



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 49/24	Eldrerådet	23.09.2024
PS 32/24	Kommunalt råd for flerkulturelle innbyggere	23.09.2024
PS 46/24	Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	23.09.2024
PS 40/24	Ungdomsrådet	23.09.2024
PS 39/24	Hovedutvalg for helsevern og sosial omsorg	26.09.2024
PS 46/24	Hovedutvalg for oppvekst (tidl. HSB)	26.09.2024
PS 85/24	Hovedutvalg for teknisk, idrett og kultur	26.09.2024
PS 162/24	Formannskapet	08.10.2024
PS 148/24	Kommunestyret	15.10.2024

Byplan Jessheim 2050 - høring av revidert planforslag

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 08.10.2024 - sak 162/24

Saken tas til orientering.

Kommunedirektørens innstilling:

Formannskapet legger forslag til Byplan Jessheim 2050 (kommunedelplan) datert 2.9.2024, med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart (alternativ 1 og 2) og tilhørende temakart, ut til offentlig ettersyn i minst seks uker jf. plan og bygningsloven §§5-2 og 11-4.

Kort sammendrag:

Forslag til Byplan 2050 legges frem for politisk behandling og utleggelse til høring og offentlig ettersyn i minst seks uker. Planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av vedtatt planprogram, politiske workshops, høringsforslaget fra 2023 (KST - sak 70/23, 20.06.23), samt FSK - sak 134/24, 25.06.24, «Avklaring av viktige tema for videre arbeid med Byplan Jessheim 2050».

Denne saken oppsummerer viktige justeringer og vedtak som har fulgt arbeidet med Byplan Jessheim 2050 og viser hvordan endringene er innarbeidet i et revidert planforslag. Planforslaget belyser utfordringer og muligheter Jessheim står ovenfor, og legger føringer for hva som skal til for at byen utvikles med kvaliteter som står seg over tid: tilrettelegge for gode bomiljøer, godt byliv og god tilgang til tilbud og tjenester for fremtidens innbyggere og næringsliv..

Vedlegg:

1. Plankart (alternativ 1 og alternativ 2), datert 02.09.24

2. Planbestemmelser Byplan Jessheim 2050
3. Byplan planbeskrivelse, datert 02.09.24
4. KU Byplan Jessheim datert 02.09.24
5. ROS-analyse Byplan Jessheim datert 02.09.2024
6. Temakart sikringssone for 2 rullebaner
7. Temakart marin grense
8. Temakart temakart mobilitet
9. Temakart rammeplan for avkjørsel
10. Temakart overvann og flom
11. Temakart grønnstruktur
12. Temakart kulturmiljø og kulturminner
13. Temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler
14. Temakart snarveier
15. KST 7023, 20.06.23 Byplan Jessheim 2050 - høring av planforslag
16. FSK 13424, 25.06.24 Avklaring av viktige tema for videre arbeid med Byplan Jessheim 2050

Kommunestyret 15.10.2024:

Behandling:

Forslag fra Senterpartiet, foreslått av Lars Halvor Stokstad Oserud, Senterpartiet

Under §1.4 Dokumentasjonskrav flyttes krav om Matjordplan fra 1.4.3 IG til 1.4.2 Reguleringsplan og 1.4.3 Rammesøknad

Forslag fra Senterpartiet, Venstre og MDG, foreslått av Lars Halvor Stokstad Oserud, Senterpartiet
Område B15 og B16 endres til LNF.

Forslag fremmet i Formannskapet, foreslått av Tom Staahle, Fremskrittspartiet

Forslag: Følgende endringer innarbeides i planen før den legges ut på høring.

Overordnede føringer:

Maks andel boliger

Bestemmelser om en maks-andel boliger i områder med sentrums- eller kombinerte formål har krav om maks 60% boligandel av det totale bruksarealet for sentrumsområder, og maks 80% boligandel i kombinerte områder.

Endres til:

Bestemmelser om en maks-andel boliger i områder med sentrums- eller kombinerte formål har krav om maks 80% boligandel av det totale bruksarealet for sentrumsområder, og maks 80% boligandel i kombinerte områder

Bykvalitet

Sjekklisten for bykvalitet – er innrettet som en føring og premiss som avgrenser handlingsrommet i utviklingen av prosjekter.

Endres til:

Sjekklisten for bykvaliteter er et rådgivende dokument til utbyggere, og har ingen juridiske eller planmessige krav i seg. Utbyggere anbefales sterkt å hensynta rådene i listen.

Vegarealer: Krav og forslag om: «Å redusere vegbanen ved å sikre arealer til kollektivfelt.» - **Fjernes**

Arealjusteringer/Planbestemmelser:

Paragraf 1.5

Omtale av Tomtemoen øst og vest tas ut.

Paragraf 1.6.3

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur, flomvei, vann og avløp, gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

Endres til:

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur, flomvei, vann og avløp, gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er avklart i dialog med kommunen.

Paragraf 1.6.5

Kunst må inngå i en tidlig fase av planleggingen, og profesjonelle kunstnere må inviteres inn i prosessen fra begynnelsen av.

Endres til:

Kunst og uttrykk som løfter prosjekter må inngå i en tidlig fase av planleggingen

Paragraf 1.8.1

Formingsveileder legges som krav – ikke som veileder med den innretningen som er i planen her.

Endres til:

- Formingsveileder er et rådgivende dokument til utbyggere. Utbyggere anbefales sterkt å hensynte rådene i listen
- Retningslinjer i 1.8.1 tas ut

Paragraf 1.8.3

Krav om en estetisk redegjørelse som beskriver og bidrar til å løfte prosjektet bes utarbeidet

Paragraf 1.15.5

Punkt omskrives til:

Kollektive løsninger og biltrafikk skal leve sammen i byen. Det innebærer at løsninger må ta hensyn til at bilen også er en del av det trafikale bildet i byen. Vegarealer skal ikke eksproprieres med mindre det er helt avgjørende for å realisere et prosjekt.

Paragraf 2.10.10 H570 Bevaring

Dette kapittelet tas ut av planen i påvente av vedtak av rullering av kulturminnevernplanen.

Arealer:

B-16 Allergotjordet

Rekkefølgekravet: Interne gangforbindelser løses gjennom detaljregulering.

K-23 Gjestad

- Reguleres til kombinert formål, men legges inn med høy utnyttelse

K 24 Flatavegen

- K24 avsatt til «Boligbebyggelse – fremtidig», skal legges som gult merket på kart for Byplan 2050
- Det tillates en variasjon i deler av fremtidig bebyggelse i felt K24 som synliggjøres gjennom reguleringsarbeidet, og tilpasses på samme måte som for Gartnerløkka.

K25 – Tomtermoen

- Endres til
- Hele Tomtermoen ihht vedtak fattet i formannskapet 25.06.2024, tas inn i byplanen til sentrumsformål. Det innbefatter både området omtalt som Tomtermoen øst og Tomtermoen Vest. Området bygges innefra og ut.
- Det stilles krav om felles planlegging av hele området. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tiliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
- Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå
- Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav

- Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

S 15

Følgende endringer legges inn

- Eiendommen opprettholdes som sentrumsformål, delfelt S15, slik det er foreslått i utkast til Byplan datert 02.09.24.
- Eiendommen avsettes med høy arealutnyttelse i kart «Forventet utnyttelse i ikke regulerte utbyggingsområder» jf. Byplanens bestemmelse kap.3 § 2.
- Ny bestemmelse til delfelt S15, jf. § 2.6: Det tillates etablert inntil 80% av regulert BRA til bolig.

S 16

Her må det endres til

- Det stilles krav om felles planlegging av hele området. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tiliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
- Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå
- Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav

- Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

Parkeringsnorm

Parkeringsnorm i planen endres til følgende

Det opprettes 2 soner.

- Sone 1: Sentrumskjernen, med avgrensning innenfor Ringvegen/Dølivegen legges følgende krav til grunn Minimum 0,8 + 0,2

- Sone 2: Øvrige områder minimum 1.0 + 0.2

Presiseringer til flertallsforslagene fra Formannskapet 08.12., foreslått av Tom Staahle, Fremskrittspartiet

1. Området GL1 i K-21 Nordby nord tilbakeføres til nordøstre hjørne som i kommuneplanen
2. B-12 tas inn igjen som gult område jf kommuneplanen fra 2015 og 2021.
3. Parkering: Formuleringen i forslaget fra formannskapet erstattes med gjeldende parkeringsnorm for Ullensaker kommune i planbestemmelsene for kommuneplan 2021 jf kap. 2.
4. Retningslinje i 1.8.1 justeres til følgende: Generelle krav til estetikk og kvalitet Formingsveileder for Jessheim sentrum (vedtatt 14.1.2022) og Formingsveileder for Gystadmarka (vedtatt 8.12.2020) legges til grunn som inspirasjon til alle nye plan- og byggesaker innenfor Byplanens planavgrensning.
5. Under pkt 14 K-25 Tomtermoen legges følgende til i forslaget til endring fra formannskapet: I Kulepunkt nr 3 innarbeides at det settes av arealer til en 6-8 avdelings barnehage.
6. Under pkt 14 K-25 kulepunkt 2 endres tekst til: Det stilles krav om felles planlegging av S16 og K-25 (da er kommune direktørens usikkerhet fjernet)
7. Under pkt 13. Nytt kulepunkt: Regulert område for barnehage i sør (Bekkefare) utskilles fra felt K24. Barnehagetomten utskilles fra formålet med eget Tjenesteformål (rosa)

På vegne av FrP, Høyre og Krf

Av 45 representanter var 45 til stede, medregnet møtende vararepresentanter

Votering:

Repr. Fjærli Hjetlands utsettelsesforslag fikk 20 stemmer (AP, SP, SV, V, R og MDG), og falt derved mot 25 stemmer (FrP, H og Krf)

Kommunedirektørs innstilling ble enstemmig vedtatt

Repr. Stokstad Oseruds forslag Under §1.4 Dokumentasjonskrav flyttes krav om Matjordplan fra 1.4.3 IG til 1.4.2 Reguleringsplan og 1.4.3 Rammesøknad ble enstemmig vedtatt

Repr. Stokstad Oseruds forslag Område B15 og B16 endres til LNF fikk 10 stemmer (SP, V, SV, R og MDG), og falt derved mot 35 stemmer (FrP, H, Krf og AP)

Repr. Staahles forslag opprinnelig fremmet i FSK fikk 25 stemmer (FrP, H og Krf) og ble derved vedtatt mot 20 stemmer (AP, SP, V, SV, R og MDG) som stemte i mot

Repr. Staahles forslag fikk 25 stemmer (FrP, H og Krf) og ble derved vedtatt mot 20 stemmer (AP, SP, V, SV, R og MDG) som stemte i mot

KST - PS 148/24 Vedtak:

Formannskapet legger forslag til Byplan Jessheim 2050 (kommunedelplan) datert 2.9.2024, med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart (alternativ 1 og 2) og tilhørende temakart, ut til offentlig ettersyn i minst seks uker jf. plan og bygningsloven §§5-2 og 11-4.

Forslag: Følgende endringer innarbeides i planen før den legges ut på høring.

Overordnede føringer:

Maks andel boliger

Bestemmelser om en maks-andel boliger i områder med sentrums- eller kombinerte formål har krav om maks 60% boligandel av det totale bruksarealet for sentrumsområder, og maks 80% boligandel i kombinerte områder.

Endres til:

Bestemmelser om en maks-andel boliger i områder med sentrums- eller kombinerte formål har krav om maks 80% boligandel av det totale bruksarealet for sentrumsområder, og maks 80% boligandel i kombinerte områder

Bykvalitet

Sjekklisten for bykvalitet – er innrettet som en føring og premiss som avgrenser handlingsrommet i utviklingen av prosjekter.

Endres til:

Sjekklisten for bykvaliteter er et rådgivende dokument til utbyggere, og har ingen juridiske eller planmessige krav i seg. Utbyggere anbefales sterkt å hensynta rådene i listen.

Vegarealer: Krav og forslag om: «Å redusere vegbanen ved å sikre arealer til kollektivfelt.» - **Fjernes**

Arealjusteringer/Planbestemmelser:

Paragraf 1.5

Omtale av Tomtemoen øst og vest tas ut.

Paragraf 1.6.3

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur, flomvei, vann og avløp, gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

Endres til:

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur, flomvei, vann og avløp, gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er avklart i dialog med kommunen.

Paragraf 1.6.5

Kunst må inngå i en tidlig fase av planleggingen, og profesjonelle kunstnere må inviteres inn i prosessen fra begynnelsen av.

Endres til:

Kunst og uttrykk som løfter prosjekter må inngå i en tidlig fase av planleggingen

Paragraf 1.8.1

Formingsveileder legges som krav – ikke som veileder med den innretningen som er i planen her.

Endres til:

- Formingsveileder er et rådgivende dokument til utbyggere. Utbyggere anbefales sterkt å hensynte rådene i listen
- Retningslinjer i 1.8.1 tas ut

Paragraf 1.8.3

Krav om en estetisk redegjørelse som beskriver og bidrar til å løfte prosjektet bes utarbeidet

Paragraf 1.15.5

Punkt omskrives til:

Kollektive løsninger og biltrafikk skal leve sammen i byen. Det innebærer at løsninger må ta hensyn til at bilen også er en del av det trafikale bildet i byen. Vegarealer skal ikke eksproprieres med mindre det er helt avgjørende for å realisere et prosjekt.

Paragraf 2.10.10 H570 Bevaring

Dette kapittelet tas ut av planen i påvente av vedtak av rullering av kulturminnevernplanen.

Arealer:

B-16 Allergotjordet

Rekkefølgekravet: Interne gangforbindelser løses gjennom detaljregulering.

K-23 Gjestad

- Reguleres til kombinert formål, men legges inn med høy utnyttelse

K 24 Flatavegen

- K24 avsatt til «Boligbebyggelse – fremtidig», skal legges som gult merket på kart for Byplan 2050
- Det tillates en variasjon i deler av fremtidig bebyggelse i felt K24 som synliggjøres gjennom reguleringsarbeidet, og tilpasses på samme måte som for Gartnerløkka.

K25 – Tomtemoen

- Endres til
- Hele Tomtermoen ihht vedtak fattet i formannskapet 25.06.2024, tas inn i byplanen til sentrumsformål. Det innbefatter både området omtalt som Tomtermoen øst og Tomtermoen Vest. Området bygges innefra og ut.
- Det stilles krav om felles planlegging av hele området. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynte tiliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
- Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå
- Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav

- Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

S 15

Følgende endringer legges inn

- Eiendommen opprettholdes som sentrumsformål, delfelt S15, slik det er foreslått i utkast til Byplan datert 02.09.24.

- Eiendommen avsettes med høy arealutnyttelse i kart «Forventet utnyttelse i ikke regulerte utbyggingsområder» jf. Byplanens bestemmelse kap.3 § 2.
- Ny bestemmelse til delfelt S15, jf. § 2.6: Det tillates etablert inntil 80% av regulert BRA til bolig.

S 16

Her må det endres til

- Det stilles krav om felles planlegging av hele området. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
- Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå
- Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav

- Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

Parkeringsnorm

Parkeringsnorm i planen endres til følgende

Det opprettes 2 soner.

- Sone 1: Sentrumskjernen, med avgrensning innenfor Ringvegen/Dølivegen legges følgende krav til grunn Minimum 0,8 + 0,2

Sone 2: Øvrige områder minimum 1.0 + 0.2

1. Området GL1 i K-21 Nordby nord tilbakeføres til nordøstre hjørne som i kommuneplanen
2. B-12 tas inn igjen som gult område jf kommuneplanen fra 2015 og 2021.
3. Parkering: Formuleringen i forslaget fra formannskapet erstattes med gjeldende parkeringsnorm for Ullensaker kommune i planbestemmelsene for kommuneplan 2021 jf kap. 2.
4. Retningslinje i 1.8.1 justeres til følgende: Generelle krav til estetikk og kvalitet Formingsveileder for Jessheim sentrum (vedtatt 14.1.2022) og Formingsveileder for Gystadmarka (vedtatt 8.12.2020) legges til grunn som inspirasjon til alle nye plan- og byggesaker innenfor Byplanens planavgrensning.
5. Under pkt 14 K-25 Tomtermoen legges følgende til i forslaget til endring fra formannskapet: I Kulepunkt nr 3 innarbeides at det settes av arealer til en 6-8 avdelings barnehage.
6. Under pkt 14 K-25 kulepunkt 2 endres tekst til: Det stilles krav om felles planlegging av S16 og K-25 (da er kommune direktørens usikkerhet fjernet)
7. Under pkt 13. Nytt kulepunkt: Regulert område for barnehage i sør (Bekkefaret) utskilles fra felt K24. Barnehagetomten utskilles fra formålet med eget Tjenesteformål (rosa)

Under §1.4 Dokumentasjonskrav flyttes krav om Matjordplan fra 1.4.3 IG til 1.4.2 Reguleringsplan og 1.4.3 Rammesøknad.

Formannskapet 08.10.2024:

Behandling:

Forslag fra SP og V, foreslått av Lars Halvor Stokstad Oserud, Senterpartiet
Område B15 og B16 endres til LNF.

Felles forslag på vegne av FrP, Høyre og KrF, foreslått av Ståle Lien Hansen, Fremskrittspartiet

Forslag: Følgende endringer innarbeides i planen før den legges ut på høring.

Overordnede føringer:**Maks andel boliger**

Bestemmelser om en maks-andel boliger i områder med sentrums- eller kombinerte formål har krav om maks 60% boligandel av det totale bruksarealet for sentrumsområder, og maks 80% boligandel i kombinerte områder.

Endres til:

Bestemmelser om en maks-andel boliger i områder med sentrums- eller kombinerte formål har krav om maks 80% boligandel av det totale bruksarealet for sentrumsområder, og maks 80% boligandel i kombinerte områder

Bykvalitet

Sjekklisten for bykvalitet – er innrettet som en føring og premiss som avgrenser handlingsrommet i utviklingen av prosjekter.

Endres til:

Sjekklisten for bykvaliteter er et rådgivende dokument til utbyggere, og har ingen juridiske eller planmessige krav i seg. Utbyggere anbefales sterkt å hensynta rådene i listen.

Vegarealer: Krav og forslag om: «Å redusere vegbanen ved å sikre arealer til kollektivfelt.» - **Fjernes**

Arealjusteringer/Planbestemmelser:**Paragraf 1.5**

Omtale av Tomtemoen øst og vest tas ut.

Paragraf 1.6.3

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur, flomvei, vann og avløp, gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

Endres til:

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur, flomvei, vann og avløp, gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er avklart i dialog med kommunen.

Paragraf 1.6.5

Kunst må inngå i en tidlig fase av planleggingen, og profesjonelle kunstnere må inviteres inn i prosessen fra begynnelsen av.

Endres til:

Kunst og uttrykk som løfter prosjekter må inngå i en tidlig fase av planleggingen

Paragraf 1.8.1

Formingsveileder legges som krav – ikke som veileder med den innretningen som er i planen her.

Endres til:

- Formingsveileder er et rådgivende dokument til utbyggere. Utbyggere anbefales sterkt å hensynta rådene i listen
- Retningslinjer i 1.8.1 tas ut

Paragraf 1.8.3

Krav om en estetisk redegjørelse som beskriver og bidrar til å løfte prosjektet bes utarbeidet

Paragraf 1.15.5

Punkt omskrives til:

Kollektive løsninger og biltrafikk skal leve sammen i byen. Det innebærer at løsninger må ta hensyn til at bilen også er en del av det trafikale bildet i byen. Vegarealer skal ikke eksproprieres med mindre det er helt avgjørende for å realisere et prosjekt.

Paragraf 2.10.10 H570 Bevaring

Dette kapittelet tas ut av planen i påvente av vedtak av rullering av kulturminnevernplanen.

Arealer:

B-16 Allergotjordet

Rekkefølgekravet: Interne gangforbindelser løses gjennom detaljregulering.

K-23 Gjestad

- Reguleres til kombinert formål, men legges inn med høy utnyttelse

K 24 Flatavegen

- K24 avsatt til «Boligbebyggelse – fremtidig», skal legges som gult merket på kart for Byplan 2050
- Det tillates en variasjon i deler av fremtidig bebyggelse i felt K24 som synliggjøres gjennom reguleringsarbeidet, og tilpasses på samme måte som for Gartnerløkka.

K25 – Tomtemoen

- Endres til
- Hele Tomtermoen ihht vedtak fattet i formannskapet 25.06.2024, tas inn i byplanen til sentrumsformål. Det innbefatter både området omtalt som Tomtermoen øst og Tomtermoen Vest. Området bygges innefra og ut.
- Det stilles krav om felles planlegging av hele området. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tiliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
- Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå
- Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav

- Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

S 15

Følgende endringer legges inn

- Eiendommen opprettholdes som sentrumsformål, delfelt S15, slik det er foreslått i utkast til Byplan datert 02.09.24.
- Eiendommen avsettes med høy arealutnyttelse i kart «Forventet utnyttelse i ikke regulerte utbyggingsområder» jf. Byplanens bestemmelse kap.3 § 2.
- Ny bestemmelse til delfelt S15, jf. § 2.6: Det tillates etablert inntil 80% av regulert BRA til bolig.

S 16

Her må det endres til

- Det stilles krav om felles planlegging av hele området. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tiliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
- Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå
- Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav

- Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

Parkeringsnorm

Parkeringsnorm i planen endres til følgende

Det opprettes 2 soner.

- Sone 1: Sentrumskjernen, med avgrensning innenfor Ringvegen/Dølivegen legges følgende krav til grunn Minimum 0,8 + 0,2
- Sone 2: Øvrige områder minimum 1.0 + 0.2

Tom Staahle

Gruppeleder Ullensaker FrP

Av 11 representanter var 11 til stede

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt tatt til orientering

FSK - PS 162/24 Vedtak:

Saken tas til orientering.

Hovedutvalg for teknisk, idrett og kultur 26.09.2024:

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentanter

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

HTIK - PS 85/24 Vedtak:

Formannskapet legger forslag til Byplan Jessheim 2050 (kommunedelplan) datert 2.9.2024, med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart (alternativ 1 og 2) og tilhørende temakart, ut til offentlig ettersyn i minst seks uker jf. plan og bygningsloven §§5-2 og 11-4.

Hovedutvalg for oppvekst (tidl. HSB) 26.09.2024:

Behandling:

Av 11 medlemmer var 11 til stede

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

HO - PS 46/24 Vedtak:

Formannskapet legger forslag til Byplan Jessheim 2050 (kommunedelplan) datert 2.9.2024, med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart (alternativ 1 og 2) og tilhørende temakart, ut til offentlig ettersyn i minst seks uker jf. plan og bygningsloven §§5-2 og 11-4.

Hovedutvalg for helsevern og sosial omsorg 26.09.2024:

Behandling:

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

Votering:

Saken ble enstemmig vedtatt tatt til orientering.

HHS - PS 39/24 Vedtak:

Saken tas til orientering

Kommunalt råd for flerkulturelle innbyggere 23.09.2024:

Behandling:

Tilleggsforslag, foreslått av Negar Enayati, Rødt

KRFI ønsker å fremme et forslag om en grundig kartlegging av byplanstrukturen med særlig fokus på gangfelt, fortau og trafikklys.

Bakgrunn: Med den økende befolkningen og trafikken er det avgjørende å sikre at byens infrastruktur er trygg og tilgjengelig for alle innbyggere. En kartlegging vil hjelpe oss med å identifisere områder som trenger forbedringer og tilrettelegging.

Forslag:

1. **Kartlegging av eksisterende gangfelt og fortau:** Vurdere tilstanden og tilgjengeligheten av nåværende gangfelt og fortau for å sikre trygg ferdsel.
2. **Evaluerer av trafikklys:** Undersøke plasseringen og funksjonaliteten til trafikklys for å forbedre trafikksikkerheten.
3. **Oppfordring til ny boligbebyggelse** Rådet oppfordrer til en balansert og spredt utvikling av nye boligområder over hele byen. Dette vil bidra til å skape et variert og bærekraftig bomiljø for alle innbyggere.
4. Bussholdeplass i nærheten av felt K11

Av 9 representanter var 9 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Votering:

Representant Enayatis forslag enstemmig vedtatt:

KRFI - PS 32/24 Vedtak:

KRFI ønsker å fremme et forslag om en grundig kartlegging av byplanstrukturen med særlig fokus på gangfelt, fortau og trafikklys.

Bakgrunn: Med den økende befolkningen og trafikken er det avgjørende å sikre at byens infrastruktur er trygg og tilgjengelig for alle innbyggere. En kartlegging vil hjelpe oss med å identifisere områder som trenger forbedringer og tilrettelegging.

Forslag:

1. **Kartlegging av eksisterende gangfelt og fortau:** Vurdere tilstanden og tilgjengeligheten av nåværende gangfelt og fortau for å sikre trygg ferdsel.
2. **Evaluerer av trafikklys:** Undersøke plasseringen og funksjonaliteten til trafikklys for å forbedre trafikksikkerheten.

3. **Oppfordring til ny boligbebyggelse** Rådet oppfordrer til en balansert og spredt utvikling av nye boligområder over hele byen. Dette vil bidra til å skape et variert og bærekraftig bomiljø for alle innbyggere.
4. Bussholdeplass i nærheten av felt K11

Ungdomsrådet 23.09.2024:

Behandling:

Av 11 medlemmer var 9 til stede.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UNG - PS 40/24 Vedtak:

Formannskapet legger forslag til Byplan Jessheim 2050 (kommunedelplan) datert 2.9.2024, med planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart (alternativ 1 og 2) og tilhørende temakart, ut til offentlig ettersyn i minst seks uker jf. plan og bygningsloven §§5-2 og 11-4.

Eldrerådet 23.09.2024:

Behandling:

Forslag, foreslått av Eva Margrethe Gullichsen, Arbeiderpartiet
Eldrerådet viser til tidligere innspill til saken (jf. ELD PS 36/23 den 05.06.2023), og tar revidert planforslag til orientering.

Av 9 representanter var 9 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Votering:

Representant Gullichsens omforente forslag ble enstemmig vedtatt.

ELD - PS 49/24 Vedtak:

Eldrerådet viser til tidligere innspill til saken (jf. ELD PS 36/23 den 05.06.2023), og tar revidert planforslag til orientering.

Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 23.09.2024:

Behandling:

Av 9 representanter var 6 til stede, medregnet en møtende vararepresentant

Votering

Saken ble enstemmig vedtatt tatt til orientering

KRMNF - PS 46/24 Vedtak:

Kommunaldirektørens innstilling tas til orientering

Bakgrunn for saken:

Dagens samfunns- og klimaendringer stiller store krav til hvordan vi planlegger fremtidsbyen. Utfordringsbildet i Jessheim ser annerledes ut i dag enn da gjeldene byplan ble vedtatt i 2014, og forventningene til hvordan en regionby skal utvikles er endret. Dette er utgangspunktet for rullering av byplanen, og har lagt føringer for ny byplan 2050.

Ved rullering av kommunedelplanen for Jessheim (Byplan 2050) er det gjennomført omfattende medvirkningsprosesser. Planen har vært på høring i 2023, og siden den gang har planen gjennomgått større endringer som følge av innspill, innsigelser, politiske workshops og avklaringer. Store deler av endringene oppsummeres i FSK - sak 134/24 25.06.2024, «Avklaring av viktige tema for videre arbeid med Byplan Jessheim 2050», med kommunedirektørens vurderinger av innsigelser og innspill til planforslaget.

Denne utgaven av byplanen belyser mer tidsriktig de utfordringer og muligheter Jessheim står ovenfor, og legger føringer for hva som skal til for at byen utvikles med kvaliteter som står seg over tid.

Saksopplysninger:

Byplan Jessheim 2050 er en kommunedelplan for Jessheim, som tar opp i seg tre tidligere kommunedelplaner: Byplan Jessheim (kommunedelplan, vedtatt 2014), kommunedelplan for Gystadmarka (vedtatt 2014) og kommunedelplan for Jessheim sørøst (vedtatt 2015). I tillegg er det tatt inn arealer som ikke inngår i de nevnte kommunedelplaner. Intensjonen med å samle de ulike kommunedelplanene i en felles byplan er å forenkle planverket for Jessheim, men også for å få et helhetlig grep om langsiktig utvikling på tvers av de ulike områdene innenfor byen. Dette gjelder spesielt løsninger innen infrastruktur for myke trafikanter, byrom/parker, overvannshåndtering og utvikling med andre formål enn til boliger.

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

I tillegg til å styrke dagens tilbud innen handel, service og kultur, handler Byplanen om utvikling av en fremtidsrettet by med en tydelig oppmerksomhet rundt flerfunksjonell sentrumsutvikling, og gode varierte nabolag. Her retter planforslaget oppmerksomhet mot å tydeliggjøre krav til estetikk og kvalitet i bygde omgivelser, møteplasser og byrom, samt sikring av nødvendig sosial infrastruktur. Andre viktige temaer og hovedgrep i planforslaget beskrives nærmere nedenfor.

HOVEDGREPENE I PLANFORSLAGET

Sosial infrastruktur:

I 2014 var innbyggertallet i Ullensaker kommune under 33.000. Ved inngangen til 2024 var det 43 814 innbyggere i Ullensaker, og av disse bodde om lag 21 600 i Jessheim. Det forventes fortsatt befolkningsvekst i Ullensaker og det meste av veksten vil komme i Jessheim. Gitt forutsetningene i befolkningsframskrivningen laget våren 2024, er anslaget for år 2050 om lag 48 000 i Jessheim. Byplanen har en tidshorisont på 26 år og legger føringer for utviklingen av byen frem mot 2050.

Det åpnes for mange nye utviklingsområder som igjen bidrar til økt befolkningsvekst. Byplanen planavklarer et potensiale for over 14.000 nye boliger, i tillegg til ca 7500 ferdig regulerte boliger som ennå ikke er bygd. Med dagens utbyggingstakt (450 boliger pr. år) vil byplanen ha arealreserver frem mot 2070.

Befolkningsveksten vil føre til økt behov for sosial infrastruktur som skoler, barnehager, helse og omsorgsbygg. I arbeidet med byplanen har det vært viktig å sikre arealer til sosial infrastruktur, slik at kommunen kan håndtere den veksten som byplanen legger opp til. Det er foreslått utbyggingsrekkefølge og rekkefølgebestemmelser, jf. planbestemmelsene §§1.5 og 1.6.3. til flere større områder. Formålet med en definert avgrensning for hvor vekst skal oppstå handler om å skape forutsigbarhet i forhold til arealbruk, funksjonsfordeling og framtidig behov for samfunnskritisk infrastruktur på Jessheim.

I planbeskrivelsen vises det til lokaliseringsprinsipper for sosial infrastruktur, som støtter opp under målsetningen om trygge og gode nabolag, møteplasser i lokalsamfunnet som bidrar til stedstilhørighet, samt sikring av kompakt byutvikling. Skolebruksplanen, Barnehagebehovsplanen og Helhetlig helse- og omsorgsplan tar for seg behov og mulige løsninger for sosial infrastruktur de kommende ti årene. Byplanen derimot kaster et lengre blikk og skal avklare arealer for sosial infrastruktur i 26 år fremover. Fremover mot 2050 vil det anslagsvis være behov for 17 nye barnehager, 3 barneskoler og 3 nye ungdomsskoler. Byplanen sikrer areal til disse formålene. Mer om plassering og behov kan leses i planbeskrivelsen.

Næring og arbeidsplasser:

Det foreslås bestemmelser om en maks-andel boliger i områder med sentrums- eller kombinerte formål. Det er krav om maks 60% boligandel av det totale bruksarealet for sentrumsområder, og maks 80% boligandel i kombinerte områder. Dette utgangspunktet ligger også til grunn for beregningene av behovet for sosial infrastruktur.

Bestemmelsen gir eiendomsutviklere friheten til å selv bestemme hvordan boligprosjekter skaper merverdi utover å være rene boligfelt. Utvikler står fritt til å programmere bygninger av en mer bymessig karakter, med flere ulike funksjoner innenfor det som tillates i kombinerte formål og i sentrumsformål. Et eksempel kan være en bygning med boliger, barnehage i sokkeletasjene, noen kontorarealer i 2 og 3 etasje, eller et større sammenhengende prosjekt med en konsentrasjon av kontorer/service/ skole/ helsebygg i kombinasjon med boliger. Omsorgsboliger med bemanning og offentlig parkering vil også kunne inngå i den andelen som ikke er boligformål.

Ved å fastsette en maks boliggrense i sentrale områder med sentrums- og kombinerte formål legges det i større grad til rette for en flerfunksjonell by, og i det større bildet vil det bidra til en mer variert

næringsstruktur i kommunen. Prosentfordelingen gir også en tydeligere bymessig avgrensning mellom arealer avsatt til boligformål og andre mer sentrale områder.

Byrom og byliv:

Gater og byrom kobler sammen ulike steder i byen, har en egen karakter og inviterer til opphold og sosial samhandling. Byrommene må føles trygge og være utformet med attraktive kvaliteter. Samtidig må de være utformet slik at de er rasjonelle å drifte og vedlikeholde gjennom hele året. I en by i vekst der konkurransen om arealer blir stadig tøffere, er det viktig å sette søkelys på å sikre nok arealer med god kvalitet i det offentlige rom. I byplanen stilles det krav om etablering av park for flere felt. For utbyggingsfelt der det ikke er stilt særskilte krav, forslås det å stille krav om at hvert prosjekt bidrar til og styrker byromsnettverket i byen, ved å sette av arealer til et mindre torg/park, slik at alle prosjekter bidrar tilbake til det offentlige livet på gateplan.

Byidentitet, boligkvalitet og bevaring:

Intensjonen med byplanarbeidet har vært å styrke og videreutvikle Jessheims stedsidentitet som en moderne by som tar vare på historiske røtter, samt folks tilhørighet og stolthet av byen. Vurderingene knyttet til byens identitet, boligkvaliteter og bevaring har tatt utgangspunkt i innspillene fra medvirkningsprosessen, og er forankret i planprogrammet som sier at Jessheims framtid skal bygge på Jessheims fortid. Arbeidet er koordinert tett med pågående rullering av kulturmiljøplanen.

Særlig oppmerksomhet er rettet mot å ta vare på etablerte boligområder med gode nabolagskvaliteter og kulturhistoriske verdier. Det er utarbeidet temakart for kulturmiljø og kulturminner, og vist i plankartet med hensynsoner. Viktige siktlinjer og akser som sikrer koblinger mellom byen og herlighetsverdiene i landskapet rundt, samt områder som egner seg til portaler/fondmotiv er omtalt i planen og vist i eget temakart. Sjekkliste for bykvalitet og Nabolagsutredningen av 2021 får også sin plass i planbestemmelsen som retningslinjer, og tas i bruk som et verktøy for utbyggere og kommunen for å sikre at god kvalitet og hensynet til overordnede planer og strategier ivaretas i konkrete planprosesser.

Mobilitet og bylogistikk:

På et overordnet nivå handler mobilitet og gatebruk i stor grad om hvordan man binder deler av Jessheim sammen til én by, og hvordan man kobler byen til omlandet. Det er viktig at byen er tilgjengelig for folk utenfra, og at det er lett å ferdes på tvers av byen. Det skal være greit å nå Jessheim med bil, men vi må tilrettelegge for at reiser i størst mulig grad tas med kollektivt, gange eller sykkel for å unngå å overbelaste vegsystemet. Et dominerende bilde av biler i sentrum er ikke forenlig med målsettingen om økt byliv og gode møteplasser. Noe som direkte vil påvirke byens stedattraktivitet og evne til å rekruttere nye bedrifter og innbyggere til kommunen.

Et kompakt sentrum vil gi korte interne gangavstander, som kan gi attraktive møteplasser og et levedyktig handelssentrum. En sentralisering av funksjoner omkring kollektivknutepunktet gjør sentrumsfunksjonene tilgjengelige for flere, og at mobilitetsbehovet reduseres. Dette kan føre til flere gående og syklende og en redusert bruk av privatbil.

I sentrum er det i dag god parkeringsdekning. Byplanen legger opp til at sentrale sentrumstomter som i dag brukes til overflateparkering kan utvikles til andre formål. Tett på kollektivknutepunktet er behovet for bil mindre enn lengre fra kollektivknutepunktet, og i byplanen forslås det derfor å innføre 3 ulike parkeringssoner med ulike parkeringsnormer. Tilstrammingen i parkeringsnorm er størst for sentrumssonen og for blokkbebyggelse. Byplanen sikrer likevel parkeringsplasser til servicebiler, gjesteparkering og plasser for forflyttingshemmende.

Jessheim er en stasjonsby, men kollektivknutepunktet fremstår som lite attraktivt, til dels utdatert og danner en barriere i byen. Kollektivknutepunktet må i større grad utvikles som et attraktivt nav for fremtidig byutvikling og vekst. En slik utvikling vil understøtte den store befolkningsveksten som vil komme i byområdene øst for sentrum. Byplanen legger rammer for videre utvikling av

stasjonsområdet gjennom høy grad av utnytting kombinert med vern. Sikring av fremkommelighet for buss gjøres langs busstraseer vist i temakart mobilitet og gatebruk, blant annet ved å sikre arealer til etablering av kollektivfelt. Det foreslås rekkefølgekrav knyttet til utbedring av kryss for bedre fremkommelighet. Fremtidige kryssinger av jernbanen for myke trafikanter er også vist i temakart for mobilitet og gatebruk, og i plankartet med hensynsone infrastruktur.

I forbindelse med Byplanen er det gjort en snarvegskartlegging som følger som eget temakart. Barns aksjonsradius er liten og de bruker gjerne snarveier for å komme seg til skolen eller ball-løkke. Tilrettelegging for gåing og sykling er nødvendig for å etablere konkurransedyktige reisealternativer til bil, for å fremme byliv og for å ta vare på folkehelsen. I planforslaget legges det opp til flere grep der etablering av en hovedforbindelse for sykling og gåing (inkl. park og bekkeåpning) mellom Gystadmarka og sentrum via Midtbyen (K6) som en av de aller viktigste.

Klima og miljø:

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

Byplanen vil samtidig bidra til at naturområder bygges ned, men gjennom temakart for grønnstruktur og naturmangfold skal naturområder med høy økologisk verdi bevares og det legges vekt på stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon. I tillegg skal naturmangfold kartlegges ved alle nye reguleringsplaner.

Temakartet for grønnstruktur og naturmangfold viser grønnstruktur, naturområder med høy økologisk verdi, pollinatorekorridorer og bynatur langs hovedgatene i sentrum. I tillegg viser temakartet på et overordnet nivå en urban grønn kobling mellom ulike parker og torg i sentrum som det er viktig å ta vare på og forsterke.

Byplanen legger opp til at det etableres minst tre nye parker i sentrum. Den ene er i Midtbyen (K6) og knyttes til hovedsykkelveg og bekkeåpning, der parken også kan fungere som fordrøyningsområde ved store nedbørsmengder. Den andre parken som skal etableres er i Sentrum Nord (S5), her er det snakk om en park på inntil 4 daa. Den tredje, er videre opparbeidelse av Gystadmarka park.

Overvann og bekkeåpning:

I byplanen avsettes det arealer til utvikling i flomutsatte områder og i områder under marin grense som omfattes av aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det åpnes opp for fortetting og transformasjon, noe som fører til økte andeler harde flater og økt avrenning til overvannsnett og rasutsatte bekkeløp (Tveia og Dølibekken).

I arbeidet med byplanen har det derfor vært særlig fokus på å sikre en klimarobust utvikling, som baserer seg på kommunens tretrinnsstrategi (1- Fang og infiltrer, 2- forsink og fordrøy, 3-sikre trygge flomveier). Temakart overvann og flom viser et fremtidsbilde med viktige/større bekker og flomveger, både lukkede og åpne.

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

Innenfor S5 og K6 er arealer hvor det er aktuelt å sikre bekkeåpning, samt etablering av nødvendig infrastruktur (VA-infrastruktur og hovedsykkelveg), vist som hensynsone i plankartet. For øvrige områder, sikres det i bestemmelsene muligheter for å vurdere gjenåpning av rørlagte bekker ifm.

utbygging og nye tiltak, dette må vurderes sammen med geotekniske forhold. Bekker og grøntområder er i tillegg viktig for insekter, pollinering og annet biologisk mangfold.

INNSIGELSER:

Da høringsforslag til byplanen lå ute på høring i 2023 fremmet Statsforvalteren i Oslo og Viken, samt Viken fylkeskommune innsigelse til flere delfelt i planen, grunnet manglende hensyn til jordvern og matberedskap. Nasjonale og regionale hensyn for jordvern og matsikkerhet er vesentlig skjerpet etter Stortingets vedtak av ny nasjonal jordvernstrategi i 2023. Det er et nasjonalt mål at omdisponeringen av dyrket jord ikke skal overstige 2000 dekar i året fram mot 2030.

Flere av områdene i planforslaget som det er fremmet innsigelse til er allerede avsatt til utbygging i gjeldende planverk. I tillegg foreligger det ulike politiske vedtak som viser at utviklingen av områdene er en ønsket politisk retning. Basert på innsigelsene, tidligere politiske vedtak og overordnede vurderinger knyttet til byplanprosessen, er det foreslått noen endringer for å imøtekomme noen av innsigelsene.

- Områder T4 ved Gjestad foreslås tilbakeført til LNF1. Området består av fulldyrka mark, og var avsatt til fremtidig tjenesteformål i gjeldende kommuneplan.
- Nordbymoen nord/Nordby Park K21 videreføres fra gjeldende kommuneplan, men med ny plassering av gravlund. Innsigelsen svares ikke ut, og kan påvirke byplanprosessen.
- Det er rettet innsigelse til hele Gystadmarka nord (T9, T10, B13, G2-3 og B14). Gystadmarka nord består av dyrkbar mark, og innsigelsen er knyttet til fremtidig bruk, og utnyttelse. Området er avsatt til fremtidig tjenesteformål, bolig og grønnstruktur i gjeldende planverk og foreslått videreført med disse formålene, men med justerte formålsgrenser (se plankart alternativ 1 og 2) og høyere arealutnyttelse. Området er viktig for å sikre arealer til fremtidig sosial infrastruktur, og de er derfor videreført. Det er uklart om endringene svarer ut innsigelsen, og forslaget kan påvirke byplanprosessen.
- Nordbyjordet B15 foreslås videreført fra gjeldende plan med boligformål. Innsigelsen svares dermed ikke ut, og kan påvirke planprosessen.

ENDRINGER I PLANKART

Tabellen under viser formålsendringer fra gjeldende planer til nytt planforslag.

O m rå d er i p l a n k a r t / h ø r i n g	Hvilke endringer foreslås i dette høringsforslaget (2024) :	Hvilke endringer ble foreslått i forrige høringsutkast (2023):	Hva er området avsatt til i Gjeldende planer

sf o r s l a g 2 0 2 4			
K 1 9 G y s t a d m a r k a p o r t e n	Videreføres fra gjeldende plan	Videreføres fra gjeldende plan	Kommuneplan 2021 Avsatt til kombinert formål
K 2 1 N o r d b y N o r d	Videreføres fra gjeldende plan	Videreføres fra gjeldende plan	Kommuneplan 2021 Avsatt til kombinert formål
G L 1 G r a v l u n d	GL1 foreslås flyttet sørover inntil Jessheimvegen	Videreføres fra gjeldende plan	Kommuneplan 2021 Avsatt til kombinert formål
K 7 V e	Videreføres fra gjeldende plan	Videreføres fra gjeldende plan	Byplan 2014 Avsatt til kombinert formål

d Ri n g v e g e n, sy d fo r Li nj e b o			
K 8 Tr o n d h ei m sv e g e n n o r d fo r L ei rv e g e n	Videreføres fra 1.gangshøring	Ny arealfordelig mellom K8 og S6	Byplan 2014 K8 avsatt til kombinert formål
S 6 Je ss h ei m	Videreføres fra 1.gangshøring	Ny arealfordelig mellom K8 og S6	Byplan 2014 S6 avsatt til sentrumsformål

P a n o r a m a			
S 2 G a m l e b y e n / B e v a r i n g s t r i a n g e l e t	Videreføres fra 1.gangshøring	S2 er redusert til en flate langs Storgata som kan bebygges	Kommuneplan 2021 Avsatt til eksisterende sentrumsformål
G y s t a d m a r k a n o r d B 1 3, B 1 4, T 9, T 1	T9/T10 lagt ut som 2. alternativer Må avklares omkring plassering av tjenesteformål	Videreføres fra gjeldende plan	Kommunedelplan for Gystadmarka Avsatt til boligformål med tjenesteformål og grønnstruktur

0, G 2, G 3, G 6			
T o m t e m o e n Ø s t K 2 5. 1, K 2 5. 2, K 2 5. 3	Foreslås avsatt til kombinert formål	Videreføres fra byplanen 2014	Byplan 2014 Avsatt til eksisterende boligformål
T o m t e m o e n V e s t S 1 6	Foreslås avsatt til sentrumsformål	Videreføres fra byplanen 2014	Byplan 2014 Avsatt til eksisterende boligformål
T o m t e m o	Hensynssone foreslås tatt ut	Tomtemoen får hensynssone for bevaring av kulturmiljø	Ikke vurdert som hensynssone

e n K 2 5. 1 H e n s y n s o n e			
S a g a S er vi c e S 1 4	Endret til S14	K4	Byplan 2014 Avsatt som til kombinert formål K4
Fl at a v e g e n K 2 4	Foreslås avsatt til kombinert formål	Videreføres fra gjeldende plan	Byplan 2014 Avsatt til eksisterende boligformål
S k o g m o T 1	T1 videreføres fra 1.gangshøringen	Foreslås avsatt til tjenesteformål T1(utvidelse av skole)	Kommuneplan 2021 Avsatt til eksisterende grønnstruktur
G ys ta	Foreslås med ny plassering av	Videreføres fra gjeldende plan	Kommuneplan 2021 Avsatt til fremtidig tjenesteformål

d m a r k a T 9 o g T 1 0	tjenesteformål innenfor området. T9 og T10 foreslås med 2. alternativer for plassering av tjenesteformålene; skole og seremonibygging mm.		
N o r d b y N o r d K 2 1	Videreføres fra gjeldende plan	Videreføres fra gjeldende plan	Kommuneplan 2021 Foreslått avsatt til kombinert formål med gravlund
G 7	Endres til Park G7	Foreslås avsatt til sentrumsformål	Byplan 2014 Avsatt til bussholdeplass P1
K 6 M i d t b y e n (n o r d f o r J e s s h e i m N æ r i n g s	Delfelt K6.1 og K6.3 får ny inndeling	Videreføres fra gjeldende plan med ny arealinndeling	Byplan 2014 Avsatt til kombinert formål

p a r k)			
F a r g e r i k e K 1 5 (n o r d f o r Ri n g v e g e n)	Videreføres fra 1.gangshøring	Foreslås avsatt til kombinert formål og feltet utvides nordover	Byplan 2014 Avsatt til nåværende næring og bolig
Gj e s t a d T 4	Foreslått som LNF1 ifm. vern av matjord	Videreføres som tjenesteyting T4	Kommuneplan 2021 Foreslått avsatt til fremtidig tjenesteyting T4
Gj e s t a d b o o g b e h a n d l i n g s s	Foreslått som kombinert formål K23	Videreføres som nåværende tjenesteyting	Byplan 2014 Avsatt til nåværende tjenesteyting

e n t e r K 2 3			
A l l e r g o t n o r d K 1 6	Videreføres fra 1.gangshøring, men utvidet ved å inkludere arealet for T2	Foreslås avsatt som kombinert formål	KDP Jessheim sørøst Avsatt til nåværende og fremtidig boligbebyggelse
M a g a s i n l e i r e n K 1 8	Videreføres fra 1.gangshøring	Foreslås avsatt til kombinert formål	Kommuneplan 2021 Avsatt som eksisterende grønnstruktur
G a r d e r m o v e g e n K 9	Utvidet fra 1.gangshøring da T5 utgår, i tillegg til sentrumsformål S15 lengst øst.	K9 redusert, ved at østre del av K9 ble foreslått som T5	Byplan 2014 Avsatt til kombinert formål K9
G a r d e r m o v e g	Foreslås avsatt til sentrumsformål S15.	Avsatt til tjenesteyting T5	Byplan 2014 Avsatt til kombinert formål K9

e n 9 + 1 1 (s ø r f o r J e s s h e i m V G S) S 1 5			
Al le rg o t j o r d e t B 1 6	Tilbakeføres til fremtidig boligformål	Foreslås lagt ut som 2 alternativer: LNF eller fremtidig tjenesteyting Allergotjordet –K17	KDP Jessheim sørøst Avsatt til fremtidig boligformål B4.1
Gj e s t a d t u n e t B 1 2	Videreføres fra 1.gangshøring	Foreslås som arealer til LNF ifm. vern av matjord og kulturminne	Kommuneplan 2015 Avsatt som eksisterende boligformål
Fi n h o l t v e g e	Foreslås som arealer til LNF ifm. vern av matjord og naturmiljø	Videreføres fra Kommuneplan 2015	Kommuneplan 2015 Avsatt som fremtidig boligformål

n B 1 1			
L a a c h e b y e n K 1	Videreføres fra 1.gangshøring og utvides med misjonskirken i sør	Videreføres og utvidet noe i vest og redusert i sør fra Byplan 2014	Byplan 2014 Avsatt til kombinert formål K1 Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalleen)
Je ss h ei m sk ol e o g re ss u rs s e nt er T 1 2	Videreføres og åpner for Tjenesteformål med andre underformål	Videreføres fra Byplan 2014	Byplan 2014 Avsatt som nåværende tjenesteyting
F a k k el s e nt er et H e n sy	Hensynsone reduseres. Fakkelsenterets hjørner av fasaden bevares	Videreføres fra Byplan 2014	Kommunedelplan for Kulturmiljø og Byplan 2014: Fakkelsenterets fasade mot rådhusplassen gis hensynsone for bevaring av kulturmiljø

n s o n e H 5 7 0 - 2 0			
R å d h u s e t H e n s y n s o n e H 5 7 0 - 2 0	Hensynssonen tas ut i sin helhet for Rådhuset	Videreført	Kommunedelplan for Kulturmiljø og Byplan 2014: Rådhusets vestre fløy innlemmes i hensynssone for bevaring av kulturmiljø
J e s s h e i m k i r k e H e n s y n s o	Videreføres	Innlemmes i hensynssone H570_20 for bevaring av kulturmiljø	Kommunedelplan for Kulturmiljø og Byplan 2014: Ikke vurdert vern/hensynssone

n e H 5 7 0 - 2 0			
L a a c h e b y e n H e n s y n s o n e H 5 7 0 - 2 8	Hensynsone reduseres	Hensynsone utvides	Laachebyen har hensynssone H570-28
H o l e n g å r d- B r å t å s t u e n e	Foreslås avsatt til hensynsone for bevaring av kulturmiljø	Ingen hensynsone	Kommunedelplan for Kulturmiljø Ikke vurdert som hensynssone

H e n s y n s o n e H 5 7 0 - 6 6			
L y k k e b o H e n s y n s o n e H 5 7 0 - 9 5	Foreslås avsatt til hensynsone for bevaring av kulturmiljø	Ingen hensynsone	Kommunedelplan for Kulturmiljø Ikke vurdert som hensynsone

ENDRINGER I BESTEMMELSER ETTER BYPLANFORSLAGET I 2023

Basert på innspill fra høringen av Byplanen i 2023 og administrative og politiske føringer og vedtak, så er Byplanen 2024 endret i bestemmelsene på vesentlige punkter. De mest sentrale endringene er som følger:

- Krav til solinnfall er endret tilbake til 1.mai.
- Romlighetsnormen endres fra bestemmelse til retningslinje.
- Krav til MUA skal nå beregnes pr 100 m² BRA, og andelen balkong/terrasse/takterrasse som kan inngå i beregningen er økt. Differensiering av MUA-kravet skal nå følge forventet utnyttelse (høy eller middels/lav), istedenfor å skille mellom sentrumsformål og kombinerte formål. Kravene til de ulike lekeplassene er noe justert.

- Forventet utnyttelse øker for mange av feltene.
- Det settes en øvre grense/andel for hvor mye bruksareal av et prosjekt som kan være boliger. Kravet er maks 60 % av BRA for sentrumsformål og 80 % av BRA for kombinerte formål.
- Flere områder får krav om felles planlegging.
- Bestemmelsen om planens rettsvirkning er endret noe, der nye arealformål, utnyttelse, vassdragssoner, samfunnssikkerhet og renovasjon fra Byplanen gjelder foran eldre arealplaner.
- Det stilles krav om mobilt avfallssug vest for jernbanen istedenfor stasjonært avfallsopplegg for store prosjekter.
- Noen felt har fått økte byggehøyder, mens noen få er redusert av hensyn til kulturmiljøer eller tilgrensende bygg. Det påpekes at byggehøydene skal varieres og at høyere bygg enn angitt kan tillates dersom kvaliteten på blant annet uteareal styrkes.
- Kravene til estetikk har ny ordlyd.
- Støybestemmelsene er justert, og avvikssonen er utvidet til også å gjelde langs Gardermovegen vestover til E6.
- Kravene til leilighetsfordeling er endret.
- Bestemmelser for restriksjonssoner og hensynssoner for Hovedflyplassen er lagt inn etter innsigelse fra, og i dialog med Avinor.
- Det er lagt inn noen hensynssoner i områder med viktige naturtyper av høy verdi.
- Kravene til blågrønn faktor (BGF) er i tråd med vedtak i KST-sak 27/23, 28.03.23, men ordlyden er noe justert for å sikre hensynet til stedlige forhold når blågrønn faktor fastsettes ved regulering.

Vurderinger og konsekvenser:

Økonomi:

Planens intensjon er å tilrettelegge for en konkurransedyktig regional by, der vekst, arbeidsplassutvikling og gode bomiljøer er sentralt. Planen legger med andre ord opp til en økonomisk bærekraftig utvikling. For å få til dette, må for eksempel nødvendig infrastruktur etableres og oppgraderes. Dette realiseres i stor grad som rekkefølgekrav i forbindelse med utbyggingsprosjekter.

Befolkningsveksten som genereres av byplanen vil også sette nye krav til kommunens egen infrastruktur. Hovedplan for VA definerer hvilke tiltak og investeringer innen vann og avløp som må gjøres for å holde tritt med veksten. Det samme gjelder for sosial infrastruktur. Kommunen opplever manglende kapasitet på flere områder, og her må det gjøres store investeringer for å imøtekomme innbyggernes behov innen helse, skole og barnehage.

I dette høringsutkastet foreslås også endringer i arealformål, noe som påvirker verdien av tomter som tidligere var avsatt til noe annet (f.eks områder som tilbakeføres til LNF, eller endres fra boligformål til tjenesteformål). Når det gjelder slike endringer, er hovedregelen at kommunen på dette plannivået kan avsette arealer eller regulere til nytt formål erstatningsfritt. Unntaket gjelder der ubebygde eiendom eller større del av slik eiendom avsettes til kommunens bygninger og grav- og urnelunder, og eiendommen innen fire år ikke blir regulert. Da kan grunneieren kreve erstatning etter skjønn, eller at ekspropriasjon straks blir foretatt, hvis det medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningssvarende måte jf. Pbl §15-1.

Miljø:

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

Arealregnskapet som vises i konsekvensutredningen viser at det totalt sett tilbakeføres 52daa fulldyrka jord til LNF og at 630,2 daa dyrkbare arealer videreføres til utbyggingsformål. Områdene som er medregnet i arealregnskapet gir et klimagassutslipp på 22 233,4 tonn Co2-ekvivalenter over 20år (nettoeffekt). Transformasjon av allerede utbygde områder (boligområder med hager/ industrifelt ol.) er ikke medregnet, men kan ha en klimagasseffekt. Byplanen oppnår dermed ikke målet om arealnøytralitet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

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

Universell utforming:

Universell utforming er omtalt i planbeskrivelsen og er ivaretatt gjennom egne planbestemmelser, samt teknisk forskrift (TEK17). Videre er det fokus på å skape en aldersvennlig by, tilrettelagt for alle aldersgrupper.

Folkehelse:

Byplanarbeidet bygger opp under prinsippet om «folkehelse i alt vi gjør». Grepene som foreslås innen mobilitet, byrom/møteplasser, sosial infrastruktur og boligsammensetting vil være med å legge til rette for en sunn samfunnsutvikling for alle. Dette er nærmere beskrevet i punkt 1.7 i planbeskrivelsen og det er utarbeidet egen bestemmelse om folkehelse.

Når mange eksisterende boligområder blir avsatt til transformasjon samtidig, så vil det ikke være markert for å regulere og utvikle disse innenfor en kort tidsperiode. Faren er dermed at bomiljøene «settes på vent» slik at oppgradering og vedlikehold av hus, hager og gater uteblir. Mangel på vedlikehold, fraflytting og jevn utskiftning av beboere kan føre til utrygge og mindre attraktive nabolag. Dette kan bli en utfordring på Jessheim.

Kulturmiljø:

Justeringer og endringer er vist i plankartet med hensynsone bevaring av kulturmiljø H_570 med egne retningslinjer. Viktige siktlinjer og akser, samt områder som egner seg som portaler og fondmotiv omtales i planen, og er vist i eget temakart.

Tidligere foreslåtte hensynsone for Tomtemoen og Rådhuset (vestre fløy) er tatt ut av planforslaget med den konsekvens at viktig kulturminner og kulturmiljø i Jessheim kan gå tapt.

Forebygging av kriminalitet:

Planforslaget legger til rette for tryggere samfunn og forebygging av kriminalitet ved bla. å gi tydelige føringer for utforming av byrom og bebyggelse (inkl. belysning), boligsammensetting og styrking av gode nabolag og oppvekstmiljøer. Planen foreslår også å sikre arealer til sosial infrastruktur, idrett og andre funksjoner i sentrum. Når det kommer til kriminalitetsforebygging i arealplanleggingen er dette noe som må følges opp i de påfølgende plan- og byggefaser. Byplanen gir derfor tydelig føringer for hvordan dette skal følges opp.

Barn og unges interesser:

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

I tillegg til punktene over, vises det til konsekvensutredningen som følger planforslaget.

Forslag til alternativer:

Planen legges ikke ut på høring, administrasjonen jobber videre med utkast til nytt planforslag.

Kommunedirektørens vurdering:

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