2. 22/9696-9 Bane Nor datert 05.01.2023</p>	<p>Planprogram og arealinnspill</p>	<p>Bane Nor som jernbanemyndighet: Det er positivt at grønn mobilitet og utvikling av stasjonsområdet er fremhevet, og at teknisk hovedplan for Jessheim stasjon listes opp under viktige føringer og underlagsdokumenter. Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen, og det vises til veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging. Når det gjelder jernbanens arealbehov pekes det på at Bane NOR vil etter hvert jobbe videre med de jernbanetekniske løsningene fra hovedplanen, og utarbeide en teknisk detaljplan for forlengelse av kryssingsspor på Jessheim stasjon. Det videre arbeidet vil blant annet omhandle forlengelse/plassering av plattformer på stasjonen, universell utforming og øvrige arealbehov.</p> <p>Arealformål på stasjonsområdet må sikre viktige stasjonsfunksjoner og mulighet for endring/flytting av plattform. For å sikre tilstrekkelig areal for jernbaneprosjektet, ser vi det som viktig at areal som er satt av til jernbaneformål forblir det også fremover, inntil vi har kommet lengre i prosjektet og vet hvordan den endelige løsningen blir. Det gis også innspill om å vurdere omfanget av hensynssonen for bevaring kulturmiljø (H570_7), spesielt i nordenden hvor det i teknisk hovedplan for jernbanen er foreslått overgangsbru. Videre står det at Bane NOR kan redusere antall innfartsparkeringsplasser på Jessheim stasjon, men de parkeringsplassene som blir igjen, må være innenfor en radius på maks 3 minutters gange fra stasjonen. Parkeringsplassene kan ligge i P-hus, men dette forutsetter finansiering som ikke belaster de reisende med bil mer enn det som ligger innenfor dagens betalingsvillighet. Ved sambruk av parkeringsplasser vil vi kreve avtaler mellom parter som sikrer de reisende parkering. Reduksjon i antall parkeringsplasser vil medføre at gang- og sykkelveier må gis høy prioritet, og bygges og driftes slik at de får tilgjengelighet hele året. Busstilbudet må tilpasses rutetilbudet, slik at det blir sømløse overganger mellom buss og tog, og at tilbudet er robust. Det forutsettes at dagens bussterminal ved Jessheim stasjon opprettholdes fram til den er flyttet/retablert ifm. planarbeid med knutepunktet.</p> <p>Når det gjelder fremkommelighet til jernbanestasjonen, er det viktig at planer for byutvikling ikke går på bekostning av fremkommelighet for alternativ transport på veisystemet til/fra Jessheim og Nordby. Dette gjelder både i anleggsfaser og fremtidig planlagt arealbruk. Bane NOR ønsker å bli holdt orientert om forhold som kan påvirke fremkommelighet og trafikksikre holdeplasser. Vi ber om dialog før det gjøres tiltak som vil kunne påvirke adkomsten til/fra Jessheim og Nordby stasjoner.</p> <p>Bane Nor som grunneier:</p>

		<p>Bane Nor som grunneier støtter opp mål og strategier i planprogrammet. Det pekes på at hvis man skal få til ønsket urbanitet og fortetting i sentrum må kravene til funksjoner som beskrevet over spille på lag med målene. Dette foreslås bla. at:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det ikke stilles krav til minimum antall parkeringsplasser for bil i sentrum. • At uteareal for boliger som etableres på tak eller balkonger kan medregnes i utearealet. • Samt at kravet til størrelse må samsvare med ønske om fortetting. • At nærliggende parker i sentrum kan inngå i vurderingen mht. krav til størrelse på uteareal. • Krav til solbelysning må samsvare med ønske om fortetting. <p>Byplanen bør inneha en fleksibilitet mht. til utnyttelse og formål, slik at det er mulig å vurdere enkelt prosjektene ut fra den faktiske konteksten, for den enkelte tomten eller området.</p> <p>Det er også gitt arealinnspill for tre ulike områder. For felt P1 og P2 i gjeldende Byplan er det ønskelig å tydeliggjøre formål som feltene kan bygges ut med jf. arbeidet med knutepunktplanen, og at omfanget av hensynsone H570_7 på østsiden av jernbanen vurderes for å sikre muligheten for ny bru over jernbanene. For felt K7 i gjeldende Byplanen er det ønskelig at formålet inkluderer også boliger. For areal mellom Gamle Trondheimsveg og Skogveien (sør for Allergot skole), som i gjeldene kommunedelplan er avsatt til grønnstruktur, er det ønskelig at formålet endres til bolig.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspill som berører flere tema i planprogrammet bla. mobilitet, utvikling av knutepunktpunk, bokvaliteter osv. Uttalelsen er også arealinnspill. Innspillet medfører ikke endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid. For øvrig vises det til godt samarbeid med BaneNor og øvrige regionale myndigheter ifm områdeplan for stasjonsområdet og rådhusplassen, og utarbeidelse av knutepunktplanen.</p>
3.	22/9696-3 Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, datert 2.11.2022	<p>Generelt til planarbeidet</p> <p>Planen omfatter ikke storulykkevirksomhet/anlegg. For øvrig vises det til innspill fra statsforvalteren.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet og tas til orientering.</p>
4.	22/9696-5 Forsvarsbygg, datert 9.12.2022	<p>Generelt til planarbeidet</p> <p>Ingen innspill, men ønsker å holdes oppdatert da de har flere eiendommer innenfor planområdet.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet og tas til orientering.</p>
5.	22/9696-6 Politiet, datert 13.12.2022	<p>Planprogram</p> <p>Politiet er fornøyd at planprogrammet har tatt opp i seg kriminalitetsforebygging, samfunnsikkert og beredskap, knyttet til de ulike problemstillingene og vurderingstemaene som beskrives. Det oppfordres at følgende tema vektlegges og synliggjøres i videre arbeid med planforslag: by og nærmiljøidentitet, mobilitet, byrom og møteplasser, bebyggelse, bokvalitet og uteoppholdsarealer, barn og unges interesser og samfunnssikkerhet og beredskap.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar:</p>

		Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet og tas til orientering.
6. 22/9696-10 Direktoratet for mineralforvaltning, datert 09.01.2023	Generelt til planarbeidet	<p>Det påpekes at planområdet ligger delvis innenfor grusforekomstene Jessheim og Nordkisa, registrert av Norges geologiske undersøkelse (NGU), men forekomstene er vurdert til å ha liten betydning som ressurs. DMF vil likevel påpeke at der det er registrerte forekomster er det sannsynlig at det finnes utnyttbare masser. I tillegg grenser planområdet til den nasjonalt viktige grusforekomsten Hovinmoen, hvor det er aktive uttak i drift som har fått tildelt konsesjon av DMF. Planens påvirkning på mineralressursene bør fremgå av høringsdokumentene til kommunedelplanen. Det vises for øvrig til mineralloven med tilhørende forskrift.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: I utgangspunktet vil arbeidet med Byplan forholde seg til de avklaringer som allerede er gjort ifm gjeldende kommunedelplaner og kommuneplan. Innspillet medfører ikke endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
7. 22/9696-47 Norges Vassdrags- og energidirektoratet (NVE), datert 16.01.2023	Planprogram og generelt til planarbeidet	<p>Positivt at hensynet til klima og miljø er forankret i kommuneplanen og følges opp på kommunedelplannivå. Også positivt at vannhåndtering og naturfare ses i sammenheng og er prioritert i planarbeidet.</p> <p>Anbefaler et bevisst forhold til risikoaksept, og at overvann håndteres på to ulike nivå: påregnelig og ekstrem driftssituasjon. Det vil være avgjørende å kartlegge flomveier og vannstrømmer ved regnhendelser, også utenfor etablerte vassdrag. Vil alltid være flaskehals (kritiske punkt) i større byer. Slike flomveier bør innarbeides i planen, og sikre et godt styringsdokument for fremtidige utbyggingsprosjekter.</p> <p>Erosjon bør også gjøres til et tema med tanke på overvannsavrenning til små vassdrag, særlig i områder med marine avsetninger med mulige forekomster av kvikkleire, jf. Bekkeåpning. Skadelig erosjon bør forebygges, både gjennom å skaffe kontroll/oversikt over punktutslipp i overvannsnett, og gjennom tiltak som forsinket avrenning mot vassdragene. Kan også være nødvendig med sikringstiltak. NVE vil samtidig minne om at fareforebyggende arbeid må ses i sammenheng med verneinteresser rundt vassdragene, ref Leiravassdraget som store deler av Jessheim sentrum har avrenning mot. Må forholde dere til rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, samt vannressursloven kap. 5.6</p> <p>Minner om at planarbeidet er på overordnet nivå. Planen må derfor i utg.pkt. forholde seg til <i>potensielle</i> farer og ulemper. Ber dere være oppmerksomme på Kommunal- og distriktsdepartementets føringer i Rundskriv H 5/18 "Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling".</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Planprogrammet er justert for å ta inn erosjon som tema under miljø, overvann og flom. Innspillet for øvrig tas til orientering.</p>
8. 22/9696-39 Statens vegvesen, datert 13.01.2023	Generelt til planarbeidet	<p>Planområdet berører ikke riksveger direkte. Som sektormyndighet for kollektiv er vi derfor opptatt av at bussen prioriteres til stasjonen og til øvrige viktige mål. Prioritering av bussaksen mot Gardermoen næringspark og flyplassområdet er spesielt viktig for å legge til rette for at bussen blir attraktiv for de som skal fra boligområdene og Jessheim stasjon til de store arbeidsplasskonsentrasjonene i disse områdene. Det er også viktig for å gi et godt og forutsigbart kollektivtilbud mellom togtilbudene på Hovedbanen og på Gardermobanen. Sykkel og gange kan ved god tilrettelegging være attraktivt innenfor strekninger på 1-2 km. Etter hvert som Jessheim vokser og avstanden fra sentrum til de ytre boligområdene</p>

		<p>overskrider denne avstanden bør kommunen vurdere etablering av lokalsentre for privat og offentlig tjenesteyting slik at de fleste daglige behov kan dekkes lokalt. Parkeringspolitikken er viktig for å regulere bilbruken i sentrum. Dette er et av de viktigste tiltakene kommunen kan styre selv som kan ha god effekt på bilbruken. Både vesentlig begrensning på tilgangen på parkeringsplasser og avgift på parkering bør vurderes. Begrensning av bilbruken i sentrum er viktig for å sikre god framkommelighet for buss og varetransport uten å måtte bygge ny kostbar infrastruktur.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>9. 22/9696-40 Viken fylkeskommune, datert 13.01.2023</p>	<p>Planprogram og generelt til planarbeidet</p>	<p>Viken fylkeskommune uttaler seg ut fra sin rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Viken fylkeskommune støtter at det utarbeides en felles kommunedelplan for hele Jessheim. Det vurderes at forslaget til planprogram gir en oversiktlig fremstilling av aktuelle problemstillinger og utredningsbehov og er et godt utgangspunkt for det videre planarbeidet.</p> <p><u>Medvirkning:</u> Det er positivt at det planlegges for videre medvirkningsaktiviteter rettet særskilt mot barn og unge og innbyggere med flerkulturell bakgrunn.</p> <p><u>Samordnet areal- og transportutvikling, sentrumsutvikling, handel og service:</u> Forslaget til planprogram adresserer viktige problemstillinger i tråd med regional plan for areal og transport. Det er positivt at planprogrammet slår fast at det ikke er behov for store nye utbyggingsområder til bolig- eller næringsutvikling, at Jessheim skal fortettes innenfra og ut og at sentrum skal styrkes. For å sikre fortetting innenfra og ut bør det vurderes bestemmelser om utbyggingsrekkefølge for ulike delfelt. Det går frem at det skal vurderes om det er behov for bydelsfunksjoner, som for eksempel nærsenter, i området Jessheim sørøst – dette er en tankegang som støttes og i tråd med Regional plan for areal og transport som trekker frem at hensiktsmessig lokalisering av varehandelstilbudet kan bidra til at en størst mulig andel av befolkningen kan utføre sine innkjøp i eget nærområde, og dermed redusere behovet for lange handelsreiser. Vises videre til Retningslinje 5.2.2 i regional plan for handel, service og senterstruktur (RP-HSS) slår fast at hensikten med nærbutikker og nærservice er å bidra til attraktive møteplasser og miljøer i boligområdene.</p> <p><u>Samferdse:</u> Fylkeskommunen ser det som positivt at det utarbeides en felles kommunedelplan for hele Jessheim. Dette vil gi et godt utgangspunkt for å kunne videreutvikle gode trafikk sikre forbindelser og helhetlige løsninger for gående og syklende til og fra byens sentrum og mellom bydelene, samt videreutvikling av kollektive transportløsninger for persontrafikken i og rundt Jessheim. Viken fylkeskommune har fulgt arbeidet med Sentrumsprosjektet og planarbeidet for stasjonsområdet og rådhusplassen i Jessheim. og forstår det slik at dette arbeidet vil inngå som en del av kunnskapsgrunnlaget i arbeidet med byplanen.</p> <p><u>Bylogistikk:</u> I forslaget til planprogram savnes det omtale av temaet bylogistikk og en plan for utvikling av helhetlige løsninger for håndtering av bylogistikken, dvs. transporten av varer, utstyr og avfall som er helt nødvendig for å få velfungerende bysentra og bydeler. Dette er et tema som er viktig for utviklingen av levende og bærekraftige byer, men som ofte er viet lite oppmerksomhet i planleggingen.</p> <p><u>Overvannshåndtering:</u> Viken fylkeskommune ser det som positivt at kommunen tar et slikt helhetlig grep og at det jobbes mer målrettet med overvannshåndteringen. Det er viktig at overvannshåndtering blir et sentralt tema både i byplanen og</p>

ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Det er viktig at man har en god plan for hvordan overvannet skal håndteres ved utbygging og fortetting i Jessheim uten at vegens overvannssystem belastes. Det betyr i stor utstrekning etablering av fordrøyningsbassenger lokalt for håndtering av overflatevannet. I en flomsituasjon ved store nedbørmengder er det viktig med tanke på beredskap og samfunnssikkerhet at fylkesvegnettet er framkommelig og at en ikke får brudd ved at vegen graves ut av flomvann. Viken fylkeskommune ser derfor med stor bekymring på om kommunen forutsetter at deler av fylkesvegnettet skal fungere som flomvei ved store nedbørmengder. Det er en situasjon som må unngås.

Parkering: Parkeringsregulerende tiltak generelt, og parkeringsrestriksjoner spesielt, er et egnet virkemiddel for å begrense bruk av personbil til fordel for økt andel kollektivreisende, gående og syklende. Parkeringsbestemmelser bør utformes som strenge maksimumsnormer. Sambruk av parkeringsanlegg og bruk av frikjøpsordning kan redusere behovet for parkeringsplasser. Det er også viktig å legge til rette for gode parkeringsmuligheter for sykkel ved kollektivknutepunkt og andre målpunkter, og nær hovedinnganger.

Arkeologiske kulturminner: Med hensyn til arkeologiske kulturminner har vi ingen merknader til utvidelsen av planområdet som er foreslått i forhold til gjeldende kommunedelplaner. Kommunen må imidlertid forvente at det stilles krav om arkeologiske utredninger/registreringer i forbindelse med utvikling av tidligere uregulerte arealer og i områder som ligger i tilknytning til kjente arkeologiske kulturminner. Fylkeskommunen vil særlig vektlegge at retningslinje R7 Kvalitetskrav til arealutvikling også er gjeldende innenfor grønn grense, hvor vekst i utgangspunktet har forrang for blant annet jordvern. I forbindelse med rullering av byplanen er vi særlig bekymret for bevaring av kvalitetene ved eksisterende grøntdrag langs Gjestadgropa og Travalléen, hvor det er planlagt til dels omfattende utbygging som går på tvers av kulturminne- og friluftslivsverdier i området. Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å stille strengere krav til utbyggingsvolum, buffersoner og vegetasjonsskjerming for å hindre at de kvaliteten som gjør Jessheim til en attraktiv by fjernes for å få plass til flere innbyggere. Fylkeskommunen anbefaler at det legges en hensynssone d (H730) på hulveien ved Gjestadgropa (Askeladden-ID 65152). Ved planlegging av utbygging både for Gjestadtunsvingen og av Gjestad T4 vil det dessuten bli stilt krav om en omfattende hensynssone c for å sikre opplevelsen av natur- og kulturmiljøet langs turveien. Hulveien og en sikringsone på fem meter på utsiden av vollene omkring er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven §§ 4d og 6. Fylkeskommunen merker seg at formåls grensen for T4 i kommuneplanen krysser hulveien på to steder. Kommunen må være klar over at kulturminnemyndighetene ikke vil gi dispensasjon til bygninger eller veiforbindelser på tvers av hulveien. Vi anbefaler at arealformålet på og omkring Gropavegen endres til LNF.

Flomsimuleringer har avdekket at Gropavegen er utsatt for flom- og erosjonsfare ved 200-års flom. Vi viser til merknadene knyttet til overvannshåndtering under tema samferdsel og anmoder kommunen å vektlegge overvannshåndtering i det videre arbeidet med byplanen.

Nyere tids kulturminner: Kommunen skriver at «Jessheims framtid skal bygge på Jessheims fortid». Fra et kulturminnesynspunkt er dette en svært gledelig programerklæring. En bevisst holdning til kulturmiljøene og aktivisering av sentrale kulturminner som miljø- og identitetsskapende elementer i byplanen vil utvilsomt bidra til en vellykket omforming av tettstedet Jessheim til en attraktiv regionby. Utarbeidelsen av byplanen går parallelt med rullering av kommunens kulturmiljøplan. Det er viktig at de to prosessene sees i sammenheng. Viken fylkeskommune forventer som et minimum at eksisterende hensynssoner c) bevaring av kulturmiljø (H570) videreføres og at bestemmelsene oppdateres. Det forventes også at planarbeidet vil lede til forslag om nye bevaringsområder, i tråd med ambisjonene i regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus, vedtatt 25. november 2019, avsnitt 4.5 1900-tallets kulturminner. Kommunen bør prioritere å ferdigstille kulturminneplanens kapitler som berører byplanområdet, slik at kulturmiljøplanens kunnskapsdel kan opplyse

		<p>arbeidet med byplan Jessheim. Det bør også gjøres en analyse av om man i tilstrekkelig grad har hensyntatt kulturmiljøene i fortettingen som har pågått med hjemmel i gjeldende byplan for Jessheim, og da særlig bruken av dispensasjoner fra høydebegrensninger og utnyttelsesgrad i enkeltprosjekter. Viken fylkeskommune lurer på om Formingsveileder for Jessheim sentrum er forenlig med Jessheims fortid som tettsted med villapreget bebyggelse. Det bør muligens gå frem av planbestemmelsene i hvilke bydelsområder formingsveilederen skal være styrende. Det vises også til pågående planarbeid for å utvide stasjonen og kollektivterminalen der fylkeskommunen har gjentatte ganger under denne prosessen gitt uttrykk for bekymring for fremtiden for nærmiljøet rundt den fredede stasjonsbygningen. Det er avgjørende at bygningen fortsatt er gjenkjennelig som jernbanestasjon, med tiliggende plattform med togavganger, og at den har tilstrekkelig rom rundt seg, slik at stasjonsbygningen beholder sin monumentalitet. Eksisterende bussterminal bør vurderes omgjort til bypark når den går ut av bruk.</p> <p><u>Friluftsliv:</u> Det anbefales at temaet friluftsliv løftes opp og innarbeides tydeligere i planarbeidet. Det bør vises til både regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv og kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv som føringer for planarbeidet. Kommunen har ansvar for at det foreligger et oppdatert offentlig kartgrunnlag for formål som omhandles i plan- og bygningsloven (§ 2-1). Det har de siste årene blitt utarbeidet kartgrunnlag for friluftsliv som kan danne grunnlag for videre folkehelsearbeid, nærmere listet i innspillet. Videre minnes det om at fylkeskommunen har et særskilt ansvar for å følge opp kommunene når det gjelder forvaltning av statlig sikrede friluftsområder. Deler av området ved Nordbytjern er statlig sikret friluftslivsområde. Fylkeskommunen vil fremheve viktigheten av god forvaltning av slike sentrumsnære natur- og friluftslivsområder, slik at alle får anledning til å utøve friluftsliv i hverdag og fritid. Området er en viktig del av utviklingen av Jessheim. Det er derfor svært positivt at dette området er tatt inn som en naturlig del av byplan Jessheim. Det påpekes viktigheten av at parker, turveier og uterom blir allment tilgjengelige for alle og anbefaler at NS – 11005:2011 «Universell utforming av uteområder» legges til grunn ved planlegging og utvikling.</p> <p><u>Merknader til vedlegg 1 Statlige og regionale føringer:</u> Det anbefales at vedlegg 1 med statlige og regionale føringer suppleres med flere regionale planer, listet opp i høringsuttalelsen.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar Planprogrammet er justert for å ivareta innspill som gjelder naturmangfold, friluftsliv og listen med statlige og regionale føringer. Øvrige innspill vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>10. 22/9696-35 Ruter AS, datert 13.01.2023</p>	<p>Generelt til planarbeidet</p>	<p>Ruter viser til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Utviklingen av Jessheim sentrum og knutepunktet skal ikke bare utvikles for det beste for Jessheim og Ullensaker, men også for regionen. Et attraktivt sentrum gjør det mer attraktivt å bruke kollektivtransport, og man har i byplanarbeidet muligheter for å jobbe med dette. Ruter mener at Jessheim må utvikles videre med kompakt bebyggelse tett på knutepunktet i henhold til regional plan for areal og transport. Det bør legges føringer for aktive fasader mot gatene rundt stasjonen og bussterminalen. Dette vil bidra til å gjøre kundenes ventetid mindre belastende.</p> <p>Arbeidet med byplanen bør bygge videre på arbeidet i Knutepunktplanen. Områdeplanen skal være et grunnlagsdokument for byplanen, men ettersom Ruter ikke kjenner status på denne bes det om at Knutepunktplanen tydeliggjøres som et grunnlagsdokument.</p>

		<p>Bussterminalens beliggenhet: Det arbeides med en løsning med kombinert gate- og bussterminal. Ruter er positive til gateterminal for busser som pendler gjennom Jessheim eller har kort reguleringsstid. Det er og kommer også til å være mange regulerende busser, og det er derfor behov for at dagens kapasitet med regulering beholdes med en sentral beliggenhet for å unngå unødvendig tomkjøring.</p> <p>Bussterminalens beliggenhet i dag gir gode overganger mellom tog og buss. Ved evt. flytting er det spesielt viktig for Ruter med korte gangavstander mellom tog og buss, minst like godt som i dag. Må være gode siktlinjer og god universell utforming. Byplanen bør legge føringer for at arealet mellom Ringvegen og jernbanen ikke bygges ut.</p> <p>På Jessheim er det nødvendig for bussene å tilpasse adkomst og avgang mot toget, ettersom det er få togavganger. Dette krever forutsigbarhet og god fremkommelighet for buss og plass til å regulere busser. Ruter mener derfor framkommelighet må være et utredningstema i planarbeidet.</p> <p>Hvor mye, og lokasjon av parkering, samt utkjøringer, kan ha betydning for framkommelighet for buss og reisemiddelfordelingen.</p> <p>Ruter forbeholder seg retten til å komme med flere merknader seinere i planprosessen.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar:</p> <p>Arbeidet med områdeplan for stasjonsområdet og rådhusplassen betraktes av kommunen som en viktig del av arbeidet med Byplanen og grepene som er avklart ifm med denne prosessen vil legges til grunn i arbeidet med planforslag for ny Byplan. Det vises her til godt samarbeid med Ruter og andre statlige og regionale myndigheter ifm arbeidet for stasjonsområdet og rådhusplassen.</p> <p>Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeidet.</p>
<p>11. 22/9696-61 og -68 Elvia, datert 31.01.2023</p>	<p>Areallinnspill og generelt til planarbeidet</p>	<p>Som Ullensaker kommune er kjent med så foreligger det en søknad om anleggskonsesjon for å bygge ny 132 kV kraftledning mellom Gjestad, Hovinmoen og Dal transformatorstasjoner, samt utvidelse av Gjestad transformatorstasjon. Søknaden er fortsatt ikke ferdigbehandlet hos Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og uttalelsen er således basert på den foreliggende situasjon.</p> <p>Kraftledninger har byggeforbudsbelter som innebærer restriksjoner for arealbruken. Byggeforbudsbeltet kan variere for de forskjellige ledningene. Elvia ber om at byggeforbudet for kraftledningen mellom Gjestad og Hovinmoen transformatorstasjoner som fremgår av kommuneplanen for Ullensaker videreføres/tas inn i byplanen. Det samme gjelder byggeforbudet for kraftledningen på eiendommen gnr. 135 bnr. 1(vest for Gjestad transformatorstasjon). Byggeforbudssonene legges inn med hensynssone H370 –høyspenningsanlegg, jf vedlegg II til kart-og planforskriften.</p> <p>Gjestad transformatorstasjon («Gjestad»), gnr.135 bnr. 552 ligger innenfor planområdet. Slike transformatorstasjoner er store anlegg, og svært viktige komponenter i strømmettet. For å sikre nødvendig drift og vedlikehold av disse må Elvia ha tilgang til anleggene 24 timer i døgnet, og adkomsten må til enhver tid være fremkommelig for spesialtransport (lastebil med svanehengerlang og bred). Basert på transformatorstasjoners samfunnskritiske funksjon, dens særlige krav til robust og sikker adkomst og at bruken avviker fra annen type bebyggelse, er det viktig at arealplaner angir riktig informasjon om arealbruken. Dette er også svært viktig for virksomhet som eventuelt skal etablere seg inntil stasjonen.</p>

		<p>Erfaringsmessig kan det oppleves noe støy fra transformatorstasjoner. Eventuelle ulemper og avbøtende tiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke nettselskapet sitt ansvar. Utbygger må ta hensyn til støy fra transformatorstasjonen ved utforming av ny bebyggelse. På grunn av behov for mer strøm til Gardermoen og Jessheimområdet skal Gjestad utvides. Tiltaket er som nevnt over omsøkt, og ligger til behandling hos NVE. Utvidelsen og utbyggingen av transformatorstasjon innebærer behov for et tilleggsareal på ca. 375m². Behovet for tilleggsarealet er også tidligere meldt Ullensaker kommune. Elvia ber om at arealformålet på eiendommen gnr/bnr 135/552 endres fra arealformål «offentlig eller privat tjenesteyting» til «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510. Når det foreligger anleggskonsesjon for å utvide Gjestad vil vi komme tilbake med en anmodning om også å endre arealformålet for tilleggsarealet.</p> <p>I gjeldende kommuneplans arealdel 2021–2030, pkt. 13.2 er det bestemmelser knyttet til høyspentanlegg. Dette viser at kommunen allerede er kjent med at det er restriksjoner (byggeforbud) i arealbruken ved høyspenningsanlegg. Vi ber om at kommunen viderefører disse bestemmelsen til Byplan Jessheim, med en mindre endring av andre avsnitt slik at det blir lydende: «Det er byggeforbud i hensynssonen høyspenningsanlegg H370. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.»</p> <p>Etablering og drift av nettanlegg med spenning mindre enn 24 kV omfattes av Elvia sin områdekonsesjon. Dette gjelder anlegg som nettstasjoner, luftledninger, jordkabler og fordelingsskap. Nettanlegg som er bygd iht. områdekonsesjonen er unntatt de fleste byggesaksreglene i plan- og bygningsloven, men må følge lovens plandel. På generell basis er det viktig at planbestemmelsene ikke er til hinder for drift, vedlikehold, fornying, ombygging samt etablering av nye nettanlegg når det er nødvendig.</p> <p>I forbindelse med utbygging av det elektriske nettet, er det behov for etablering av nettstasjoner. Selv om nettstasjoner er mindre bygg (normalt 4 –10m²), opplever Elvia at det generelt er vanskelig å «finne» arealer for slike nettstasjoner. I detaljreguleringsplanene er det sjeldent regulert inn areal eller tatt inn bestemmelser som tillater etablering av nettstasjoner. Ved siden av manglende planhjemmel opplever nettselskapet at grunneierne er skeptiske fordi en nettstasjon på eiendommen «spiser av» eiendommens tillatte utnyttelsesgrad selv om nettstasjonen også betjener nabolagets øvrige bebyggelse. Rekkevidden til en nettstasjon er oppad begrenset til ca. 350 –400 meter og stasjonen må derfor plasseres i nærheten av bebyggelsen som skal forsynes.</p> <p>Vi mener at det både for kommunen, nettselskap og grunneiere er ryddig og hensiktsmessig at det foreligger klare bestemmelser for denne type nettanlegg. Elvia tillater seg derfor å foreslå følgende bestemmelser om nettstasjoner, som vi anbefaler bør inngå i de generelle planbestemmelsene for byplanen: Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad på eiendommen Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrensen</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli ivarettatt ifm videre planarbeid.</p>
<p>12. 22/9696-63 Mattilsynet, datert 170.01.2023</p>	<p>Planprogram og generelt til planarbeidet</p>	<p>Vi vil bemerke at det må være tilstrekkelig kapasitet og leveringssikkerhet av drikkevann, både lokalt og i hele vannforsyningen, før eventuell utbygging kan gjennomføres i kommunen. Det må settes krav om rekkefølgekrav som ivaretar drikkevannshensynet.</p>

		<p>Videre vil vi bemerke at behov for fornyelse av ledningsnett må vurderes i forbindelse med utbygging av områder. Dere må også ta hensyn til hvor eksisterende drikkevannsledninger ligger i grunnen. Drikkevannsledningene i planområdet kan være både privat (stikkledning) eller kommunale (hovedledning), og det er viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivaretatt ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett. Trykkløse tilstander i ledningsnettet kan medføre innlekking av forurenset vann fra omgivelsene.</p> <p>I forvaltning av jordressurser og under anleggsarbeid ser vi det som viktig at det i planen belyses at det finnes reguleringer for å unngå spredning av alvorlige planteskadegjørere og floghavre som kan forekomme i landbruksarealer (jf § 4 i forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere og forskrift om floghavre). Spredning og etablering av regulerte planteskadegjørere som f.eks. potetcystenematoder i nye områder kan føre til store både individuelle og samfunnsøkonomiske konsekvenser i form av avlingstap og krav til bekjempelse og restriksjoner. Det er derfor viktig at planarbeidet for berørte jordarealer (som har vært eller er under dyrking) også inkluderer nødvendige risikovurderinger, undersøkelser og tiltak for å hindre spredning av regulerte planteskadegjørere og floghavre (generell aktsomhetsplikt etter matloven § 18).</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Planprogrammet er justert for å ta inn jordvern som et tema. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
13. 22/9696-4 Leila Gholami , datert 26.11.2023	Generelt til planarbeidet	<p>Generelt innspill om funksjoner og ønske om universitet og høyhus med utsikt.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspill berører tema om bebyggelse og funksjoner. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet og tas til orientering.</p>
14. 22/9696-7 A-lab på vegne av Billy Eiendom AS, Axer Bolig AS, Fagerstad Utvikling AS og Stor- Oslo Eiendom AS, datert 19.12.2022	Planprogram og arealinnspill	<p>Innspillet gjelder felt S5 i gjeldende Byplan.</p> <p>Det vurderes at planprogrammet legger opp til et ambisiøst utredningsnivå, men mange av problemstillingene er på et nivå som vanligvis ikke er del av en kommunedelplan. Det vurderes at kommunen legger seg nærmere på en områderegulering enn en kommunedelplan mtp hva skal undersøkes og avklares når det gjelder bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Innsender er også usikker på om plan- og bygningsloven §11-9 gir hjemmel for mer enn generelle bestemmelser til arealformål, og bemerker at ambisjonsnivået i planprogrammet peker i retning av mer detaljerte utformingsbestemmelser og et finmasket plankart. Som grunneiere er de bekymret for dette ettersom det ikke er klagerett på vedtak av kommunedelplaner (pbl. § 11-15). Det menes også at det er lite hensiktsmessig at et planprogram tar opp temaer som ikke kan hjemles i plan- og bygningsloven hverken i kommunedelplanen eller i senere område-/detaljreguleringer. På den andre side er det temaer som kan hjemles i bestemmelser til en kommunedelplan som ikke er nevnt i planprogrammet, f.eks. undersøkelser av renovasjonsløsninger.</p> <p>Det bes om at planprogrammet tilpasses plannivået på en hensiktsmessig måte, og at utredninger og undersøkelser i all hovedsak følger pbl. §11, 5-10. Dersom kommunen går videre med det detaljeringsnivået som planprogrammet legger til rette for, bør det i arbeidet med «Byplan Jessheim 2050» vurderes om kravet om områderegulering/felles planlegging kan</p>

		<p>bortfalle på deler av planområdet, da det virker mot sin hensikt å utarbeide områderegulering på en så detaljert og uvanlig finmasket kommunedelplan som etter planprogrammet å dømme ligger nærmere en områderegulering selv.</p> <p>Dersom der er aktuelt å gi ytterligere føringer for formålsfordeling innenfor dagens sentrumsformål, bør det primært beholdes en fleksibilitet i bestemmelsene som tilrettelegger for en optimal og markedstilpasset formålsfordeling i fremtidige detaljreguleringer.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Kommunen har signalisert at for felt S5 vil det overordnet plangrepet fra parallelloppdraget som kommunen og grunneiere er blitt enig om, sikres gjennom i Byplanen. Hensikten er å sikre ønsket utvikling, samtidig gi forutsigbarhet og fleksibilitet mtp etappevis utvikling.</p> <p>Innspillet berører flere tema som er beskrevet i planprogrammet bla. byidentitet, sentrumsavgrensning og nye formål, miljø, overvann og flom, osv. I planprogrammet vises det til flere parallelle prosesser som pågår samtidig med rullering av Byplanen, f.eks. renovasjonsløsninger som innspillet trekker fram, og som byplanarbeidet er avhengig av for overordnede føringer. Tema ansees til å være tilstrekkelig ivaretatt i planprogrammet og vil blir omtalt i planforslaget. På hvilket nivå eller form ulike tema og krav vil bli sikret i ny Byplan vil avklares ifm arbeidet med selve planforslaget.</p> <p>Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet og vil bli vurdert i forbindelse med videre planarbeid.</p>
15. 22/9696-8 Backe Prosjekt AS v/ Gry Kleven, datert 21.12.2022	Areallinnspill	<p>Arealinnspill for felt S6 og K8 i gjeldende Byplan - eiendommer: 135/531, 135/461, 135/316, 135/314, 135/14, 135/460, 135/171, 135/459, 135/488, samt Leirvegen (135/547), og deler av vegareal knyttet til Ringvegen og Trondheimsvegen.</p> <p>Det foreslås at feltene justeres, slik at hele arealet nord for Leirvegen avsettes til kombinert formål bebyggelse og anlegg, tilsvarende Bekkebakken og Jessheim Park. Det er ønskelig at området utvikles som et boligprosjekt. Videre er foreslås det at det ikke angis konkrete begrensninger for byggehøyde i ny byplan, slik at dette kan være vurderinger som gjøres ved en senere detaljregulering. Det foreslås også å justere hensynssone H810_4 med krav om felles slik at man får en mer hensiktsmessig oppdeling, dvs. en hensynssone nord for Leirvegen, og en hensynssone sør for Leirvegen frem til Panorama. Videre pekes på at dette er et transformasjonsområde innen sentrumsavgrensningen, og etter «innenfra-ut» prinsippet bør dette området defineres som prioritert utbyggingsområde.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, men vil bli vurdert i forbindelse med videre planarbeid.</p>
16. 22/9696-11 Øivind Mangerud, datert 09.01.2023	Generelt til planarbeidet	<p>Det er sendt innspill om mulighet for å sette av mindre arealer til å plante busker og tette kratt, hvor småfugler kan trives i.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet berører tema nevnt under miljø, overvann og flom, og grønnstruktur i planprogrammet. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert i videre planarbeid.</p>

<p>17. 22/9696-12 Harald Kværner AS v/Beata Filbrandt</p>	<p>Planprogram</p>	<p>Det vurderes at det er formulert flere gode tanker og hensikter med planarbeidet, men det savnes en konklusjon som definerer konkrete mål som skal oppnås ved gjennomføring av så omfattende planprosess. Innsenderen støtter forslag til ny geografisk avgrensning av byplanen som tar for seg alle de tre kommunedelplanene for Jessheim. En slik sammenslåing vil gi et betydelig bedre bilde for planens utredningsarbeider. Det er etterlyses separate møter med berørt næringsliv, med tema bla. utnyttelsesgrad, teknisk infrastruktur, kravene til utomhus, arkitektur, rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler. Det etterlyses også hvilke alternativer i planforslaget vil bli vurdert.</p> <p>Det påpekes at aktuelle problemstillinger og vurderingstema bør inneholder konsekvensutredninger for støy, transportbehov, energiforbruk og energiløsninger, vann og avløpssystem, strømnnett, fjernvarme, veinett og annet teknisk infrastruktur, mens kunstens i offentlige rom prioriteres</p> <p>Det kommenteres at pågående utredninger er listet under statlige og regionale føringer, og bør flyttes til punkt 4. Det bes også om at oversikt over gjeldende reguleringsplan/reguleringsplanforslag beskrives med navn, vedtaksdato eller oppstartsdato, og ikke kun vises på kart. Det er også ønskelig om å få inn i planprogrammet oversikten over reguleringsplaner som vil endres/oppheves.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Overskriften over føringer i Kap. 4 i planprogrammet er justert for å synliggjøre ulike føringer.</p> <p>Det er allerede etablert mange ulike arenaer der næringslivet og kommunen kan utveksle ideer om byutvikling på Jessheim. Når det gjelder separate møter ifm Byplanrullering, vises det til §5.2 i planprogrammet der det presiseres at behovet for særmøter om mer avgrensede problemstillinger med eksterne aktører vil bli vurdert. Denne vurderingen vil gjøres fortløpende ifm planarbeidet.</p> <p>Videre i §5.2 Plan- og utredningsprosess vises det til flere pågående prosesser som vil utrede/avklare flere av problemstillinger som etterspørres, bla. infrastruktur (VA, renovasjon), osv. Støy er nevnt under «Miljø, overvann, flom» som et av problemstillingene som vil bli vurdert. Trafikale forhold for store deler av Jessheim sentrum er utredet som del av arbeidet med områdeplan for stasjonsområdet og rådhusplassen og dette er vil inngå som del av underlagsmateriale for kommunens vurderinger.</p> <p>En liste med gjeldende og pågående reguleringsplaner vil være svært omfattende for hele byplanavgrensingen og derfor vurderes det som lite hensiktsmessig å ha det i planprogram. Denne informasjonen er imidlertid offentlig tilgjengelig på kommunens nettsider gjennom sin kartløsning: Kartportal (ullensaker.kommune.no)</p> <p>Hvilke planer det er aktuelt å oppheve er en vurdering som vil gjøres under arbeidet med vurdering av de ulike områdene i Byplanen. Dette er en vurdering som vil bli gjort ifm videre planarbeid. Som det presiseres i planprogrammet, vil dette fremmes som en egen sak.</p>
<p>18. 22/9696-13 «Grunneiersamarbeidet Nordbylunden» v/ Halvor Tange, datert 10.01.2023</p>	<p>Arealinnspill</p>	<p>Arealinnspill ved. "Nordbylunden" - eiendommer: 4/3, 4/9, 4/10, 4/11, 4/19, 142/4 og 142/8 (arealer nord for Jessheimvegen, mellom Gystadmarka og Nordby Park). Innsender mener at tidsperspektivet til Byplan (år 2050) aktualiserer behovet for å gå nærmere inn på de framtidige arealdisponeringene i nord, spesielt sett i forhold til tenkt utvikling av Nordby Park. Det menes at en utvidelse i nord ivaretar nettopp byplanens 2050-perspektiv på en måte som vil gi kommunen den beste sikkerheten for en sunn disponering av nordområdene og samtidig gi grunneierne en</p>

		<p>fortjent forutsigbarhet. Det gis innspill om at:</p> <ul style="list-style-type: none"> • planavgrensningen og den «grønne streken» bør markere skillet mellom by og land i • byplanens 2050-perspektiv. • planområdet for Byplan Jessheim 2050 utvides med arealer til Nordbylunden. • planprogrammet legger opp til strategi-/ perspektivanalyser for nordområdene som innbefatter vegsystem, jernbane, byggearealer for boliger, fellesfunksjoner, gravlund m.v. • «Grunneiersamarbeidet Nordbylunden» vil gå inn i et samspill med Ullensaker kommune for å oppnå en helhetlig utnyttelse av nordområdene til beste for Jessheim som by. <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet gjelder arealer utenfor den grønne grensen vedtatt i gjeldende kommuneplan som er førende for avgrensning av Byplanen. Det vises til vedtak ifm utleggelse til offentlig ettersyn av planprogrammet om at utbyggingsrekkefølgen fra kommuneplanen står fast. Det vises også til planprogrammets tydelige ambisjon om å holde seg innenfor områder som er planavklart i gjeldende kommunedelplaner. Kommunen vurderer at selv innenfor et 2050-perspektiv er det tilstrekkelig med regulerte arealer innenfor den grønne grensa, og at det ikke vil være behov for å utvide den. Innspillet støtter heller ikke tankegangen om utvikling “innenfra-ut”. Arealinnspillet er i konflikt med føringer om jordvern, kommunens grønne grense og utviklingsrekkefølge, og vil derfor ikke inngå i videre utrednings- og planarbeid.</p>
19. 22/9696-14 Bonava Norge AS v/Halvorsen & Reine AS, datert 10.01.2023	Arealinnspill	<p>Arealinnspill som gjelder felt. K1.1. i kommunedelplan for Gystadmarka (detaljregulering i oppstartsfasen). Innsender er positiv til at de tre tidligere kommunedelplanene slås sammen, og at man legger opp til en god og langsiktig strategi for utviklingen av Jessheim sentrum for å samle og styrke «byfølelsen» og identiteten. Ved å se hele sentrum under ett, vil man også kunne legge en god strategi for fordeling av handels-, nærings- og kontorlokaler. Det er ønske om å se på andel og type næring innenfor dette feltet, som per i dag har krav om minst 20% næring. Fokuset på grønn mobilitet støttes, og det er ønskelig at det settes maksimum krav til parkering, samtidig som det tilrettelegges for attraktiv sykkelparkering for ulike typer sykler. Videre bes det om at forhold som plassering av høyder, fordeling av volumer, andel og type næring mm. blir en del av de ulike detaljreguleringsplanen, og at ny Byplan sikrer tilstrekkelig grad av fleksibilitet. Når det gjelder utbyggingsrekkefølge, påpekes det at infrastrukturen og veisystemet, skole og idrettsanlegg er allerede etablert i Gystadmarka , og ayt det vil være naturlig å starte opp her. Dersom det settes rekkefølgekrav til at andre, mer sentrale arealer må ferdigstilles først, kan dette stoppe pågående prosesser som enten er planlagt eller er igangsatt.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert i videre planarbeid.</p>
20. 22/9696-15 Berit Reidun Ruud, datert 10.01.2023	Generelt til planarbeidet	<p>Innspill gjelder mulige føringer for epplehagefortetting, der det oppfordres til at nye tiltak utformes med hensyn til eksisterende bebyggelse, samt sol og lysforhold. Videre er det ønske om at Parktoppen forblir et friområde også i fremtiden, siden den brukes av både barn, eldre og ungdom i nærmiljøet. Parkeringsplasser for besøkende utenfor eller under de mange blokker må det også tas hensyn til, og det menes at mange eldre ikke får besøk pga manglende parkering. Det tilrådes ikke å bosette eldre med gangvansker langt utenfor sentrum, og i de tilfellene det skjer, er det ønskelig at kommunen setter opp gratisbuss som kan frakte folk inn til sentrum. Det etterspørres også om flere fellesboliger for eldre med mulighet for leie av selskaps-, trim-, fellesrom osv (men viktig at dette ikke blir en eldreghetto), flere kommunale boliger til rimeligere pris, og flere benker i sentrum.</p>

		<p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet gjelder flere tema som er nevnt i planprogrammet, blant annet sosial infrastruktur, bebyggelse, bokvalitet og uteoppholdsarealer. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
21. 22/9696-16 Øivind Mangerud, datert 10.01.2023	Generelt til planarbeidet	<p>Det er spilt inn ønske om bedre tilrettelegging av mindre arealer til å plante busker og tette kratt, slik at flere spurv og småfugler kan trives i byen.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet berører tema om biologisk mangfold, og vil bli vurdert i videre planarbeid.</p>
22. 22/9696-17 Anne Trøgstad Wiese og Ludvig Wiese, datert 10.01.2023	Arealinnspill	<p>Arealinnspill vedr. eiendom 131/1, mellom avkjøringsrampe til E6, Trondheimsvegen og tilliggende del av Gamle Trondheimsveg. Tomten er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF formål. Det er ønske om eiendommen omreguleres til næringsvirksomhet.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
23. 22/9696-18 Øivind Mangerud, datert 10.01.2023	Generelt til planarbeidet	<p>Det gis innspill om at Nordbytjernet og Jessheimbadet kan brukes til å fremheve vann som rekreasjon ifm markedsføring/identitetsmarkering av Jessheim. Videre er det ønske om ringbuss mellom f.eks. Nordbymoen, Gystadmarka, Jessheim sør og sørøst. Det pekes på også at kommunen må arbeide for å få eget togstopp for Jessheim på Gardermobanen.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillene berører tema om byidentitet og mobilitet. Innspillene medfører ingen endringer i planprogrammet, men vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
24. 22/9696-19 Ullensaker Sanitetsforening v/ Wenche K. Fagerlid, datert 11.01.2023	Generelt til planarbeidet	<p>Innsender har en generell merknad om adgang for rullestolbrukere og eldre i byen. Sikre fortau slik at sparkesykler og sykler ikke faller sammen på fortauet. Innsender ber også om en avklaring om planprogrammet berører direkte Lykkebo, og om et kartutsnitt med informasjon.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Kommunen har sendt et foreløpig svar om hvorfor planprogrammet ikke sier noe spesifikt om Lykkebo, men at området er allerede satt av til transformasjon i gjeldende Byplan. Øvrig innspill handler om universell utforming og krav som er sikret gjennom teknisk forskrift. Det vises likevel til vedtatt Formingsveileder for Jessheim sentrum, som vil gi føringer for arbeidet med Byplanen.</p> <p>Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, men vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>

<p>25. 22/9696-20 Miljørettet helsevern Øvre Romerike v/Bjørn Hagen, datert 11.01.2023</p>	<p>Generelt til planarbeidet</p>	<p>Det uttrykkes tilfredshet med at folkehelse, sammen med klima og miljø, er et av de grunnleggende premisser for byplanen. Det vurderes også at det å slå sammen tre eksisterende kommunedelplaner vil gi en bedre oversikt, og muligheter til en mer helhetlig og hensiktsmessig lokalisering av ulike funksjoner og arealformål.</p> <p>Det vises til pågående prosess for etablering av en ny stor ungdomsskole på Jessheim, og foreslår å vurdere andre alternativer med mindre enheter, gitt at en stor ungdomsskole vil bety at en stor andel av elevene må busses til skolen. Behovet for barnehager bør også utredes som en del av arbeidet med byplanen. Arealer til barnehager bør ha en tilstrekkelig størrelse i forhold til antallet barn, samt et terreng som bidrar til å utvikle barnas motoriske ferdigheter. Boligområder bør utvikles slik at de dekker behov, uavhengig av alder, kjønn og familiesituasjon. Store ensartede boligområder, med overvekt av små leiligheter bør unngås.</p> <p>Vi er enig i prinsippet om å begrense byens vekst utover dagens byggesone.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Arbeidet med byplan samkjøres i best mulig grad med prosessene rundt sosial infrastruktur. Innspillet berører tema som bomiljø, og stedsutvikling. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, men vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>26. 22/9696-21 Fredensborg Bolig v//Halvorsen & Reine AS, datert 12.01.2023</p>	<p>Arealinnspill</p>	<p>Arealinnspill for eiendommer avsatt til nåværende boligbebyggelse sørøst for Flatavegen. Eiendommen er i dag bebygd med frittliggende småhusbebyggelse, og ønskes omregulert til blokkbebyggelse med høyder inntil 6 etasjer. Det ønskes i tillegg å legge til rette for en god del små leiligheter, tilpasset førstegangsetablerere, pendlere, par mm.</p> <p>Fokuset om en grønnere mobilitet støttes, og det ønskes å finne gode løsninger for å bidra til at flere kan velge gange og sykkel som foretrukket fremkomstmiddel. Det foreslås at det settes et maksimum norm for parkering, som et virkemiddel for å begrense trafikkveksten i sentrum. Samtidig pekes det på at det er viktig å sikre attraktive sykkelparkeingsplasser, også for el-sykler og lastesykler. Videre er det ønskelig med en tilstrekkelig grad av fleksibilitet i Byplanen, slik at forhold som plassering av høyder, bruk av 1.etasje, fordeling av volumer mm., blir en del av detaljreguleringsplanen. Når det gjelder utbyggingsrekkefølge, påpekes det at dersom det settes rekkefølgekrav til at andre, mer sentrale arealer må ferdigstilles først, kan dette stoppe pågående prosesser som enten er planlagt eller er igangsatt.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert i forbindelse med videre planarbeid.</p>
<p>27. 22/9696-22 Sletvold Eiendom AS v/Halvor Tangen, datert 12.02.2023</p>	<p>Arealinnspill</p>	<p>Arealinnspill vedr. eiendommer 7/50 og 7/43 som huser Fargerike og flere forretninger innen kjøkken og andre virksomheter, samt en enebolig som ligger på ca. 1,5 daa knyttet direkte til Sletvold Eiendom AS. I gjeldende planer er hoveddelen av 7/50 og 7/43 avsatt til «Forretningsbebyggelse - nåværende», men den nordre delen av 7/50 er avsatt til «Boligbebyggelse - nåværende». Det er ønske om at hele 7/50 og 7/43 samlet får formålet «Forretningsbebyggelse» eventuelt «Sentrumsformål». Innspillet menes til å være i tråd med ambisjonen om å styrke dagens virksomheter på stedet og dermed det lokale næringslivet.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert i forbindelse med videre planarbeid.</p>

<p>28. 22/9696-23 Alice og Arne Heskestad, datert 12.02.2023</p>	<p>Generelt til planarbeidet, og arealinns spill</p>	<p>Det er ønske om at kommunes parkeringsplass bak kirken og foran Sentrumshagen blir omgjort til en park. Det påpekes at folk som i nærheten risikerer med å drukne snart i stor og støyende trafikk og høye boliger rundt oss.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet gjelder et område som i arbeidet med stasjonsområdet og rådhusplassen foreslås bygd ut med sentrumsformål. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert og besvart i forbindelse med videre planarbeid.</p>
<p>29. 22/9696-24 Conceptor Bolig AS / Jessheim Sør Bolig AS v/Stig Ø. Kvarsnes, datert 12.01.2023</p>	<p>Arealinns spill</p>	<p>Det foreslås å utvide området for Byplanen 2050 til å også omfatte områder vest for dagens E6. Der foreslås det at man jobber for å få til bygging av togstasjon med plass til sidespor og perronger/stasjon langs Gardermobanen (ref. vedlagte kartutsnitt). Dette gjør at høyhastighetstogene kan gå uforstyrret forbi stasjonen, samtidig som det blir mulig å etablere pendlerparkeringsplasser, av-/påstigning for buss samt sykkelparkeringshus på Gjestad og vest for Dølivegen/Ringvegen. Forslag om ny togstasjon øst for Jessheim sentrum begrunnes med muligheten for å få bedre (hyppig og rask) kollektivdekning for Jessheim, og gitt dagens ensporede jernbane igjennom sentrum har for liten kapasitet til å kunne øke frekvensen av avganger. Det foreslås også at det jobbes mer målrettet for å få til en (selvkjørende?) bussrute som følger Ringvegen rundt sentrum, evt. også innom en ny togstasjon vest for E6, Jessheim Sør-Øst, Gystadmyra, dagens togstasjon og Jessheim Storsenter. Når det gjelder krav til minste uteoppholdsarealer, foreslås det at hele Byplan område behandles som et fremtidig sentrumsområde, med samme krav til MUA for utbygging innenfor hele Byplanen. Det foreslås også å legge inn sammenhengende grønne akser innenfor planområdet, samt legge til rette for å bygge høyere og tettere, mot at man kan spare grøntområder innenfor Byplanens område. Dette vil også gjøre at man kan bygge en mer kompakt by, fremfor å spre seg veldig ut. Det gis innspill om at prosjektet «Jessheim Sør» som egner seg godt til en høy og tett utnyttelse, med god kollektivdekning samt at en slik bebyggelse ikke vil være til stor sjenanse for dagens bebyggelse. En høyere utnyttelse på Jessheim Sør vil i tillegg fungere som en støyskjerm mot eksisterende bakenforliggende bebyggelse samt gi muligheten til å promotere Jessheim mot alle de som daglig kjører forbi på E6</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet berører tema som infrastruktur, bokvaliteter, grønnstruktur, og stedsutvikling beskrevet i planprogrammet og gjelder forslag til endringer i formål.</p> <p>Arealinns spill vedrørende etablering av togstasjon på Gardermobanen tas ikke med i det videre arbeidet med Byplanen da dette ikke er et prioritert og realistisk tiltak. Innspillet gjelder arealer utenfor den grønne grensen vedtatt i gjeldende kommuneplan som er førende for avgrensning av Byplanen. Innspillet støtter heller ikke tankegangen om utvikling “innenfra-ut”. Arealinns spillet er i konflikt med føringer om jordvern, kommunens grønne grense og omhandler infrastrukturtiltak som ikke er realistiske, og vil derfor ikke inngå i videre utrednings- og planarbeid.</p>
<p>30. 22/9696-25 Eiendomsgruppen Utvikling AS v/AT arkitektur AS, datert 12.01.2023</p>	<p>Arealinns spill</p>	<p>Planprogrammet forstås som en politisk bestilling og invitasjon til bymessig utvikling og fortetning innenfor planområdet. Sammenstilt med kravene til kvalitativ utvikling forankret i supplerende dokumenter samt planprogrammet oppfattes grunnlaget for fremstilling av en robust og fleksibel byplan som gode. Vi oppfatter at det inviteres til en dialogbasert planprosess, hvor private forslagstillere skal forholde seg til et sett med rammer, kvalitetskrav og vurderingskriterier.</p>

		<p>Private initiativ som følger opp denne invitasjonen vil dermed også kunne forvente en realitetsbehandling og en vurdering fra kommunens planavdeling basert på dette rammeverket.</p> <p>Arealinnspill for felt K1 i gjeldende Byplan der forslagsstiller har ambisjon om å sende planinitiativ for området ila våren 2023. Det er arealer som i dag huser Gardermoen medisinske senter (GMS) som har et stort behov for nye oppgraderte lokaler. Det påpekes at nytt helsehus vil måtte lene seg på annen utvikling innenfor byggeområdet for å kunne realiseres. Det er ønskelig med:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utvikling over flere byggetrinn • utvikling som knytter seg til pågående regulering av Trondheimevegen i regi av Viken fylkeskommune • utvikling av byggeområdet til kombinerte formål, bla. Bolig i en mulig kombinasjon med omsorgsboliger, hotell og/eller annen næringsvirksomhet, i tillegg til GMS • utvikling som i øst-vest retning oppnar differensierte sjikt av «bymessighet» fra fasaden mot Trondheimevegen og vestover. • en tilpasning i planlagt bebyggelsesstruktur mot hensynssonen for Laachebyen mot vest. <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
31. 22/9696-26 Laila I. Krogstad, datert 12.01.2023	Generelt til planarbeidet	<p>Ønsker at det bygges flere boliger som enslige og uføretrygde kan kjøpe eller leie til rimelig pris.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet berører tema om bokvalitet og sosial infrastruktur. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
32. 22/9696-27 Anders Münter, datert 13.01.2023	Generelt til planarbeidet	<p>Ønske om gang- og sykkelveg langs Gamle Trondheimsvegen for å kunne øke trafikksikkerheten betraktelig, siden dette er en skoleveg som ikke oppleves særlig trygg.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet berører tema om mobilitet. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
33. 22/9696-28 Moelven Modus AS v/Anne Ombye, datert 13.01.2023	Arealinnspill	<p>Areallinnspill for eiendom 7/11, del av felt K6 i gjeldende Byplan.</p> <p>Innsender eier arealer og bygg knyttet til Moelven Modus AS, bl.a. med hovedkontor for selskapets landsdekkende virksomhet, samt produksjon av systeminnredninger til kontor og næringsbygg. Det opplyses om at ut fra gjeldende strategier og kjente faktorer har ikke Moelven Modus AS og Moelven-konsernet noen planer om endringer i produksjonen og aktivitetene på dette området. Det er heller ingen nært forestående planer om å ta i bruk det ubebygde området. Dette området kan være et område for en eventuell utvidelse av selskapets aktiviteter. Det forutsettes at Moelven Modus AS og selskapets virksomhet, med næringsvirksomhet og industriell produksjon fortsatt er ønskelig, og i den forbindelse vil ivaretas av planen.</p>

		<p>Kommunedirektørens kommentar: Området er i gjeldende Byplan avsatt til transformasjon med kombinerte formål og har bla. krav om felles planlegging. Innspillet berører tema som sentrumsutvidelse og nye formål. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>34. 22/9696-29 Ø.M. Fjeld Utvikling v/Kjetil Kronborg, datert 13.01.2023</p>	<p>Arealinnspill og generelt til planarbeidet</p>	<p>Areallinnspill om felt S6 og K5 i gjeldende Byplan.</p> <p><u>Planverket og planavgrensninger:</u> Innsender påpeker at planverket oppleves som uoversiktlig som følge av for mange planer og for mange plannivåer, noe som har også skapt unødvendig mye konflikter og disputer. Det ansees som positivt at det «ryddes» opp ved å slå sammen 3 KDP-er til en felles byplan som omfatter hele området innenfor Grønn grense. Videre støttes det intensjonene om å redusere detaljeringsgrader.</p> <p><u>Forholdet mellom de bindende planene og underlagsdokumenter / utredninger:</u> Det etterspørres en større forankring av ulike utredninger som er listet opp som underlag for ny Byplan. Det påpekes at gjeldende byplan fremstår som en plan for “gammeldags” bilbasert by, mens ny byplan vil snu trafikkhierarkiet – dette er en konflikt området som må balanseres for å få en vellykket rullering av byplanen. En viktig øvelse fremover vil bli å finne en balanse mellom god nok parkeringstilgang og biltilgang til at byen fremdeles er attraktiv å bruke for de som bor utenfor byen, samtidig som det ikke blir for lett å bruke bilen for de som ikke har det samme objektive behovet for bruk av bilen. Her pekes det på mulighetene for sambruk av parkering i sentrum både for bolig, pendlerparkering og handelsparkering.</p> <p><u>Rekkefølgekrav, plankrav og utbyggingsrekkefølger:</u> Når det gjelder krav om felles planlegging, anbefales det å ta en kritisk gjennomgang av hvilke områder det er nødvendig å kreve felles planlegging for og hvorfor slike krav eventuelt stilles. Dette gjelder konkret felt K8 og nordre del av felt S6. Når det gjelder felt K5 i Byplanen, menes det at krav om en andel næring på 20% og utadrettet virksomhet mot «gateplan» i gjeldende byplan er kunstig / lite hensiktsmessig når man ser på utformingen av Henrik Bulls Veg. Det understrekkes at vegen er definert og bygget som en omkjøringsveg og ikke bygate. Deler av K5 (Saga Nord) ligger også over gatenivå i forbindelse med undergangen under jernbanen og man har dermed ingen naturlig gangtrafikk forbi denne delen av K5. Tilsvarende problemstillinger gjelder også for Dampsaga Alle og område K4 hvor man har et gammelt parkeringskrav som må løses og som båndlegger store arealer. Her er det ikke realistisk med så stor andel næring. For felt K4 er det lagt til grunn at ny bebyggelse må tilpasses småskala bebyggelse i nord og øst. Spesielt i nord må det forventes en transformasjon på sikt og det er lite hensiktsmessig å legge for strenge restriksjoner på ny bebyggelse i felt K4. Fortrinnsvis bør både K4 & K5 defineres som sentrumsområde i rullering byplan. Videre påpekes det at flere kommuner går for langt i å skulle styre utbyggingsrekkefølger og utbyggingsformer i en overordnet plan noe som medfører at prosesser stopper helt opp og man ikke får utviklet byen. Vi anbefaler derfor at man har et realistisk forhold til hva og hvor mye som kan styres i overordnet plan og hva som må overlates til detaljreguleringsprosesser og til markedet selv å regulere.</p> <p><u>Framdriftsplanen:</u> Innsender påpeker at framdriftsplanen fremstår svært optimistisk basert på erfaringene med tilsvarende prosesser i Ullensaker og andre kommuner, og det anbefales å ta seg tilstrekkelig tid til å forankre planarbeidet tilstrekkelig både politisk og mot aktuelle grunneiere og andre interessenter.</p> <p><u>Sosial infrastruktur:</u> Det menes det er av avgjørende betydning at byplanen løser lokalisering og utbygging av ny skolekapasitet i sentrum snarest mulig, ettersom flere områder har fått nytt og uventet tungt rekkefølgekrav knyttet til skolekapasitet selv om de har ligget lenge i overordnede planer.</p>

		<p><u>Parkeringsnorm:</u> Det anbefales sterkt å se på differensiering av parkeringskravene i ulike soner og etter ulike boligstørrelse. Dette anses som hensiktsmessig ved at de mest sentrale delene bør klare seg med lavere parkeringskrav både for bolig og gjester som følge av tilgang til offentlige tilgjengelige p-plasser og god kollektivdekning, mens randsonene av byplanområdet kan ha større behov for parkering. Små sentrumsboliger har normalt også lavere parkeringsbehov enn større boliger i randsonen. Det vises til Lillehammer og Kongsvinger som referanse kommune for dette.</p> <p><u>MUA-krav:</u> Kravene til uteoppholdsarealer er strenge i Ullensaker Kommune, og det er ulike formulering avkravet i KP og gjeldende byplan. Det menes at kravene i kommuneplanen vil være vanskelig å oppfylle i et byområde, samt at kravene i seg selv kan også være uklare og vanskelig å evaluere. Det etterspørres større fokus på de offentlige store uteområdene som byparker / byrom etc. og at man heller kan redusere på kravene til de semiprivate arealene. Det anmodes om at takterrasse tillates som del av uteareal.</p> <p><u>Leilighetsmiks:</u> Det er viktig at man kan tilby et tilstrekkelig antall boliger med en størrelse og pris som er tilpasset markedets kjøpekraft. Samfunnet har også generelt utviklet seg i en retning av større grad av «delingsøkonomi» og dette blir også viktig for boligmarkedet ved at folk må klare seg med færre kvadratmeter i egen bolig, men hvor fellesløsninger kan være viktig for å skape sosial og økonomisk bærekraft. I et klimaperspektiv vil det også være riktig å fokusere på arealeffektivitet og sambruk fremfor å påtvinge markedet større boliger enn man har behov for eller kjøpekraft til.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm planarbeidet.</p>
<p>35. 22/9696-31 Romerike Sentrum AS v/Kjell Tømmerås, datert 13.01.2023</p>	<p>Arealinnspill og generelt til planarbeidet</p>	<p>Planprogrammet holder fast ved den langsiktige byvekstretningen nord- og vestover, men sier lite om hvordan det sikres en god utvikling for Jessheim Nord. Romerike Sentrum ser det som oppsiktsvekkende at den vedtatte bydelen Gystadmarka er beskåret med en foreløpig grønn grense. De mener dette grepet reduserer Ullensakers muligheter til å tilby rimelige familieboliger som eneboliger og rekkehus. Når Gystadmarka Nord som eneste område i byplanen foreslås å ligge utenfor veiledet grønn grense – etter å ha vært inkludert i gjeldende kommuneplaner og bydelsplan (kommunedelplan) fra 2014, mener de Ullensaker kommune sier nei til en utvikling som kan inneholde skole, barnehager, kirker, og ikke minst barnefamilier som vil ha nærhet til et av landets beste fritidstilbud.</p> <p><u>Til høringsforslaget og utviklingen av Jessheim:</u> Romerike Sentrum registrerer Ullensaker kommunes ønske om et forenklet og mer oversiktlig planverk, og at målet med dette er å skape forutsigbarhet for de som er inkludert i byutviklingen. De ser der derimot som uheldig at planer som skal være styrende i mange år endres etter få år. Saksbehandlingen i eiendoms- og utviklings saker tar lang tid, og de mener stadige planrevideringer bidrar til mindre forutsigbarhet for utbyggere, innbyggere og de som skal flytte til Ullensaker.</p> <p><u>Planprogrammets visjon, mål og strategier:</u> Romerike Sentrum ser visjonen, målene og strategien som vel og bra, men savner et bredere perspektiv på visjoner og mål for Jessheim som helhet. Et bymessig sentrum må gjerne være kompakt da det kan styrke bredde i ulike tilbud, men det gir ikke uten videre sikkerhet for gode bomiljøer for alle. De stiller spørsmål ved om planen om bygging innefra og ut trekkes for langt. Kan det gi mangel på konkurrerende tilbud, meget høye tomtepriser og gjøre byen og boligtilbudet for kompakt, ensartet og lite tilpasset barnefamilier? Romerike Sentrum har</p>

		<p>registret en økende forespørsel fra familier som etterspør andre boformer enn det som tilbys i høye boligblokker. Planprogrammet bør legge opp til en grundig drøfting av dette i kapitlet om aktuelle problemstillinger og vurderingstema.</p> <p><u>Planprogrammet sier om byen:</u> Fortetting «innenfra og ut» i et perspektiv mot 2050, og ikke minst med målsettingen om å knytte Jessheim nord sammen med Gardermoen næringspark og hovedflyplassen, utløser en del hensyn og planfaglige forhold som må vies mer plass i planprogrammet. Ønsker at kommunen legger opp til en prosess for helhetlig og sammenhengende planlegging nord for Jessheimvegen (fv. 174) som ivaretar Jessheims utvikling mot 2050. I dette 2050-perspektivet mener de at byen ikke bare kan baseres på «dagens byggesone». For å unngå soloutspill uten helhetlig forankring - f.eks. Nordby Park – kan dette nettopp ivaretas ved innlemmelse i Byplan Jessheim 2050. Henviser også til ordfører Eivind Schumachers foredrag i mars 2022. Illustrasjon fra foredraget som viser den langsiktige utviklingsretningen med Jessheim Nord, Gardermoen næringspark og Oslo Lufthavn er vedlagt.</p> <p><u>Planprogrammet og planavgrensningen mot Gystadmarka:</u> Mener Gystadmarka Nord må inngå som en fullverdig del av arbeidet med byplanen. Fra Gystadmarka kom inn i kommuneplanen på slutten av 90-tallet har hele bydelen dannet en enhet i alle sammenhenger. Romerike sentrum ønsker at dette er tilfelle også framover. De vil heller ha en utvidelse av byplanen fremfor en innsnevring med grønn grense. Dette for å gi bedre sammenheng og orden i arealbruken nord for fv. 174 fra Gystadmarka Nord via Nordby Park til Gardermoen næringspark og flyplassen.</p> <p><u>Oppsummert:</u> I over 20 år har Romerike sentrum forholdt seg til de gjeldende planene for Gystadmarka i nær dialog med kommunen. Med signalene kommunen gir gjennom planprogrammet for Byplan Jessheim 2050 mener de det skapes en stor usikkerhet om veien videre for deres virksomhet og Gystadmarka Nords plass framover. De mener at man ved å skyve Gystadmarka Nord ut i tid fratrar kommunen den beste muligheten til å gi Jessheim som by et bredere og mer etterspurt boligtilbud enn i dag.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Gystadmarka nord og Nordby Park er tatt inn i byplanavgrensningen, men utbyggingsrekkefølgen fra kommuneplanen står fast, jf FSK-vedtak ifm utleggelse av planprogram for Byplanen til offentlig ettersyn. Det vises også til planprogrammets tydelige ambisjon om å holde seg innenfor områder som er planavklart i gjeldende kommunedelplaner.</p>
<p>36. 22/9696-32 Aktiv Interest AS v/Plan1, datert 13.01.2023</p>	<p>Arealinnspill</p>	<p>Arealinnspill for eiendommer 7/166 og 7/169 i Energivegen 1 og 3 innenfor Jessheim Næringspark. Eiendommene ligger rett nord for K6 som er regulert til kombinerte bebyggelse og anleggsformål. De viser til at det er mange ulike formål også i nordre del av Jessheim næringspark (Industrifeltet), der det i dag er etablert kontorer, butikker, skole og barnehage, samt virksomheter knyttet til service, helse og fritid med mer. Jessheim Næringspark er et sammenhengende område, og vil ha en viktig funksjon for å oppnå sammenbinding mellom sentrumsområdet og Gystadmarka. I ny Byplan må det være naturlig at også nordre del av næringsparken blir vurdert som del av transformasjonsområdet.</p> <p>Vi ber med dette at hele Jessheim Næringspark ses under ett, og avsettes til kombinert bebyggelse og anleggsformål i ny Byplan. Dette anses å være mest framtidsrettet, og vil bidra til vekst og mangfold av virksomheter og boformer i gangavstand fra sentrum og kollektivknutepunktet.</p>

		<p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>37. 22/9696-33 Loe Utvikling AS v/Topic Arkitekter, datert 13.01.2023</p>	<p>Arealinnspill</p>	<p>Arealinnspill for felt K6 i gjeldende Byplan. Målet med innspillet er å presentere løsninger som kan bidra til å oppheve kravet om felles planlegging i gjeldende Byplan.</p> <p>Sammendrag av forslag til byplangrep for felt K6. Hovedpremisset for grepene er å oppheve krav om felles planlegging for K6.</p> <ul style="list-style-type: none"> • To overordnede forbindelser – en parkakse og en urban akse (byromsstruktur) som muliggjør en trinnvis utvikling og etablerer felt K6 som et bindeledd mellom sentrum og Gystadmarka. • Tilrettelegge for transformasjon ved å stenge Industrivegen og Brannmannsvegen for gjennomkjøring. • Tre delfelt med en forholdsmessig fordeling av parkareal som løsriver feltet i mindre og mer fleksible bestanddeler. • Videreføre kombinerte formål med bolig og næring. • Videreføre skissert utnyttelsesgrad, men åpne for mer variasjon i høyder. <p>Dette grepet løser de overordnede forbindelse og parkkravet for K6, og gir uavhengige bestanddeler som kan videreutvikles selvstendig etter hvert som feltet transformeres. Samtidig utgjør de en helhet som ivaretar overordnede krav når alle tre delfelt er ferdig. Transformasjon av K6 med broforbindelse og sykkелеkspressvei er et premiss for en bærekraftig byutvikling i tråd med det overordnede plangrunnlaget i kommunen.</p> <p><u>Parkakse og urban akse:</u> Foreslås at parkarealer og andre offentlige arealer tilknyttes parkaksen. DE ser for seg to trinn i utviklingen av aksene. Den østre delen kan utvikles samtidig med broen over Jessheimvegen, mens den vestre kan utvikles når eiendommen vest for Industrivegen er modne for transformasjon. Den urbane aksene er en bymessig transformasjon av Industrivegen og tar utg.pkt. i regulert gatesnitt med tosidig sykkelfelt. Åpen overvannshåndtering som sikrer blågrønn forbindelse. Her vil de ha næringsformål med utadrettet virksomhet, urbant parktorg og generelt bymessig karakter. Mulighet for forlengelse videre sørover på sikt ved en evt. Transformasjon av M Jul Halvorsens veg. I denne omgang ser de for seg at den kobler seg på Henrik Bulls veg og ledes videre mot kollektivaksen i Ringvegen.</p> <p><u>Inndeling i delfelt og stenging av gjennomkjøring:</u> Grep 1: Stenge avkjørselen Jessheimvegen –Brannmannsvegen, i tråd med gjeldende regulering. Grep 2: Stenge Industrivegen nord for Elektrovegen og etablere en sluttet vegsløyfe innenfor næringsparken i nord. Reduserer kryssninger/konfliktpunkter mellom biltrafikk og syklende på ekspressveien. Avkjørsel fra Henrik Bulls veg kan også endres fra rundkjøring til kryss/avkjørsel, og tilrettelegger dermed for kollektivakse. Stenging vil bidra positivt til en bymessig transformasjon. Grep 2B: Innsnevret gatesnitt mellom Elektrovegen og Brannmannsvegen for å redusere fart og begrense biltrafikk. Kan videre løse Industrivegen med to sluttede vegsløyfer med et gatesnitt tilpasset blandet trafikk. Resten av området kan deles inn i et finmasket gangnett for myke trafikanter. Tilrettelegger for trafikksikker sykkелеkspressvei med parkdrag, redusert bilbruk og transformasjon av K6. Loe Utvikling AS v/Topic Arkitekter foreslår en tredeling av delfeltene med utg.pkt. i vei- og eiendomsstrukturen i felt 1, 2 og 3 (se illustrasjon).</p>

		<p><u>Park:</u> For å muliggjøre en fleksibel transformasjon foreslår de at parkarealet deles forholdsmessig mellom delfeltene. Parkarealene bør etableres langs parkaksen og den urbane aksene for å oppnå en sammenhengende byromsstruktur.</p> <p><u>Formål, høyde og utnyttelse:</u> En vellykket transformasjon av felt K6 forutsetter en overvekt av boliger som bidrar til å skape et sammenhengende og levende byområde som er attraktivt for opphold og ferdsel. Vi ser det derfor som naturlig å ha en høyere andel næring i gangavstand fra sentrum, med gradvis nedtrapping av næringsandelen mot nordøst og overgangen til boligområdene øst for Jessheimvegen. Næringsarealet som etableres bør legges ut mot Industrivegen – den urbane aksene og Henrik Bulls veg for å tilrettelegge for byliv.</p> <p>Det foreslås å øke noen byggehøyder for å gi større variasjon i høyder og fotavtrykk innenfor K6. Ser det som interessant å vurdere et eller to høyhus som kan bidra til bedre lesbarhet/orientering i byen. Lokasjonen i feltets nordøstre hjørne ved framtidig broforbindelse (evt. undergang) mot Gystadmarka fremmes som god for et slikt høyhus. Det hevdes at lokasjonen gir få negative konsekvenser (sol/skygge, fjernvirkning) og kan "lede" reisende over broen (undergangen) til Gystadmarka. Varierte høyder og en kvartalsstruktur med et aktivt forhold til offentlig rom (gater/torg) vil gi en tydelig overgang fra de sentrerte, massive og lave næringsvolumene i nord og gi en sammenhengende by fra sentrum og østover mot Gystadmarka.</p> <p>I forbindelse med den vedtatte flyttingen av brannstasjonen har man mulighet til å innpasse Ullensaker museum innenfor Brannmannsvegen 5 (ca. 20 mål) – tomten er sentrumsnær og påkoblet parkaksen med god adkomst for reisende med buss fra Jessheimvegen.</p> <p>Omfattende mulighetsstudie for K6 og tilgrensende områder i Jessheim Byplan er også vedlagt. Tar for seg alle elementer i større detalj.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet berører flere tema som er nevnt i planprogrammet bla. sentrumsavgrensning og nye formål, mobilitet, miljø, overvann, med mer. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>38. 22/9696-34 Laache Panorama AS v/ DARK arkitekter, datert 13.01.2023</p>	<p>Arealinnspill</p>	<p>Arealinnspill for deler av felt S1 i gjeldende Byplan og eiendommer: 134/6, 134/7, 134/10, 134/14, 134/13, og 134/327. Det er ønske om å få opprettholdt sentrumsformål og at det ikke fastsettes maks byggehøyder eller utnyttelsesgrad, men at dette avklares i detaljreguleringsplan. Det bes om en mindre detaljstyrt byplan, som vektlegger de overordnede føringene og rammer. Innledende analyser har vist at området ligger godt til rette for høy arealutnyttelse, med gode utearealer på terreng og tak. Videre ønskes det at hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_28) som ligger vest for planområde for Laachebyen blir vurdert nærmere, og føringer /bestemmelser knyttet til disse blir entydige. Det anbefales at kommunen reviderer eksisterende kulturminneplan, slik at man kan få et langt klarere beslutningsgrunnlag ved regulering av sentrumsområdene. Hensynsoner i gjeldende byplan bør ikke videreføres uten en ny gjennomgang av verdien av kulturmiljøene/bevaringsverdien.</p> <p>Det er ønskelig at uteoppholdsarealer på tak medregnes i MUA. I en kompakt, tett by er byens taklandskap viktige som en ressurs for å gode, kvalitative uteoppholdsarealer. Da er</p>

		<p>det viktigere med gode kvalitetskrav til takterrasser, slik at man kan få en god kombinasjon av uteopphold på tak, lokk og terreng. Det vises til pågående prosess om regulering av Trondheimsvegen, og det bes om at byggegrensen mot offentlig veg, samt ev. fjerning av eksisterende rundkjøring avklares.</p> <p>Innsender ønsker realistiske rekkefølgekrav for sosial og teknisk infrastruktur (aktuelle tiltak som nevnes er ombygging av rundkjøringen, adkomstgater inn til området og flom-/overvannsløsninger på tvers av flere eiendommer), men det bes om at det ikke skapes avhengigheter som gjør tiltak på en eller flere eiendommer vanskelig å realisere innenfor en rimelig tidshorisont eller økonomisk. Innsender ønsker også å se på mulighet til å starte private planarbeid parallelt med kommunedelplanprosessen. Alle eiendomsbesitterne innenfor området ønsker å bli involvert og informert i det videre planarbeidet med byplan. Vi ser frem til videre dialog med kommunen.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Dialog med eksterne aktører om aktuelle tema vil bli vurdert underveis i planarbeidet. Innspillet medfører ingen endringer i planprogram, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>39. 22/9696-36 Jessheim Byutvikling AS og Nordr Norge AS v/Bjørn Lind, datert 13.01.2023</p>	<p>Arealinnspill og generelt til planarbeidet</p>	<p>Arealinnspill til felt K5 i gjeldende Byplan</p> <p><u>Miljø:</u> Innsender vurderer som svært positivt at Ullensaker kommune viser til FNs bærekraftsmål i innledningen av planprogrammet, samt at det legges vekt på grønn mobilitet som fremmer byliv, og utvikling av stasjonsområdet til et fremtidsrettet kollektivknutepunkt. Det vises også til kommunens vedtak om grønn foregangskommune.</p> <p><u>Sentrumsavgrensing og nye formål:</u> Det vurderes at faktiske fysiske forhold i naboområdet og langs Henrik Bulls veg gjør det umulig til at denne strekningen utvikles som en bygata med utadrettet virksomhet. Derfor foreslås det at det etableres et torg med utadrettet virksomhet på innsiden av rundkjøringen nærmest jernbanen. Dette torget vil da være skjermet mot støy og etableres som en naturlig forbindelse mot fremtidig utbygging i felt K6. Næringslokalene på felt K5 bør dimensjoneres til å gi lokale møteplasser for fremtidige nye boliger på felt K5 og K6. På felt K5 vil det kunne bygges i overkant av 400 boliger, det vil si ca 1000 personer. JBU og Nordr mener felt K5 bør defineres som sentrumsformål i den nye Byplanen.</p> <p><u>Mobilitet – parkeringsplasser:</u> Det pekes på behov for en ny og mer fleksibel parkeringsnorm for sentrumsområdene. I dette arbeidet blir det svært viktig å se nærmere på effekten av strategien om «fortetting innenfra-og-ut». Det blir viktig at med en smart grønn mobilitet hvor flest mulig parkeringsplasser brukes av flest mulig brukere hele døgnet. Reisevaner og bruk av bil må endres, noe gangtid for besøkende til sentrum (bolig og næring) må aksepteres.</p> <p><u>Ny parkeringsnorm:</u> Det vil være behov for en ny og mer fleksibel parkeringsnorm, særlig for de mest sentrumsnære områdene. Det vises til Ski sentrum, Kongsvinger og Lillehammer som har en balansert norm i forhold til type leilighet. Det understrekkes at prosjekter som ligger på kollektivknutepunktet og sentrum av Jessheim kan ikke ha samme norm som prosjekter som ligger i utenfor sentrumskjernen hvor det åpnes for bakkeparkering. I en ny parkeringsnorm anbefales det vi at grønne mobilitetsløsninger (el-sykler og bilpoolordninger) gir lavere krav til antall parkeringsplasser.</p> <p><u>Bebyggelse, bokvalitet og uteoppholdsareal:</u> Det oppfattes at dagens krav til uteoppholdsareal i Ullensaker kommune som strenge, og at det kan være vanskelig å oppfylle krav til solfylte areal i et byområde. Dersom et område har god tilgang til</p>

		<p>offentlige utearealer som byparker/byrom eller torg og idrettsanlegg, bør kravet til privat felles uteareal reduseres i sentrumsnære områder. Taktterrasser med god brukskvalitet bør tillates som del av uteoppholdsareal. Det vises til Ski sentrum som har 20 % Mua og mulighet for taktterrasse.</p> <p><u>Bobyen Jessheim - Nabolagskvaliteter:</u> Målsetningen om nabolagskvaliteter i nye utbyggingsprosjekter støttes.</p> <p><u>Svalganger:</u> Kommuneplanens bestemmelser bør videreføres, men i helt spesielle forhold bør det gis litt rom her. (maks 5 leiligheter i disse bestemmelsene).</p> <p><u>Leilighetsfordeling:</u> JBU og Nordr mener det er svært viktig at leilighetsfordelingen i nye boligprosjekter er så fleksibel som mulig. Det foreslås at dagen praksis videreføres, men justeres slik at et fåtall leiligheter kan bygges under 35 kvm. For å kunne realisere nye boligprosjekter er det svært viktig at andelen store leiligheter ikke økes. I Jessheim i dag er det utrolig mange leiligheter i salg eller ferdigstilt på over 80 kvm som usolgt.</p> <p><u>Utbyggingsrekkefølge:</u> JBU og Nordr støtter prinsippet om at byen skal fortettes «innefra-og-ut». Dette er viktig fordi det vil sikre raskest mulig styrking av stasjonsområdet som et fremtidsrettet kollektivknutepunkt. Det vil også gjøre det lettere å få til løsninger som fremmer god grønn mobilitet.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet berører flere tema i planprogrammet som f.eks. mobilitet, bebyggelse, bokvalitet og uteoppholdsarealer og miljø. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>40. 22/9696-37 Trine Sundby, datert 13.01.2023</p>	<p>Generelt til planarbeidet</p>	<p>Ønsker flere boligtilbud til enslige, lavtlønnede og uføre, slik at de ikke prises ut. Trekker spesielt fram Parktoppen som ett type sted/tilbud det behøves flere av.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet berører tema som sosial infrastruktur, bebyggelse og bokvalitet. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>41. 22/9696-38 Ullensaker Frp, datert 13.01.2023</p>	<p>Planprogram og generelt til planarbeidet</p>	<p>Det stilles spørsmål rund hva det vil si å være attraktiv, framtidrettet og en regionby. Ønsker en definisjon av dette i planprogrammet. Tidligere vedtatte planer har omtale av begrepene. Det stilles spørsmål ved om vedtatte planer heller burde gjennomføres i stedet for å lage nye planer.</p> <p>Innspillet er også spørrende til hva som legges i å møte framtidens miljø- og klimautfordringer. Det vises til at dette er svart ut i vedtatt Klimaplan, og er tema i reguleringsplaner som behandles. Det er også regulert i lov og forskrift. Nye krav eller endrede premisser vil få betydning for pågående prosesser, det har økonomiske konsekvenser og kan føre til at prosjekter må legges på is fordi de ikke er bærekraftige. Er dette vurdert i denne saken og i det videre arbeidet? Hvordan vil dette påvirke planer som er under behandling, og i prosess fram mot sluttbehandling? Må svares ut i videre arbeid med Byplan Jessheim 2050. Skal premissene i gjeldende KDP endres? Hva innebærer det? Vurdering av økonomiske og praktiske konsekvenser?</p>

		<p>Det vises til at kommunen vil sette krav om samordning i store reguleringsprosesser. Det påpekes at vedtatte planer skal gi forutsigbarhet for alle parter, samtidig som planene ivaretok helhetlig blikk. Innsender er kritisk til at spillereglene endres for de som har investert mye penger i prosjekter, iverksatt reguleringer i tråd med vedtatte forventninger, investert i samfunnskritisk infrastruktur, er i en bransje som opplever stadig strammere kår.</p> <p>Byplanen bør omtale interessene til andre grupper enn barn og unge og innbyggere med flerkulturell bakgrunn. Det bør åpnes for en differensiert boligtypologi og boligmiljøer. Det må etableres boliger utenfor den sentrale sentrumskjernen. Det må planlegges for boliger for mennesker som skal ha kompetansearbeidsplasser.</p> <p>Grønn grense: Med ny planavgrensning er det områder som ligger innenfor dagens grønne grense som faller ut. Det vil påvirke utviklingen av avklarte områder, og vil skape en uforholdsmessig endring av politisk fattede vedtak.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hvorfor legger man opp til en endring av grønn grense? 2. Hvilke konsekvenser får dette for avklarte områder innenfor dagens grønne grense? 3. Vil kommunen sikre at de områdene som i dag er avklart videreføres i tråd med intensjonene, og pågående prosesser med tiltakshavere uavhengig av prosess og evt. vedtak av en ny Byplan? 4. Vil allerede igangsatte reguleringer frem til et evt. vedtak av ny plan gjennomføres etter dagens planbestemmelser og ikke påvirkes i negativ grad av en evt. ny plan? <p>Kommunedirektørens kommentar: Definisjonen av regionby som er brukt i planprogrammet er i tråd med definisjonen fra regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus. Hvilke kvaliteter/egenskaper som skal kjennetegne «regionby» og Jessheim som sted, er et tema knyttet til byidentitet/visjon som det vil jobbes med i planarbeidet – en prosess som vil også involvere politikken og vil bli besvart i planforslaget. Det er ikke en intensjon å endre grønn grense – for områder utenfor byplanens foreslåtte avgrensning vil det som står i kommuneplanen gjelde. Her vises det også til vedtak fra FSK ifm utleggelse av planprogram til offentlig ettersyn.</p> <p>Hensikten med ny byplan er ikke å stoppe reguleringsprosesser, men gi tydeligere føringer i tråd med vedtatte overordnede planer og strategier, samkjøre ulike krav som over tid overlapper ulike planer, og forenkle planverket. Dette mener kommunedirektøren vil gi større forutsigbarhet for alle aktører som utvikler byen.</p> <p>Det er ikke gjort endringer i planprogrammet, men innspillet vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>42. 22/9696-41 Ullensaker kulturråd, datert 13.01.2023</p>	<p>Generelt til planarbeidet</p>	<p>Materiell og immateriell kulturarv er viktige elementer for blant annet å bygge stedsidentitet og ta vare på tradisjoner. Spesielt viktige elementer i utvikling av vår unge by og en byplan- prosess.</p> <p>Ullensaker kulturråd understreker flere kulturrelaterte punkter som må vektlegges i Jessheim byplan.</p> <p><u>Beholde og utvikle eksisterende og nye møteplasser: (byen må utvikles som vedtatt innenfra og utover:</u> Bidra til at møteplasser i så stor grad som mulig er tilgjengelige gjennom 16 av døgnetts 24 timer alle dager i uka. Formidle og videreføre materiell og immateriell kulturarv. Byplanen forventes å konkretisere mulig utvikling sentralt i byen for kulturhus, bibliotek og kino, samt å utpeke lokalisering av et museum i sentrum. Framtidig lokalisering og sambruk av skoler som kulturarenaer vil være vesentlig for god kulturell utvikling tilgang til kulturelle møteplasser.</p>

Det må være et overordnet mål å sikre god bruk av Herredshuset, Frivillighetens hus og foreningseide hus, samt økt bruk av fylkeskommunale bygg som Jessheim videregående skole. Ellers generelt sikre lokaler gjennom aktuelle private tilbydere.

God kommunikasjon og tilgjengelighet inne i byen og inn til byen: Byplanen må gi tilstrekkelige overordnede føringer for kollektivknutepunkt, ferdselsårer, parkering og andre grunnstrukturer. Det må sikres god tilgjengelighet for alle typer mobilitet, og bygges opp under sentralt plasserte kulturarenaer og møteplasser. Må være tidlig nok ute med å planlegge gode framtidige ferdselsårer som gir god tilgjengelighet. Nevner spesielt at hovedatkomst fra øst og inn til byen er dårligere løst enn fra andre kanter, og må løses som er overordnet trekk i byplanen.

Hva kan/ må byen bevare og utvikle ut fra sin egenart og historie? Peker spesielt på å beholde egenarten i Kulturkvartalet og Storgata med sitt bygningsmiljø. Bankbygget og området på toppen av Gotaasalleen mot Herredshuset, samt Trondheimsvegen og dens sørside må utvikles med hensyn til de kulturhistoriske byggene. Beholde eller utvikle med lav utnyttelse i bygningsmiljø på nesiden av Trondheimsvegen for ikke å forstyrre utsikt og siktlinjler fra Kulturkvartalet mot vest. En høyere utnyttelse bør i stedet prioriteres mellom sentrum og Ringvegen, transformasjonsområdet på industrifeltet og Gystadmarka. Bygningsmiljø langs Trondheimsvegen bør beholdes i egenart. Det bør også vurderes langs Gardermovegen der det ikke allerede er transformert. Stasjonsbygget og stasjonsområdet må tas hensyn til. Bevaringsverdige Linjebo må også beholdes.

Hvordan legge grunnlag for å utvikle kulturtilbud i samspill med frivilligheten? Skoler, kulturscener og bibliotek er gode og sentrale kulturarenaer som sikrer frivilligheten rimelige lokaler. Uten tilgang på dette må relevante tilskudd til leie gis.

Hvordan utvikle tilbud gjennom kreativitet og konkurranse? Må stimulere til kreativitet og utvikling gjennom gode incentiver og en viss konkurranse. Fellesskap og samarbeid mellom kunstnere - profesjonelle og amatører.

Hva kan og bør utvikles i henholdsvis offentlig og/ eller privat regi eller av frivilligheten? Vesentlig å utvikle frivilligheten. Viktig med samspeillet mellom offentlige og private aktører.

Ullensaker forventes å legge vekt på kunst i offentlig rom, arkitektur og estetikk, samt åpne plasser og torg tilrettelagt for arrangementer og rekreasjon. Jessheim, med utgangspunkt i Rådhusplassen, Stasjonsparken og Romsaasparken samt Idrettsparkene, og nye aktuelle parkområder bør utvikles slik at arenafunksjon for konserter og festivaler av betydelig størrelse kan arrangeres som del av bybildet på noen av disse.

Videre kommer innspillet inn på å bidra til aktivitet, café og opphold i parkene, grønne ferdselsårer ut mot friområder og natur sammen med byen

Det anbefales etablert en kulturstasjon i Gystadmarka, Jessheim Øst og i tilknytning til skolene. **Kulturstasjoner** bør inneholde, lokaler for dans, kunst, musikk, korps, kor, kultursal, og dekke funksjon som seremoniarena. Gir synergieffekter med samlokalisering.

Kulturskolen må utvikles videre sentralt på Jessheim i tilknytning til Ullensaker kulturhus.

Kommunen har vedtatt satsning for å etablere aktuelle **nærmiljøfunksjoner i alle grunnskolekretsene.**

		<p>Det må være ungdomshus i ulike nærmiljøer for aktivitet og opphold, og for kulturell og skapende virksomhet. Disse bør fungere som kultur- og aktivitetshus for unge. Sentralt på Jessheim bør dette være en del av et aktivt og mer åpent kulturhus/bibliotek.</p> <p>Hver barneskole eller grunnskolekrets forventes å ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kunst og håndverkssal tilrettelagt for visuell kunst, annen bruk og utleie. - Liten fremføringsarena tilrettelagt for kultur 150 + personer - Stort musikkrom/ storgrupperom 30 + personer - Bandrom/ ensemblerom 10 + personer <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet berører flere tema som er nevnt i planprogrammet, blant annet kulturminner og kulturmiljø, sosialinfrastruktur, funksjoner mm, men også noen innspill som er for detaljerte for Byplan. Byplanrulleringen samkjøres med arbeidet for kulturminneplanen. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>43. 22/9696-42 Jogun AS v/Finn Laache, datert 13.01.2023(43)</p>	Arealinnspill	<p>Innspillet gjelder utvikling av tomt med gnr/bnr 132/246 rett sør for Sundbytunet i Flatavegen, avsatt til transformasjon i gjeldende Byplan. Jogun AS ønsker dialog med kommunen om utvikling av eiendommen. Vil skape et prosjekt med høy kvalitet, og etablere en god binding mellom Sundbytunet og "Laache-byen", samt å ivareta grønne kvaliteter og siktsoner fra sentrum utover ravinelandskapet.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>44. 22/9696-43 Ullensaker Historielag, datert 13.01.2023</p>	Generelt til planarbeidet	<p>En stor del av innspillet er overlappende med innspillet fra Ullensaker kulturråd (Se spesielt de 6 underoverskriftene og utvikling av parkområdene med mer), men poenger angående rene kulturelle aktiviteter, lokaler og lignende er ikke inkludert. Kulturkvartalet/bevaringstriangelet innenfor Storgata, Trondheimsvegen og Gotaasalleen og øvrig bygningsmiljø i sentrum forventes videreført.</p> <p>Ekstra fokus på Ullensakers historie og historiske arv.</p> <p>God kommunikasjon og tilgjengelighet inne i byen og inn til byen må planlegges i god tid, og ikke etableres på bekostning av bevaringsverdige bymiljøer. Disse er ofte ikke vektlagt nok i en helhetlig arealplanlegging. Følgende bygg og områder utheves som spesielt viktige å bevare: Stasjonsområdet, Fakkelsenteret, Linjebo, Herredshuset og det øvrige kulturkvartalet, Gotaasalleen, Trondheimsvegen og Storgata, Teisengården, Bjørk og Fredheim, Bankbygget, Sagaparken, Sundbytunet, Lykkebo og Nordbytjernet.</p> <p>Nasjonal og regional funksjon? Jessheim som regionby bør ha kulturarenaer med kapasiteter som understreker det regionale kommunikasjonsenteret, med stor grad av militær- og samferdselshistorie som er unik i kommunen.</p>

		<p>De unike hvitkolene, herunder Jessheim Calypso fritidsklubb, Gjestadhagen, Magasinleiren legges til lokasjonene nevnt ovenfor.</p> <p>Museum i Jessheim by Folk i vandring og bevegelse er nøkkelord det jobbes ut fra. Hva slags behov skal et museum fylle? Stikkord:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lokal og global historiefortelling • Vekke interesse lokalt og hos tilreisende • Særegent og spisset innhold • Tydelig overordnet profil <p>Bør ta opp i seg Ullensakers historier med Raknehaugen, pilegrimsleden, vikingtid, forsvarshistorie, samferdsel, inn/utvandring, sirkus, Romani-folket, flyhistorie. "Folk i vandring" gir denne prosessen og profilen en retning. Medvirkning er viktig i utviklingen av museet.</p> <p>Ullensaker forventes også å legge vekt på kunst i offentlig rom, arkitektur og estetikk.</p> <p><i>Oppsummering for kulturminner og kulturarvens plass i byplanarbeidet.</i> <i>Generelt må det være et klart mål for byplanleggingen å bidra til det gode samspillet mellom de offentlige og private lokasjoner som representerer materiell og immateriell kulturarv, samt museet.</i></p> <p><i>Samspeillet mellom kulturminneplan og byplan må bli sterkere og vesentlig mer bindende enn det vi har sett i planarbeidet i byen siste fem til 10 år.</i></p> <p><i>Samspeillet må tilrettelegges og utvikles godt med frivilligheten, blant andre interessenter i historielag, turlag, husflidslag, spelemannslag og bygdekvinnelag, for å fremme kulturarven.</i></p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet berører flere tema som er nevnt i planprogrammet, blant annet kulturminner og kulturmiljø, sosialinfrastruktur, funksjoner mm, men også noen innspill som er for detaljerte for Byplan. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>45. 22/9696-44 Thida Utvikling AS v/Terje Hermansen, datert 13.01.2023</p>	<p>Arealinnspill og generelt til planarbeidet</p>	<p>Arealinnspill om Nordby Park og områder mellom Gystadmarka Nord og Nordby park. Planen må se hvordan en kan sikre samordnet utvikling utover tidsperspektivet som er lagt til grunn. Planen bør se på tilrettelegging for privat og offentlig formål. Det vil være naturlig å vurdere vekst videre øst og nord for F174 opp mot Nordby Park. Etablering av nytt stoppested på Hovedbanen i Nordby Park er gjennom gjentatte politiske vedtak ønsket raskt gjennomført. Det krever betydelige infrastrukturtiltak, og bør ses i sammenheng med framtidig utvikling for areal som ligger utenfor foreslått planavgrensning, som veitilknytning mellom F174 og Nordby Park med gravplass. Det vil også være naturlig veitilknytning til Gystamarka nord. Det kan gi en god mulighet for kortere veitilknytning til Ullensaker Nord uten å belaste E6. Det bes om igangsetting av planarbeid for Nordby Park, og det vises til vedtak i KS i 2009 og behandling av KU for Hovedbanen Nord i 2021.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Arealinnspill.</p>

		Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid. Det gjøres likevel oppmerksom på FSK-vedtak ifm utleggelse av forslag til planprogram til offentlig ettersyn, der det presiseres at utbyggingsrekkefølgen fra kommuneplanen står fast.
46. 22/9696-45 Tore Navestad og Pål Navestad, datert 14.01.2023	Arealinnspill	<p>Arealinnspill vedr. eiendom 117/7 nord for Skogmo skole.</p> <p>Planprogrammet foreslår å utvide planområdet østover (pkt. 3.4). Gbnr. 117/7 innlemmes i utvidelsen. Innsender viser til innspill sendt til rullering av KPA:</p> <p>Gbnr 117/7 disponeres tilbake fra boligformål til LNF. Innsender mener området er egnet til boligformål/utbyggingsareal. Det hevdes at arealet er av de mest inneklemta dyrka arealene med en så sentral beliggenhet. Arealet vil derfor være det mest aktuelle dyrkede arealet som bør benyttes til boligformål når det blir behov for ytterligere utbyggingsarealer i tilknytning til Jessheim. Det bes om at området beholdes som utbyggingsareal i planen, med klare rekkefølgebestemmelser. Sekundært at arealet er det første som skal inn igjen dersom andre areal i tilsvarende avstand fra Jessheim stasjon skal inn i fremtidige planer.</p> <p>Kommunedirektørens Kommentarer:</p> <p>Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, men vil bli vurdert ifm videre arbeid. Det gjøres likevel oppmerksom på at i planprogrammet står det denne eiendommen er tatt med for å vurdere mulig utvidelse av Skogmo skole, samtidig som det presiseres at det ikke er behov for flere større arealer avsatt til bolig enn det som allerede er planavklart, gitt den store boligreserven i regulerte områder.</p>
47. 22/9696-46 Bori utbygging v/Bjørn Frode Nørve, datert 14.01.2023	Planprogram og generelt til planarbeidet	<p>Innsender har eierinteresser i eiendommer innenfor nordre og midtre del av KDP Gystadmarka.</p> <p><u>Forholdet til kommuneplanen og øvrige kommunedelplaner for Jessheim:</u> Bori Utbygging støtter ikke plangrepet om å slå sammen de tre kommunedelplanene for sentrum, fordi interessene og forutsetningene i området er svært ulike. Eksisterende KDP muliggjør differensiering. Innsender er kritisk til tidsperspektivet for ny byplan (frem mot 2050). Det rettes også kritikk mot å rullere en plan som er åtte år gammel. De fleste områder i midtre og nordre del av KDP Gystadmarka har ikke blitt regulert ennå.</p> <p><u>Byen – avgrensning og arealstørrelse:</u> Fortetting innenfra og ut kan medføre at eksisterende planer for utvikling i randsonen av planområdet legges på is eller settes til side (gjelder Gystadmarka og Jessheim Sørøst). Det ytres bekymring for at det ikke tilrettelegges for etablering av tilstrekkelig variasjon i boligtyper. Det vises til at det ikke tilrettelegges for boligtyper som lavblokker, konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse sentralt på Jessheim i eksisterende byplan.</p> <p><u>Temakart «Grønn grense»:</u> Dagens byggesone er ikke definert av temakart «Grønn grense» slik det hevdes i planprogrammet, men er definert i KPA, som igjen sammenfaller med kommunedelplan for Gystadmarka. Temakart «Grønn grense Jessheim og Gardermoen» i kommuneplanens arealdel er veiledende, og ikke juridisk bindende. Dersom temakart «Grønn grense» skal gis juridisk bindende virkning for Byplan Jessheim 2050, forutsettes det at det utredes og saksbehandles i henhold til gjeldende regelverk. Det forventes videre at realitetene fremstilles korrekt, det fremkommer ikke av redegjørelsen for området Gystadmarka at ca. 1/3 av området i kommunedelplan Gystadmarka ligger utenfor «Grønn grense». Dagens arealformål innenfor vedtatte planer bør fastholdes.</p>

		<p>Planavgrensning: Ser ikke hensikten med planavgrensningen som er foreslått i planprogrammet, ikke minst utvidelsen utover de tidligere omtalte 3 kommunedelplanene. Viser til at planområdets areal er utvidet med over 1/3 utover det samlede arealet i de tre omtalte planene.</p> <p>Planprogrammet bærer preg av vesentlig endring av bestemmelser i vedtatte og gjeldende planer. Det røkker vesentlig ved forutsetninger i gjeldende planverk. Byplan Jessheim 2050 framstår unødvendig og kompliserende for utviklingen av Jessheim. Det bli påpekt at de tre KDP tar utgangspunkt i felles planprogram og byutviklingsstrategi som skal sikre helhetlig utvikling av Jessheim. For å sikre forutsigbarhet bør kommunen heller rullere de ulike kommunedelplanene basert på kommuneplanen. Innsender forventer at Byplan Jessheim 2050 gjenspeiler gjeldende planer og fastsettes etter grundig behandling og gjennomgang. Konsekvensene for den videre utviklingen av kommunesenteret Jessheim, inkludert bydelene Gystadmarka og Jessheim Sørøst må utredes, ikke utelukkende bysentrumet.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innsippet medfører ingen endringer i planprogrammet og tas til orientering.</p>
48. 22/9696-48 Hobrå Eiendom AS v/Tim Holmvik, datert 15.januar 2023	Arealinnspill	<p>Ser grepet med å gjøre tre kommunedelplaner om til en for Jessheim som et riktig grep.</p> <p>Fokuserer på området mellom Dampsaga Allé i vest, Algarheimsvegen i sør, Henrik Bulls veg i nord og Jessheimvegen/FV 174 i øst. Dette området er kun avklart i Kommuneplan selv om det ligger bare 100-400 meter fra Jessheim stasjon.</p> <p>Den sentrale beliggenheten til dette området understøtter grønn mobilitet fremmes som et viktig transformasjonsområde med forhold som ligger til rette for urban utbygging. Basert på prinsipp om utbygging "innenfra og ut", ser Hobrå Eiendom området som helt sentralt for høy utnyttelse og å skape en bymessig utvikling av sentrum". Flere av eiendommene er kjøpt opp, slik at det hevdes at transformasjon kan foregå relativt raskt.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innsippet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil besvares ifm videre planarbeid.</p>
49. 22/9696-49, Per Brovold, datert 15.01.2023	Generelt til planarbeidet	<p>Ønske om å legge jernbanen i tunnel i sentrum. Mener byggehøyder bør økes.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innsippet berører tema om mobilitet/infrastruktur og bebyggelse. Innsippet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
50. 22/9696-50 Ingfrid Oddveig Tveit, datert 15.01.2023	Arealinnspill og generelt til planarbeidet	<p>Arealinnspill om felt S5 i gjeldende Byplan.</p> <p>Ønsker høy utnyttelse for næring og bolig (opp til 400 %) kombinert med grøntområder og god arkitektur.</p> <p>S5: Ønsker høyhus/signalbygg ved Kjeld Stubs veg/Trondheimsvegen. Ikke høy bebyggelse langs Trondheimsvegen/Ringvegen. Overvann bør håndteres under bakken eller som åpen bekk langs Ringvegen. Ønsker ikke store trær i sentrum, men busker og mindre trær. Vil ha parkering i kjeller. Vil ha mest bolig og begrense publikumsrettet næring på S5.</p> <p>Mener utbyggingsavtaler bør begrenses for å gjøre området interessant for utbyggere.</p>

		<p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>51. 22/9696-51 Weenbo v/Ole-Magnus Kaksrud, datert 15.01.2023</p>	<p>Arealinnspill og generelt til planarbeidet</p>	<p>Arealinnspill om formålsendring Arealinnspill for områder satt av til nåværende boligbebyggelse i gjeldende byplan. Weenbo eier flere eiendommer avsatt til boligbebyggelse rundt Fjellvegen og Oddvar Jensens veg. Vil spille inn 33 daa til sentrumsformål for å skape en bedre forbindelse mellom ny bebyggelse i Jessheim Sørøst/Skogmo og sentrum (ca. 350 m avstand). Vil ha næring, servering og bolig i området. Gode forbindelser for gange og sykkel vil redusere bilbruk.</p> <p>Innspillet er ikke forelagt alle grunneiere.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>52. 22/9696-52 Rutim as v/Tim Holmvik, datert 15.01.2023</p>	<p>Arealinnspill</p>	<p>Arealinnspill eiendom 1/2, Presterud, ønskes avsatt til skole og boligformål. Er avsatt til LNF i dag. 103 daa sør for B8 i KDP Jessheim Sør-Øst. Området er utenfor planavgrensningen for ny byplan. Området er tidligere spilt inn til KPA-rullering.</p> <p>Mener det er behov for flere skoler med utbygging av 4000-5000 boliger i Jessheim sørøst. Ønsker dialog med kommunen om etablering av skole på Presterud.</p> <p>Forslagstiller er også åpen for å avsette området til boligbebyggelse.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet gjelder arealer utenfor den grønne grensen vedtatt i gjeldende kommuneplan som er førende for avgrensning av Byplanen. Det vises til vedtak ifm utleggelse til offentlig ettersyn av planprogrammet om at utbyggingsrekkefølgen fra kommuneplanen står fast. Det vises også til planprogrammets tydelige ambisjon om å holde seg innenfor områder som er planavklart i gjeldende kommunedelplaner. Kommunen vurderer at selv innenfor et 2050-perspektiv er det tilstrekkelig med regulerte arealer innenfor den grønne grensa, og at det ikke vil være behov for å utvide den. Innspillet støtter heller ikke tankegangen om utvikling "innenfra-ut". Arealinnspillet er i konflikt med føringer om jordvern, kommunens grønne grense og utviklingsrekkefølge, og vil derfor ikke inngå i videre utrednings- og planarbeid.</p>
<p>53. 22/9696-53 Dag Schøyen, datert 15.01.203</p>	<p>Generelt til planarbeidet</p>	<p>Innspill om tilrettelegging for førerløse busser for å sikre tilgjengelighet til arbeidsplasser, kulturaktiviteter og offentlige tjenester.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet berører tema om mobilitet i planprogrammet. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>54. 22/9696-54 Hvam Invest AS v/Øivind Haugaard</p>	<p>Arealinnspill og generelt til planarbeidet</p>	<p>Arealinnspill om felt S5 i gjeldende Byplan Avsender eier selskapet Trondheimsvegen 83 As, som er grunneier av Trondheimsvegen 83. Ligger innenfor området S5, nord for Kjeld Stubs vei.</p>

		<p>Ønsker at kommuneplanen skal være det overordna styringsdokumentet. Oppfordrer kommunen til å vurdere de juridiske aspekter knyttet til generelle bestemmelser og arealformål.</p> <p>Mener sentrum trenger høyere utnyttelse med gode offentlige rom og passasjer. anbefaler at det etableres maksimalt et ytterligere plannivå mellom byplanen og byggesak. Foreslår krav til områdeplan med mulighet til å gå direkte på byggesak. Byplanen bør være mindre detaljert.</p> <p>Alternativt forslag er at byplanen er mer spesifikk på delområder og etablerer avgrensede bestemmelsesområder, for å ivareta planens funksjoner og spesifisere om tiltakshaver må ha detaljregulering eller gå direkte på byggesak.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
55. 22/9696-55 Knut H. Nafstad, datert 15.01.2023	Generelt til planarbeidet	<p>Ber om at det sikres arealer til nødvendig jernbaneutbygging for å få flere og hyppigere avganger til Oslo. Det må sikres god adkomst til byen fra alle kanter. Ønsker tilrettelegging for selvkjørende offentlig kommunikasjon. Påpeker dårlig kapasitet på RV 174, og ønsker vurdering av utviklingen av veien i byplanen.</p> <p>Ønsker begrenset byggehøyde rundt bygg med verneklasse og bygg som representerer byens kulturarv. Eksempel: K2 i Gotaasalleen. Byplanen bør presisere nedtrapping av byggehøyder mot bygg som representerer kulturarv.</p> <p>Byplanen må tilrettelegge for romslige arealer til grønne lunger, lekeplasser, parker og friområder. Ønsker vegetasjon med planteliv for mennesker og dyreliv/biologisk mangfold.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet berører tema som mobilitet, infrastruktur, kulturmiljø, mm. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
56. 22/9696-56 Per Henrik Bråthen, datert 15.01.2023	Generelt til planarbeidet	<p>Ønsker utvikling av byen fra sentrum og utover. I første omgang bør kommunen fortette innenfor en radius på 1000 m fra sentrumskjernen. Her bør det bygges høyt og tett. Viktig med transformasjon av området øst for togstasjonen. Ønsker oppsiktsvekkende gangbru fra togstasjon til Sagabyen.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og tas til orientering.</p>
57. 22/9696-57 John Snekvik, datert 15.01.2023	Generelt til planarbeidet	<p>Innspill som ber om mer grøntområder og et levende og luftig sentrum. Vil ikke ha flere områder som Sagabyen.</p> <p>Foreslår en plan for stasjonsområdet. I nord kan det bygges et 2-3 etasjes p-hus for pendlerparkering, som også rommer bussholdeplasser. En etasje kan være under bakkenivå. P-huset kan også fungere som støyskjerm for bebyggelse Skovly. Det kan bygges tak over Ormen Lange, og området under bakkenivået utvides vestover mot parkområdet bak Rådhuset. På det kommunale området der bilene er parkert i dag kan det anlegges parkområde med plass til ulike aktiviteter, benker, skulpturer, markedsboder, kiosker, plener, blomster og mer. Dermed får Jessheim en unik mulighet til å få et levende sentrum også utenfor Storsenteret.</p>

		<p>Det er en strekning nedenfor høgskolen og vestover ved Nordbytjernet, der stien er for smal, med brennenesler, røtter og steiner man kan snuble i. Kommunen bør utbedre og rydde stien.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>58. 22/9696-58 Hejul AS v/Tim Holmvik, datert 15.01.2023</p>	Arealinnspill	<p>Arealinnspill om eiendommer som ligger øst for Sagabyen. Støtter byplanens hovedprinsipp med bygging innenfra og utover. Ønsker høyere utnyttelse på sine eiendommer (boligområde øst for sagabyen), enn det som ligger inne i kommuneplanen. Vil ha tilsvarende utnyttelse som Sagabyen (300 %). På den måten kan kommunen unngå å beslaglegge dyrkbar matjord i randsonen.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>59. 22/9696-59 Marte Dønnum, datert 15.01.2023</p>	Generelt til planarbeidet	<p>Ønsker en mye tydeligere plan for universell utforming for byen. UU er mer enn teknisk tilrettelegging. Henviser til følgende artikkel: https://forskning.no/partner-oslomet-samfunnsgeografi/vil-at-fotgjengeren-bliir-byens-hovedperson/417890 Planen bør tydeliggjøre tilrettelegging, både for synlige og usynlige funksjonsnedsettelse, unge som gamle. Hvordan er lekeplassene tilrettelagt for barn med funksjonsnedsettelse? Hvilken mobilitet har svaksynte/blinde, hørselhemmede, rullende osv i sentrum? Hvordan er det sensoriske inntrykkene i byrommene? Vil de stresse opp eller roe ned personer med nevroatypiske diagnoser, som f.eks autisme og adhd? anbefaler et samarbeid med ergoterapeut og brukerorganisasjoner for å sikre en by som er for alle.</p> <p>Skole: Avsender er lærer og er bekymret for skoleplanene i sentrum, herunder utbygging av stor ungdomsskole og manglende plass for skoler i bykjernen. Påpeker at det er vanskelig å gjøre noe med utfordrende miljø på store skoler. Byskolene i Jessheim har tidvis tøft miljø og stor variasjon i demografien. Det gjør store skoler i bykjernen en dårlig pedagogfaglig idé. Kan være krevende læringsmiljø for elever og tøffe arbeidsforhold for ansatte. Avsender anbefaler å trekke inn pedagogisk fagmiljø i planlegging av byskoler. anbefaler også kommunen å se på muligheten for å kjøpe opp tomter for å bygge flere skoler, i stedet for å bygge svært store skoler.</p> <p>Fellesarealer og kulturliv: Ønsker tydelig plan for kulturelle utarrangement på rådhusplassen og lignende områder. Kultur er viktig del av vår identitetsbygger. Kulturlivet fortjener mer detaljerte planer for etablering av scener inne og ute, og øvingslokaler for amatører og profesjonelle. Det bør gjøres enklere å arrangere festival og lignende, med tilrettelegging for scene (midlertidig eller fast), strømtilførsel, mulighet for inngjerding, sanitetsanlegg, adkomst for større kjøretøy for rigging av utstyr. Kulturrådet bør involveres i planlegging.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet berører tema som universell utforming, sosial infrastruktur og kulturliv. Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>

<p>60. 22/9696-60 Ullensaker gym og turn, Jessheim Tae Kwon Do, Kisa/IL (Innebandy), Jessheim Kampsportklubb og Hoppensprett turn v/ Tor Nygard, datert 15.01.2023</p>	<p>Arealinnspill og generelt til planarbeidet</p>	<p>Arealinnspill vedr. eiendom 7/13 (felt K 2.1 i gjeldende KDP fpr Gystadmarka) Kommunen bør avsette områder for idrett og anlegg. Avsenderne mener G/B.nr 7/13 er riktig fordi UK eier tomten. Tomten ligger mellom Jessheim Badeland og Gystadmyr bo- og aktivitetssenter. Det er et stort press på halltider/flater -og de fleste klubber må si nei til flere medlemmer.</p> <p>Avsenderne er bekymret for kapasitet på skole, barnehage, ungdomshus og idrettsflater, mtp den store befolkningsveksten som er i Jessheim. På denne bakgrunn har avsenderne engasjert en arkitekt og utarbeidet et forslag til løsning, kalt Jessheim Arena. Illustrasjoner med situasjonsplan ligger vedlagt innspillet.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>61. 22/9696-66 N. Jul Halvorsens gate 41 AS v/Bessengen arkitekter AS, datert 20.01.2023</p>	<p>Arealinnspill</p>	<p>Arealinnspill vedr. Kontorbygg M Jul Halvorsens veg, eiendom 135/788. Besseggen Arkitekter har tegnet et signalbygg med kontor og forretningsfunksjoner. Det er tenkt en offentlig etat eller hovedkontor for en større nasjonal virksomhet som leietaker, og mindre kommersielle aktører på bakkeplan. Ønsker å presentere Jessheim som alternativ for en offentlig etat. Bygget er tenkt å være en avslutning av Sagabyen mot boligområdet i øst. Det skal oppføres som nullutslippsbygg.</p> <p>Besseggen Arkitekter mener byggehøyde og utnyttelsesgrad bør økes i stasjonsnære områder. Ønsker 300-400 % utnyttelse. Ønsker fleksibel parkeringsdekning som tilrettelegger for sykling, offentlig transport og bildeling. Det kan da være tilstrekkelig med 0,3 plasser per 100 kvm. Krav til sykkelparkering kan også være lavere så nærme kollektivt knutepunkt. Avsender ønsker også attraktiv utforming av utearealer for fotgjengertrafikk mot stasjonen og redusert biltrafikk.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>
<p>62. 22/9696-67 Dølivammen Terje Sundby, datert 12.01.2023</p>	<p>Arealinnspill</p>	<p>Arealinnspill vedr. Dølivammen, eiendom 132/13. Avsatt til fremtidig boligbebyggelse i KDP Jessheim Sørøst (omtalt som B1), med en kvote på 75 boenheter. Kommunestyret vedtok i 2020 å trekke ut B1 og tilbakeføre til LNF, uten faglig begrunnelse. Grunneier mener det framstår tilfeldig siden B4.1 ikke fikk endret status. Grunneier ser for seg 35-40 boenheter i stedet for de 75 som ligger i KDP Jessheim Sørøst.</p> <p>Det dyrkes korn på parsellen i dag. Det er utfordrende og kostbart å drive landbruk på en parsell på 30 daa, med miljøkrav, integrert plantevern, kvalitetskrav, ekstremvær, m.m. som gir større krav til tiltak. Begrenset fremkommelighet gjør transport av landbruksutstyr mer krevende, og begrenser arbeid på parsellen til kveld og helg. Parsellen gir også ulemper som støv og støv, som skaper misnøye blant naboer.</p> <p>Grunneier ber derfor om at 132/13 Dølivammen (B1) beholdes som fremtidig utbyggingsområde i byplanen.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Innspillet medfører ingen endringer i planprogrammet, og vil bli vurdert ifm videre planarbeid.</p>