



ULLENSAKER
KOMMUNE

BYPLAN JESSHEIM 2050

*Kommunedelplan for
Jessheim by*
PLANBESKRIVELSE

HØRINGSUTKAST
(KST-sak 70/23)



INNHold

SAMMENDRAG	3	3.6 Sosial infrastruktur	34
Planens oppbygning	5	<i>Arealer til sosial infrastruktur</i>	35
1. RAMMER FOR PLANEN	7	4. BYSTRUKTURER OG UTFORMING	37
1.1 Formål	7	4.1 Grønnstruktur og grønne forbindelser	37
1.2 Planområdet	7	<i>Blågrønn struktur</i>	38
1.3 Arealstrategi for Jessheim	8	<i>Parker</i>	38
1.4 Nasjonale og regionale føringer	9	<i>Urbant landbruk</i>	40
1.5 Relevante planer og strategier	10	4.2 Naturmangfold og naturområder med høy økologisk verdi	41
1.6 Utredninger og analyser	11	<i>Ansvarsarter og pollinatorpassasjen</i>	42
1.7 Klima og miljø	14	<i>Jordvern og arealnøytralitet</i>	43
1.8 Folkehelse	15	4.3 Klimaendringer og overvannshåndtering	43
1.9 Medvirkning	16	<i>Bekkeåpning</i>	44
1.10 Barn og unges interesser	17	<i>Blågrønn faktor</i>	45
 		4.4 Mobilitet og gatebruk	46
2. JESSHEIM 2050	19	4.5 Parkering	50
2.1 Visjon og målsettinger for byutviklingen	19	4.6 Byrom og møteplasser	51
2.2 Identitet og tilhørighet	21	4.7 Siktlinjer, akser, fondmotiver og portaler	53
2.3 Befolkningen i Jessheim	22	<i>Portaler i byen</i>	55
2.4 Veksten som en drivkraft	23	4.8 Bebyggelse, arkitektur og estetikk	56
2.5 Byen som handelssentrum og et attraktivt bosted	23	<i>Skala, og grad av utnyttning</i>	56
2.6 Regionby	24	4.9 Kvalitet i bebyggelse	59
2.7 Fremtidens Jessheim	24	4.10 Bomiljø og boligsammensetting.....	61
<i>Jessheim sentrum</i>	25	<i>Sosiale boformer</i>	62
<i>Byområde Gystadmarka</i>	26	4.11 Kulturmiljøer og helhetlige boligområder.....	63
<i>Byområde Jessheim sørøst</i>	27	 	
 		5. DELOMRÅDER	68
3. BYEN OG MENNESKENE	29	5.1 Stasjonsområdet og knutepunktutvikling	69
3.1 Kultur i byen	29	5.2 Sentrum Nord (Felt S5)	70
3.2 Byliv og handel.....	30	5.3 Felt K6 - Midtbyen	71
3.3 Byen som oppvekststed	31	5.4 Etablerte nabolag	73
3.4 Byen som bo- og arbeidssted.....	32	 	
3.5 Byen for alle	33	<i>Bilder og illustrasjoner:</i> <i>Der ikke annet er oppgitt er bildene tatt på vegne av Ullensaker kommune.</i>	

SAMMENDRAG

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

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

Etableringen av hovedflyplassen på Gardermoen i 1998, har ført til sterk vekst i Ullensaker og Jessheim de siste 20 årene. Ved inngangen til 2023 var det 42 866 innbyggere i Ullensaker, og av disse bodde om lag 21 000 i Jessheim. Det forventes fortsatt en betydelig befolkningsvekst i Ullensaker, og det meste av veksten vil komme i Jessheim. Gitt forutsetningene i befolkningsframskrivingene våren 2023, er anslaget om lag 78 000 innbyggere i Ullensaker og om lag 50 000 i Jessheim i år 2050.

Veksten gir mange muligheter for utvikling. Samtidig stiller det store krav til kommunen som tjenesteleverandør og planmyndighet. Stadig flere innbyggere, og en vedvarende høy andel barn og unge, fører til stort trykk på sosial infrastruktur som skoler og barnehager. I fremtiden vil en økende andel eldre befolkning også føre til økt behov for helse- og omsorgstjenester. En viktig del av byplanarbeidet har vært å sikre tilstrekkelige arealer til å møte behovet for tjenesteyting i fremtiden.

Byplanen skal bidra til at Jessheim fortsetter å være et godt sted å bo og leve, samtidig som byen utvikles på en kompakt og bærekraftig måte. Byen skal utvikles med et tydelig sentrum med nødvendige funksjoner, gode byrom og trivelige møteplasser. Da er det viktig å legge til rette for gående og syklende og et godt kollektivtilbud. Videreutvikling av Jessheim som et sterkt og trivelig regionsenter vil også styrke regionens attraktivitet.

Med bakgrunn i dette, er følgende tema sentrale i Byplanen:

Byliv og byidentitet: Ivaretagelse og styrking av de historiske og naturgitte verdiene i byen vil forsterke byens identitet. Blant annet foreslås det at noen flere kulturmiljøer fra Jessheim etterkrigsutvikling bevares. Det pekes også på viktige gater i sentrumskjernen som skal prioriteres til utvikling av gode byrom som skal skape byliv og møteplasser, slik som gågater



og torg. Det er tydeliggjort hvordan områdene kan utvikles slik at akser og siktlinjer som sikrer byens kobling med landskapet rundt, og kobling mellom sentrum og byområdene er ivaretatt. Det pekes også på flere områder som anses som identitetsmarkører/portaler inn i byen og byområdene, der det vil være viktig å stille særlige høye krav til arkitektonisk utforming.

Gatebruk og parkering: Det er utarbeidet en gatebruksplan som gir føringer for prioritering av trafikanter i ulike gater og veger i byen. Parkeringsnormene er endret og knyttet til tre parkeringssoner for byen med egne nedjusterte normer, som har til hensikt å tilrettelegge for grønn og bylivsvennlig mobilitet. Parkeringsnormene er i større grad avstemt mot andre regionale byer, og mot nasjonale og regionale forventninger.

Sosial infrastruktur: Veksten innen byplanområdet i planperioden vil generere behov for nye skoler og barnehager, institusjonsplasser og omsorgsboliger. Vurderingene for plassering av sosial infrastruktur er begrunnet i vedtatte føringer om kompakt byutvikling og lokaliseringssprinsipper beskrevet i kapittel 3.6. Muligheten for utvidelse av eksisterende skoler er vist i plankartet. Det samme gjelder utvidelse av Jessheim barnehage. Muligheten for barnehager på andre områder foreslås sikret i bestemmelser for relevante felt. Det er også foreslått en tomt til ny ungdomsskole/utvidelse av barneskole ved Skogmo.

Bebyggelse, bokvalitet og uteoppholdsarealer: Det foreslås styrking av krav til uteoppholdsareal, blant annet knyttet til solinnfall, konkrete krav til jorddybde for prosjekter som må ha utearealer på lokk, og krav til kunst i offentlig rom. Krav knyttet til hvor mye uteoppholdsareal som skal anlegges for boliger er videreført, men foreslås knyttet til boenhet.

Skala, høyder og grad av utnyttning: Føringer for høyde er angitt med krav om variasjon inntil maks høyder. Der forholdene ligger til rette for det, åpnes det for å fravike fra planens høydebestemmelser for å kunne oppnå økt kvalitet i uteoppholdsarealer og variasjon i bebyggelse. På områder langs Trondheimsvegen er høydene justert ned av hensyn til bevaringsverdig bebyggelse. Retningsgivende grad av utnyttning er justert på bakgrunn av erfaringer gjort med ulike prosjekter til nå og for å gi en mer realistisk ramme for utviklingen. Hensikten er å legge til rette for en utvikling der blanding av flere funksjoner og kvaliteter på uteoppholdsarealer kan gi mulighet for høyere utnyttelse og føre til større variasjon i utforming av bebyggelse.

Handel: Gjeldende føringer for handel i sentrum og Gystadmarka er videreført. Det er tillatt med detaljhandel innenfor områder avsatt til «sentrumsformål». For områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg er det tillatt med mindre forretninger. Ellers er det





åpnet for detaljhandel i områdene nær Jessheim stasjon inkludert områdene i søndre del av Jessheim næringspark (felt K6). Det utelukkes samtidig plasskrevende handel i dette området. Det er gitt definisjoner innenfor tema for å tydeliggjøre føringene.

Planens oppbygning

Byplanen består av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse som beskriver intensjonene med planen
- Plankart med arealformål og hensynsoner
- Bestemmelser som på en rettslig bindende måte angir hvilke vilkår må være oppfylt for at tiltaket skal kunne gjennomføres. Retningslinjene utdyper innholdet i bestemmelsene, og sikrer felles forståelse og praktisering, men gir ikke i seg selv hjemmelsgrunnlag for vedtak.
- Temakart for utvalgte tema. Det fremgår av bestemmelsene og retningslinjene hvilke forhold som skal ivaretas i henhold til temakart. Temakartene som følger planen er:
 - Temakart mobilitet, gatebruk og viktige forbindelser
 - Temakart snarveier
 - Temakart for overordnet grønnstruktur og naturmangfold
 - Temakart kulturminner og kulturmiljøer
 - Temakart siktlinjer, akser, fondmotiver og portaler
 - Temakart for overvann og flom
- Konsekvensutredning av kommunedelplanens arealdel, Byplan Jessheim 2050
- Risiko- og sårbarhetsanalyse for kommunedelplan Byplan Jessheim 2050

Øvrige dokumenter som følger Byplanen er: rammeplan for avkjørslser, temakart marin grense og statistikkhefte Jessheim i tall, som kan lastes ned på [kommunens nettsider](#).

RAMMER FOR PLANEN



1. RAMMER FOR PLANEN

I dette kapittelet presenteres planområdet, nasjonale og regionale føringer, aktuelle planer og strategier som denne planen bygger på, samt utredninger og underlag som er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet. I tillegg presenteres «Klima og miljø» og «Folkehelse» som to overordnede temaer som er førende for planen, samt medvirkningsarbeidet som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet.

1.1 Formål

Hensikten med planarbeidet er å sikre at Jessheim styrkes som en attraktiv og fremtidsrettet regionby, med en utvikling som er forankret i, og som forsterker, stedets unike identitet. Planforslaget belyser utfordringer og muligheter Jessheim står ovenfor i en 2050 perspektiv, og legger føringer for hva som skal til for at byen utvikles med kvaliteter som består over tid: tilrettelegge for gode bomiljøer, godt byliv og god tilgang til tilbud og tjenester for fremtidens innbyggere og næringsliv.

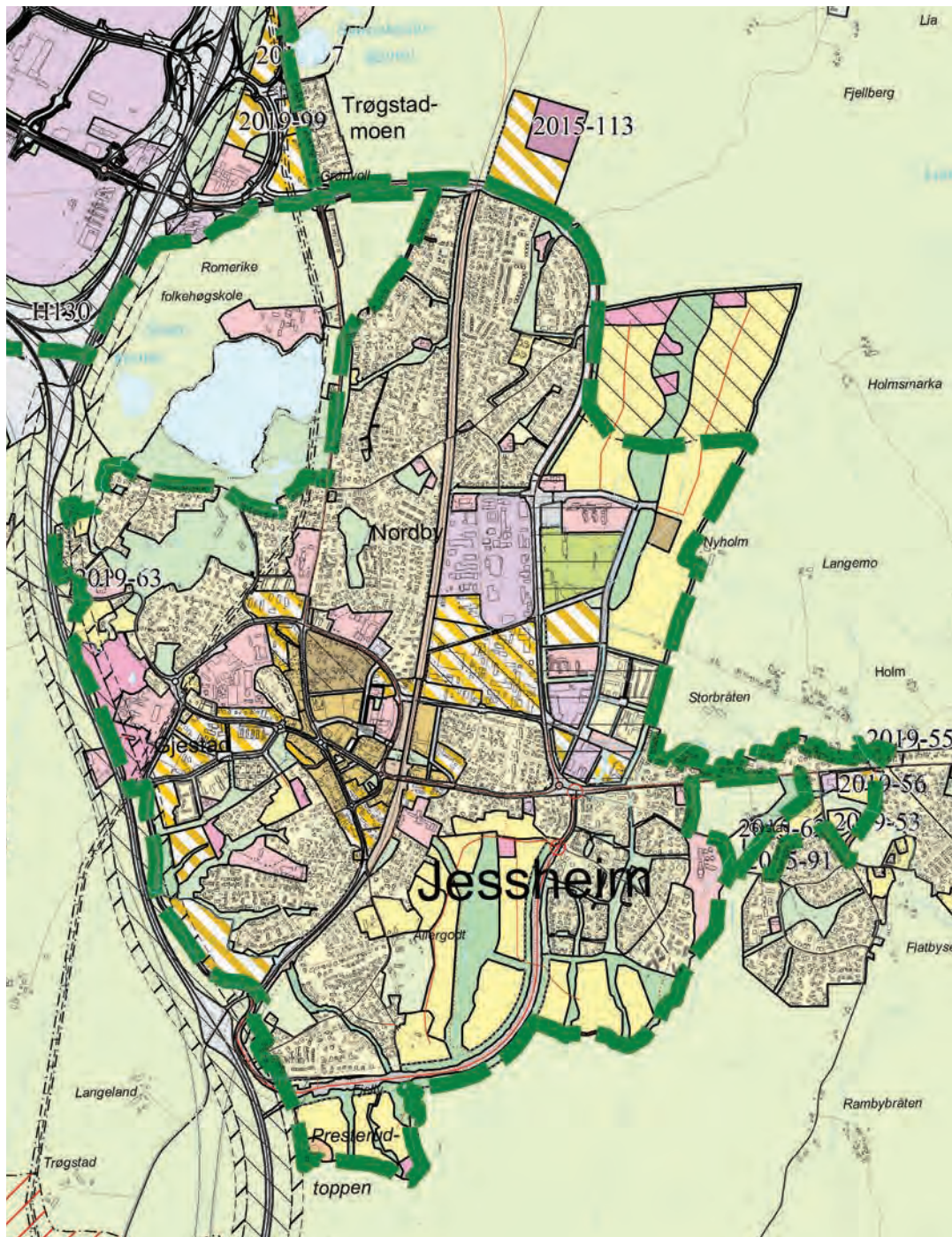
1.2 Planområdet

Planavgrensningen for ny Byplan tar utgangspunkt i områdene som er omfattet av de tre kommunedelplanene (KDP) for Jessheim, og de etablerte boligområdene innenfor den grønne grensa i kommuneplanen. Med hensyn til temaene som Byplanen skal avklare, omfatter planområdet arealer til skole nord for Skogmo skole og kollektivfelt langs Algarheimsvegen i øst. I tillegg er Nordbytjernet i nordvest tatt med for å synliggjøre områdets viktighet i byen, samt områder nord for fylkesveg 174 med Nordbymoen Nord (Nordby Park) for å sikre arealer til gravlund.

Intensjonen med å innordne de ulike kommunedelplanene i denne planen er å forenkle planverket for Jessheim, men også for å få et helhetlig grep om langsiktig utvikling på tvers av de ulike kommunedelplanene. Dette gjelder spesielt løsninger



Illustrasjon: Planavgrensning for Byplan Jessheim 2050 - høringsforslag



Illustrasjon: Grønn grense for Jessheim (Kommuneplan for Ullensaker 2021-2030)

innen infrastruktur for myke trafikanter, byrom/parker, overvannshåndtering og utvikling med andre formål enn til boliger.

1.3 Arealstrategi for Jessheim

Jessheim skal fortettes «innenfra-og-ut», i tråd med gjeldende arealstrategi og utbyggingsrekkefølge (kommuneplan for Ullensaker 2021-2030) og vedtak i Formannskapet den 25.4.2023, sak 61/23. Dette betyr at planavklarte arealer i sentrum, store deler av Gystadmarka og Jessheim sørøst skal prioriteres for utvikling før Gystadmarka nord og Nordbymoens nord (felt K21, tidligere Nordby park) kan utvikles.

For å oppnå en kompakt byutvikling, bør funksjoner løses innenfor dagens byggesone. Det vil si innenfor byplanavgrensningen. Dette omfatter blant annet tjenesteyting som skoler, barnehager og institusjoner. I sentrum er det flere store felt, som for eksempel Sentrum Nord (S5) og Midtbyen (K6), som er planavklart i Byplanen fra 2014, der regulering ikke har kommet i gang. Her ligger det store muligheter for utvikling som tilrettelegger for god blanding av funksjoner, urbanitet og blågrønne kvaliteter.

Utvikling av store områder tar tid, og for å fremme en sammenhengende by- og sentrumsutvikling, er det lagt vekt på at planavklarte/regulerte områder kan utvikles før nye områder åpnes for transformasjon. For mange nye transformasjonsområder med lang utviklingshorisont, vil kunne føre til et sakte forfall av dagens etablerte småhusområder i påvente av utvikling. Dette skjer i dag på flere av områdene i sentrum, og er noe vi ønsker å unngå i fremtiden. Derfor foreslås det i denne rulleringen kun noen få nye områder til kombinerte formål, blant annet felt K6.1, K15, K16, K18. Disse områdene anbefales å ta inn for å sikre arealbehov til tjenesteformål og legge til rette for helhetlig sentrumsutvikling.

Veksten i næringsetableringer og nye arbeidsplasser skal lokaliseres til Jessheim, i nærheten av kollektivknutepunktet, og til Gardermoen næringspark, i tråd med gjeldende føringer i kommuneplanen. Arealstrategien stimulerer til utvikling av

planavklarte og regulerte prosjekter og til at ulike funksjoner som offentlig tjenesteyting og næringsliv veves inn i bybildet. Dette vil understøtte Jessheim som en attraktiv by for de som bor, arbeider og besøker byen, og bidra til å nå målsetningen om bærekraftig utvikling.

1.4 Nasjonale og regionale føringer

Kommunen som planmyndighet må ta hensyn til nasjonale og regionale forventninger til planlegging og utvikling, og regjeringen har klare forventninger om at kommunene skal bidra til en bærekraftig utvikling av samfunnet.

Bærekraftig utvikling innebærer å møte dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov. FNs 17 bærekraftsmål skal være grunnlag for all kommunal planlegging, og dette handler om at kommunen må tenke på både sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft i sin planlegging. I nasjonale forventninger til arealplanlegging (2019), legges det vekt på kommunens sentrale rolle for å skape et samfunn som er økologisk og sosialt bærekraftig, og der velferd og trygghet prioriteres.

Byplan Jessheim 2050 bidrar til å støtte opp under en bærekraftig utvikling ved å legge til rette for løsninger som bidrar til reduserte klimagassutslipp, håndtering av klimaendringer, lavere press på landarealer, utvikling av gode nabolag med god bokvalitet, og god tilgang til tilbud/tjenester, offentlig tilgjengelige byrom og grøntområder.

Jessheim er utpekt som en av seks regionbyer i regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015). De seks regionbyene er utpekt som områder som skal ta en høy andel av veksten i regionen. Sammen med Gardermoen næringspark og flyplassen, skal Jessheim derfor være et særlig innsatsområde for by- og næringsutvikling. I byen skal det legges til rette for arbeidsplassintensive virksomheter i sentrum. Dette er områder med eksisterende kompetansemiljøer og godt kollektivtilbud. For videre utvikling og styrking av by- og næringsutvikling, er det nødvendig å sette i gang samordnet satsning over tid på blant annet drift og utvikling av transportinfrastruktur, kollektivtilbud, arealplanlegging og samhandling med etablerte kunnskapsmiljøer. Dette bør konkretiseres gjennom avtaler mellom aktuelle offentlige aktører (stat, fylke og kommuner).



Framtid: Jessheims silhuett sett fra stasjonen

1.5 Relevante planer og strategier

Byplanen bygger på kommuneplanen, som er kommunens overordnede styringsdokument, og den tar i tillegg opp i seg vedtatte føringer fra flere andre kommunale planer og strategier. Her presenteres en kort oppsummering av disse.

Kommuneplan for Ullensaker

Kommuneplanen for Ullensaker, vedtatt av kommunestyret den 21.04.2020, sak 25/20, har by- og tettstedsutvikling som et av tre satsingsområder. Hovedmålet er at Ullensaker skal være godt å bo og leve i, og understøttes av tre satsingsområder som vist i illustrasjonen til høyre. Dette planforslaget bygger videre på dette.

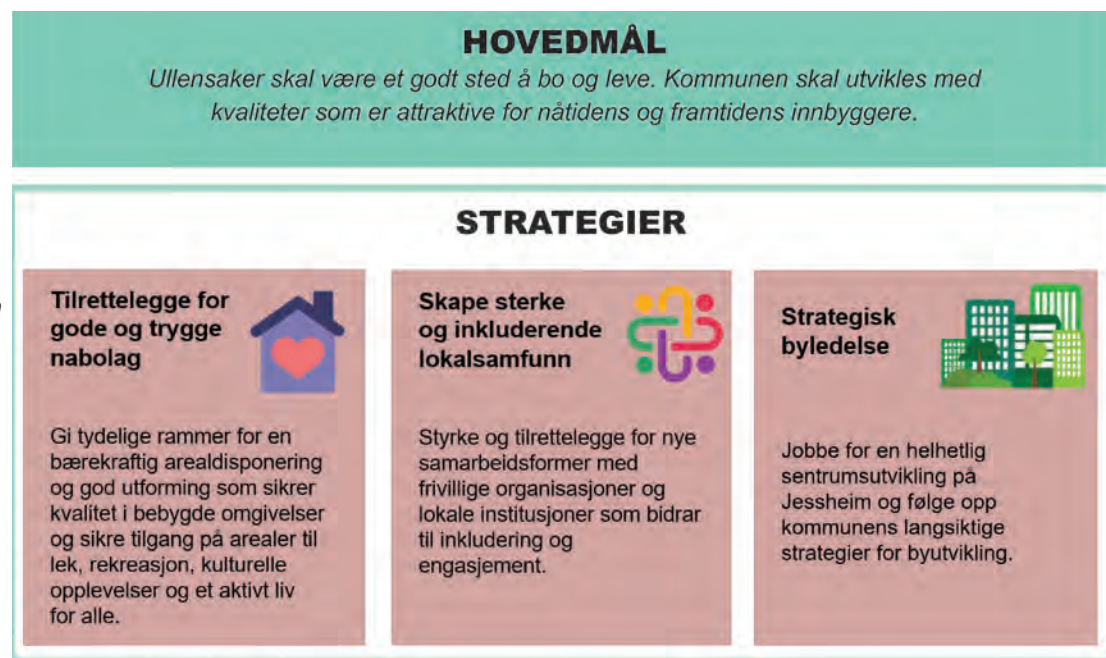
Mobilitets- og byutviklingsstrategi

Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim (vedtatt i KST, 11.02.2020, sak 3/20) har som målsetting å tilrettelegge for et bærekraftig transportsystem som fremmer byliv i Jessheim. Strategien skal føre til at Jessheims innbyggere får et bedre reisetilbud med flere valgmuligheter for sine daglige reiser. Hovedgrepet i strategien er å se mobilitet og byliv i sammenheng og har et overordnet mål om å tilrettelegge for "Grønn mobilitet i en levende by".

Prinsipper for helhetlig byutvikling

For at Jessheim skal bli en attraktiv og fremtidsrettet regionby skal videre utvikling være forankret i stedets unike identitet og bidra til å forsterke den. Kommunestyret vedtok den 26.10.2021 målsetninger og prinsipper for helhetlig byutvikling i Jessheim, samt bruk av sjekkliste for bykvalitet i plansaker. De vedtatte målsetningene og byprinsippene, også kjent som Bykonseptet, er et sett av felles verdier som sikrer en helhetlig utvikling med kvalitet over tid.

De seks helhetsprinsippene som skal bidra til en helhetlig, langsiktig og målrettet byutvikling. Prinsippene forstås som retningslinjer for den overordnede utviklingen av byen. Helhetsprinsippene har tilhørende etableringsprinsipper som kan forstås som tiltak som skal bidra til å nå de overordnede målene for ønsket byutvikling.



Illustrasjon: Hovedmål for by- og tettstedsutvikling i kommuneplan for ullensaker 2021-2030.



Formingsveiledere

Det er utarbeidet en «Formingsveileder for Jessheim sentrum» (vedtatt av formannskapet den 26.04.2022, sak 74/22), og en «Formingsveileder for Gystadmarka bydel» (vedtatt av formannskapet den 8.12.20, sak 207/20). Veilederne skal legges til grunn i vurdering av alle plan- og byggesaker innenfor Byplanens planområde. De skal fungere som et verktøy for tidlig dialog med utbyggere, og som et hjelpemiddel i kommunens vurdering av estetikk og kvalitet for byrom/uterom, forbindelser og bebyggelse.

Andre relevante planer og strategier

Det har de siste årene blitt utarbeidet flere ulike planer og strategier som har kartlagt, analysert og prioritert rundt fremtidige behov for sosial infrastruktur i kommunen:

- Skolebruksplan 2021-2031
- Barnehagebehovsplan 2023-2033 (behandles i juni 2023)
- Helhetlig helse og omsorgsplan, 2023-2035 (behandles i juni 2023)

Planene har mål om å løse både akutte og fremtidige behov for økt kapasitet innen barnehage, skole, og helse- og sosialomsorg for de neste 10 årene.

Arbeidet med disse sektorplanene har vært samordnet med planarbeidet for Byplanen, og arealbehov for fremtidig sosial infrastruktur er innarbeidet i planforslaget. Byplanen har i tillegg sett på behov helt frem mot 2050.

1.6 Utredninger og analyser

Det er gjennomført flere ulike utredninger og analyser i forbindelse med forarbeidene til Byplanen. Under er en kort presentasjon av de ulike utredningene. Utfyllende informasjon og rapporter fra utredningene er publisert på kommunens nettside.

Byromsutredning (2011)

Kartlegging av kvaliteter og muligheter ved utvikling av byrommene i Jessheim. Med byrom menes i denne sammenheng grøntarealer, plasser, torg og gater. Analysen var avgrenset til sentrumsområdet, og ledet frem til en anbefaling av tiltak for å forbedre bystrukturen i Jessheim ved utvikling av grøntstrukturen i sentrum og av konkrete byrom. Det har vært få endringer i byrom siden utredningen ble gjennomført, og utredningen har derfor vært aktuell også for dette planarbeidet. Utredningen ble gjennomført av Sundt&Thomassen AS, Landskapsarkitekter MNLA. [Rapporten kan lastes ned her.](#)

Nabolagsutredning (2021)

Utredning som omhandler eksisterende nabolag i Jessheim som forventes å fortsatt være del av boligutviklingen i byen, parallelt med at byen fortettes. Utredningen danner et kunnskapsgrunnlag som belyser ulike kvaliteter og utfordringer i de eksisterende nabolagene, og kommer med forslag til videre analyser på nabolagsnivå, samt forslag til dokumentasjonskrav i utbyggingsaker. Kunnskap om boligtyper, høyder og boligareal, sammen med informasjon om byggeår, kulturminner og historiske foto, danner et bilde av karakteristiske strukturer, grad av variasjon og tetthet/åpenhet i landskapet, og konsentrasjon av eller eventuell mangel på funksjoner. Utredningen ble gjennomført av Asplan Viak. [Rapporten kan lastes ned her.](#)

Snarveiskartlegging (2021)

En systematisk kartlegging og registrering av eksisterende snarveier i Jessheim. Kartleggingen danner et kunnskapsgrunnlag for å kunne tilrettelegge bedre for gående i byen og som grunnlag i framtidig mobilitetsplanlegging. Kartleggingen har fokusert på snarveier for gående og syklende, og omfatter store deler av Jessheim by. I kartleggingen er det kun inngangene til friluftsområdene som er blitt kartlagt, ikke stinettene innenfor disse friluftsområdene. Utredningen ble gjennomført av Gottlieb Paludan Architects, og er supplert av egne registreringer i 2023. [Rapporten kan lastes ned her.](#)

Høyhusutredning (2021)

En utredning som belyser ulike og relevante problemstillinger knyttet til høyhus i Jessheim. Rapporten er del av kunnskapsgrunnlaget knyttet til vurdering av høyder og krav knyttet til høyhus. Utredning gir også retningslinjer for tema som må utredes i forbindelse med vurdering av høyhus. Utredningen ble gjennomført av Asplan Viak. [Rapporten kan lastes ned her.](#)

Parallelloppdrag for felt S5 i Jessheim (2021)

Et parallelloppdrag med tre ulike arkitektkontorer for å finne det beste konseptet og plangrepet for område S5 i sentrum. Oppdraget ble gjennomført som et samarbeid mellom kommunen og de fire største grunneierne i området. Forslaget fra A-lab og Pir II ble valgt som vinner med plangrep som ønskes videreført i utviklingen av feltet i forbindelse med videre regulering. [Rapporten kan lastes ned her.](#)

Overvannsanalyse Jessheim - skybruddsmasterplan (2021)

Dette er en skybruddsmasterplan for Ullensaker kommune. Planen er et geografisk planleggingsverktøy som gir kommunen et kunnskapsgrunnlag for prioritering av tiltak/ tiltaksområder for overvannshåndtering i forbindelse med fremtidig utvikling i Jessheim sentrum. Bakgrunnen er at dagens tradisjonelle overvannshåndtering i rør under bakken ikke er en god nok løsning for å håndtere fremtidens skybrudd (intens nedbørhendelse med kort varighet) med hensyn til flom og erosjon. Analysen ble gjennomført av Sweco Norge AS. [Rapporten kan lastes ned her.](#)

Forprosjekt for overvannsløsning for del av Jessheim sentrum (2022)

Et forprosjekt som har sett nærmere på konkrete muligheter for å få til bekkeåpningen i utvikling av felt S5, med utgangspunkt i fallforhold, vannføringsmålinger, oppgraderingsbehov for ledningsnett, og forslaget til A-lab og Pir II for utviklingen av S5. Utredningen vurderer også mulige prinsipper for overvannshåndtering på rådhusplassen og i stasjonsområdet. Hensikten har vært å se på potensialet for at overvannshåndtering blir et positivt identitetsskapende landskapselement i sentrum. Analysen ble gjennomført av Sweco. [Rapporten kan lastes ned her.](#)

Trafikkanalyse Knutepunktplan Jessheim (2022)

Oppdatering av en trafikkmodell for Jessheim som er benyttet til å gjennomføre en trafikkanalyse av ulike alternativer for ny knutepunktplan i Jessheim. Arbeidet med knutepunktplan for Stasjonsområdet i Jessheim er en del av en større områderegeringsplan. Trafikkanalysen inngår som en del av vurderingsgrunlaget for knutepunktplanen. Det er særlig lagt vekt på fremkommelighet for buss i sentrum. Utredningen ble gjennomført av Sweco. [Rapporten kan lastes ned her.](#)

Støyutredning (2023)

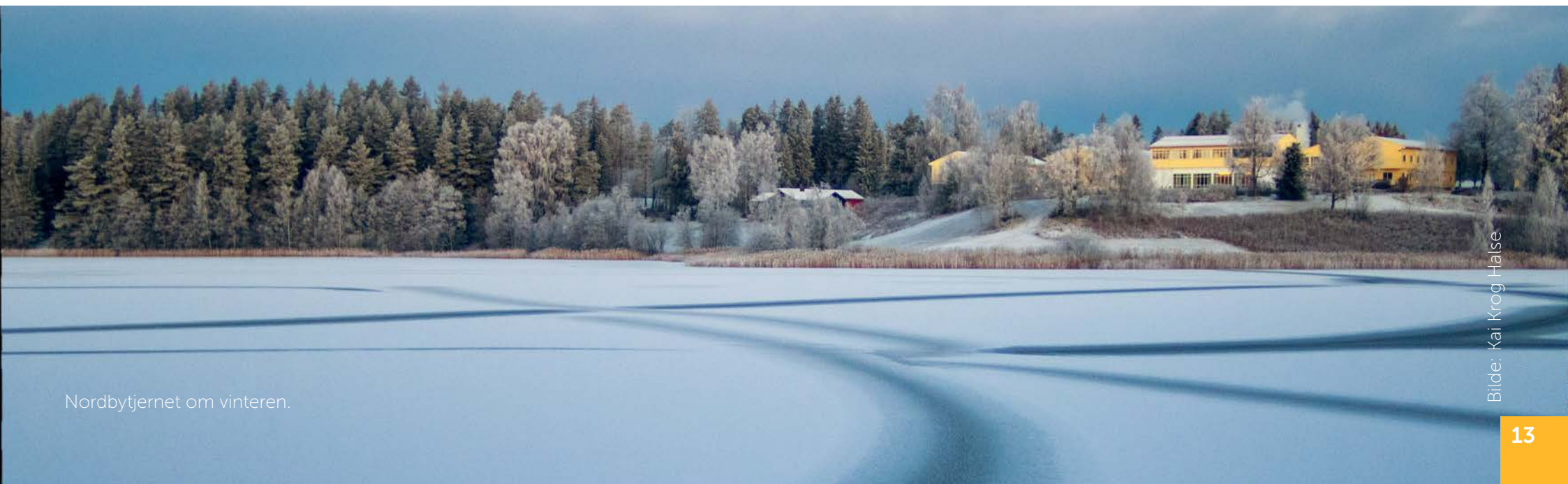
Kartlegging og beregning av dagens situasjon og fremtidig situasjon med støy fra vegtrafikk og jernbane, samt sumstøy. Sumstøy for Jessheim omfatter støy fra fly, motorvei, industri, næring og mindre veier. Rapporten viser også forslag til avbøtende tiltak i støyutsatte områder. Utredningen ble gjennomført av Efterklang. [Rapporten kan lastes ned her.](#)

Næringsanalyse (2023)

Detaljert analyse som viser hvordan videre befolkningsvekst i og rundt Jessheim kan påvirke næringsutviklingen i både Jessheim og kommunen for øvrig. Rapporten viser hvordan næringslivet er nært koblet til vekst i antall innbyggere, beregninger for sannsynlig utvikling i antall sysselsatte og samlet verdiskaping i relevante næringsgrupper. Analysen er gjennomført av Samfunnsøkonomisk analyse AS. [Rapporten kan lastes ned her.](#)

Mulighetsstudie for felt K6 – bekkeåpning, park og hovedsykkelveg (2023)

Mulighetsstudien ser på byplangrepet for felt K6, med ambisjon om å sikre helhetlig utvikling som ivaretar blågrønn infrastruktur og hovedsykkelveg. Studien angir prinsipper for utvikling av området med anbefalinger om mulige løsninger. Mulighetsstudien ble gjennomført av Sweco. [Rapporten kan lastes ned her.](#)



Nordbytjernet om vinteren.

1.7 Klima og miljø

Ullensaker har vedtatt en målsetting om å gjøre Ullensaker til en grønn foregangskommune der klima, miljø og bærekraft skal være grunnleggende for all kommunal virksomhet og planlegging (KST 14.12.2021, sak 135/21). Dette innebærer at målet om å redusere klimagassutslipp må være gjennomgående i alt kommunen gjør, både i drift, bygging og planlegging.

Kommunens første [strategi for klima og energi](#) ble vedtatt i KST 28.03.23 (sak 28/23). Her er det definert fem hovedmål for kommunens klimaarbeid, samt syv satsningsområder for å nå disse målene. Et av satsningsområdene er klimatilpasning. Dette handler om tilpasning til de klimaendringene som forventes knyttet til blant annet økte nedbørsmengder. Overvannshåndtering er dermed et viktig tiltak for å nå kommunens målsetninger i klimaarbeidet.

Et annet satsningsområde er arealbruk og mobilitet. Dette handler blant annet om restriktiv praksis for åpning av nye arealer for utbygging, samtidig som vi må bli flinkere til å samlokalisere funksjoner der hvor det er hensiktsmessig. Å tilrettelegge for kollektivtrafikk, gående og syklende er også viktig for å nå klimamålene og fremme byliv i sentrum.

Byplanen er med på å sikre dette gjennom plangrep innenfor to store transformasjonsområder (feltene S5 og K6). Her sees på håndtering av overvann som en ressurs og mulighet for kreative, blågrønne løsninger som fremmer trivsel og muligheter for effektiv transport til fots eller med sykkel. Mer om dette er beskrevet i kapitlet om delområdene. Kommunen har også nylig innført blågrønn faktor (BGF) i alle plan- og byggesaker, med normer som er basert på lokale erfaringer. Dette forventes å gi positive utslag på de blågrønne verdiene selv når byen utvikles tett og kompakt.



Åpen overvannshåndtering, Gystadmarka

1.8 Folkehelse

Ullensaker kommune har gjennom kommuneplanen og overordnede strategier, satt et stort fokus på sosial bærekraft i samfunnsutviklingen. Sosialt bærekraftige samfunn handler om samfunn preget av tillit, trygghet, tilhørighet og tilgang til goder som arbeid, utdanning og gode nærmiljø. En sosialt bærekraftig samfunnsutvikling handler om å skape levelige og sunne steder, der man setter menneskelige behov i sentrum, og som gir sosial rettferdighet og like livssjanser for alle.

Når Jessheim skal utvikles videre som by, skal den utvikles for menneskene som bor der – både nå og i fremtiden. Byen skal være et godt sted å bo og leve. Utforming av de fysiske omgivelser kan ha stor påvirkning på innbyggernes bruksmønstre, livsstil, kultur og helse. Med økt bevissthet rundt dette, kan positive sosiale konsekvenser av konkret by- og samfunnsplanlegging forsterkes.

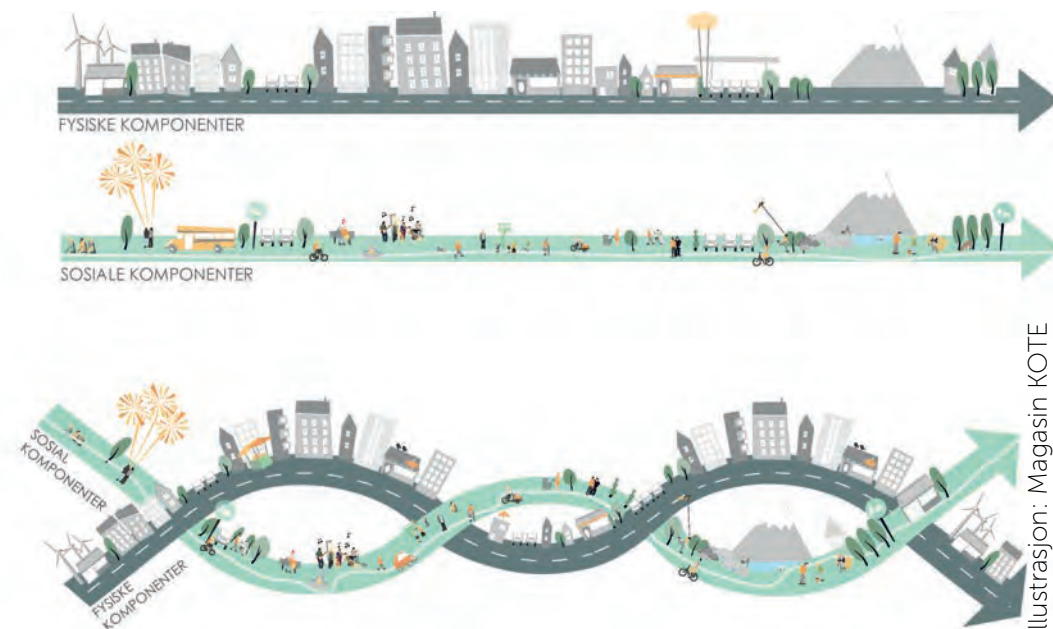
Konkret handler dette om at byplanen skal sikre arealer og legge føringer som støtter opp under den utviklingen vi ønsker. Arealer til sosial infrastruktur er viktig for at dagens og fremtidens innbyggere skal ha god tilgang til skoler, barnehager og helsetjenester.

Tilrettelegging for sykkel og gange er viktig for at befolkningen kan være fysisk aktive og ferdes trygt gjennom byen. Gode boliger med tilfredsstillende kvalitet og gode, stabile nabolag gir trygghet og mulighet for å knytte kontakt og delta aktivt i nærmiljøet. Nærhet til butikker, servicetilbud og andre hverdagsarenaer kan bidra til opplevelse av tilhørighet og god bo-opplevelse i alle faser av livet. Grøntområder, parker og byrom legger til rette for lek og fysisk aktivitet, og er gode møteplasser som kan bidra til å styrke de sosiale båndene i samfunnet. I tillegg er det viktig at utvikling foregår på en måte som gjør at alle i samfunnet får like muligheter til deltakelse og gode liv.

For å få til den ønskede utviklingen, er det viktig å forstå samspillet mellom fysiske og sosiale elementer, og menneskelig atferd. Det krever tverrsektoriell samhandling i byutviklingen, og at innbyggernes stemme blir lyttet til i planleggingen.



Global Gathering Festival, Jessheim



Illustrasjon: Magasin KOTE

1.9 Medvirkning

Kommunen skal legge til rette for medvirkning i planprosesser (jf. Plan- og bygningsloven § 5-1). Dette innebærer at innbyggerne skal få si sin mening om det som skal skje av utvikling og utbygging, slik at de kan få muligheten til å påvirke samfunnsutviklingen. Medvirkning er innbyggernes mulighet til å melde inn behov og utfordringer, legge fram ønsker og bekymringer, og til å bidra med sin kunnskap overfor kommunen som planleggere. I tillegg til at allmennheten skal ha mulighet til å delta, skal andre relevante aktører også involveres.

I arbeidet for å nå målet om at Jessheim skal være et godt sted å bo og leve, er kommunen avhengig av god dialog og samarbeid med innbyggere, politikere og private utviklere, slik at forventningene og ambisjonene avklares i god tid. For å få til dette, har det vært gjennomført flere ulike medvirkningsprosesser på ulike nivåer i forarbeidet til denne planen. Hensikten har vært å danne et felles fremtidsbilde av «Jessheim 2050».

Medvirkning betyr ikke at alle får gjennomslag for sine synspunkter, men at innspillene skal vurderes på en seriøs måte. Alle innspillene som er kommet inn gjennom de ulike medvirkningsprosessene ble sammenfattet og presentert for politikerne, og er tatt med i de vurderingene som er blitt gjort i arbeidet med dette planforslaget.

Jessheim Byidentitet

Flere prosesser ble gjennomført i forbindelse med utredningsarbeid for å tydeliggjøre Jessheims identitet i 2018-2019. Resultatet av prosessene er presentert i rapporten om ["Jessheim Byidentitet - Fire fortellinger om en by i endring"](#).

ByLAB Jessheim

Ullensaker kommune har tatt i bruk konseptet ByLAB for å skape økt engasjement og eierskap til prosessene i by- og stedsutviklingen. ByLAB er nøytral og åpen medvirkningsarena der innbyggere, politikere og kommunens planleggere kan snakke sammen om ulike temaer innenfor byutvikling, og skape en felles forståelse for fremtiden.



ByLAB-kontoret med innspill fra innbyggerne



ByLAB Samtale om byen: "Byen i farger"

ByLAB Jessheim har blitt gjennomført som ulike arrangementer med aktuelle temaer knyttet til byutvikling i løpet av 2022, samt et midlertidig byplankontor på Rådhusplassen høsten 2022. Målet med ByLAB har vært å informere om arbeidet som gjøres i forbindelse med ny byplan, skape engasjement blant innbyggere, politikere og utbyggere, samt å få innspill til planarbeidet. Innspillene fra ByLAB er samlet i en rapport ([Rapport fra ByLAB 2022](#)), og er tatt aktivt med i utarbeidelse av Byplanen.

1.10 Barn og unges interesser

For å sikre at barn og unges interesser blir ivaretatt og hørt, har barn og unge blitt involvert på ulike måter i planarbeidet.

- Medvirkningsopplegg med barn og unges kommunestyre i mai 2018.
- Ungdomsråd har blitt orientert om arbeidet med Byplanen ved flere anledninger, og de har fått mulighet til å komme med innspill til arbeidet.
- Barnas ByLAB: To arrangementer i forbindelse med ByLAB på Rådhusplassen høsten 2022, med temaene byøkologi og arkitektur.



Ordfører og barnehagebarn åpner offisielt ByLAB på Rådhusplassen



ByLAB - byplankontor på Rådhusplassen



Barnas ByLAB - Arkitektur: Verksted om "Byen min"

JESSHEIM 2050



Illustrasjon av mulig utbygging på Nyholm, Gystadmarka

Illustrasjon: Dark Arkitekter

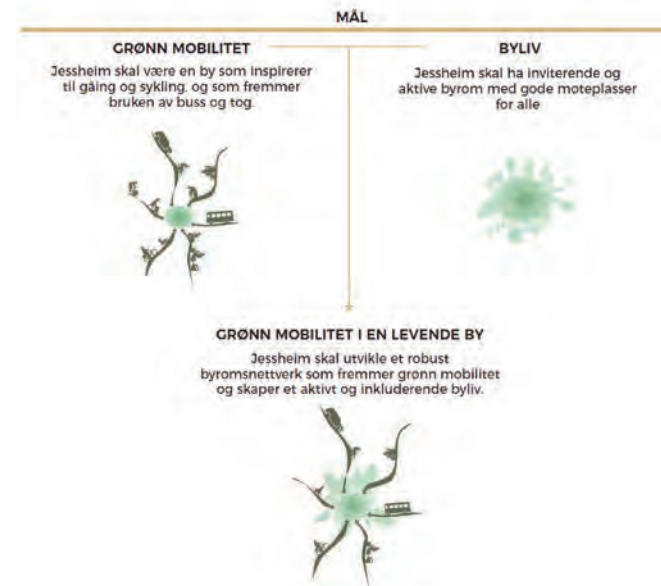
2. JESSHEIM 2050

I dette kapittelet presenteres fremtidstankene for Jessheim. Dette omhandler visjon og målsetninger, og hvordan byutviklingen henger sammen med byens identitet. Videre handler det om hvordan vekst og utvikling skal håndteres i årene som kommer, hva det betyr at Jessheim er en regionby, og hvordan fremtidens Jessheim skal bli.

2.1 Visjon og målsetninger for byutviklingen

Arbeidet med Byplanen har vært styrt av visjonen for kommunen, «Ullensaker – Mulighetslandet», som ble vedtatt 21.04.2020. «Mulighetslandet» gir en offensiv retning for fremtiden, der bærekraft og kvalitet står sentralt. Muligheter for alle innebærer omtanke for alle; både dagens innbyggere, de som flytter til Jessheim og fremtidige generasjoner.

Hovedmålsetningen for byutviklingen "Grønn mobilitet i en levende by" er fastsatt i Mobilitets- og byutviklingsstrategien for Jessheim (vedtatt i KST, 11.02.2020, sak 3/20). Det er fire strategier som til sammen skal underbygge hovedmålsetningen:



- 1 SKAPE ET ATTRAKTIVT SENTRUM**
Utvikle et sammenhengende byromsnettverk som gir plass til et aktivt byliv hele året



- 2 STYRE BILBRUK**
Redusere gjennomkjøring i sentrum for å gi mere plass til et attraktivt byromsnettverk



- 3 ØKE BRUKEN AV TOG OG BUSS**
Sikre fremkommelighet for buss og etablere et effektivt og attraktivt kollektivknutepunkt i sentrum



- 4 FLERE SKAL GÅ OG SYKLE**
Etablere et nettverk av forbindelser for gående og syklende med høy standard, som inviterer til bruk hele året

Videre er det gjennom Bykonseptet formulert seks målsetninger som et sett med felles verdier for videre planlegging og utvikling av byen. På bakgrunn av disse er det utarbeidet helehetsprinsipper for kvalitet i byutvikling.

Følgende målsetninger og helhetsprinsipper skal bidra til å sikre en helhetlig utvikling med fokus på kvalitet over tid:

1. Samlende identitet: Opplevelsen av sentrum skal fremstå tydelig, og bli en inkluderende destinasjon for beboere i Jessheim, Ullensaker og Romerike. Jessheim sentrum skal utvikles til en attraksjon i seg selv, og på denne måten bli en destinasjon som strekker seg ut over storsenterets vegger.

2. Et bymessig sentrum: Jessheim skal i fremtiden utvikles på en bymessig måte med utgangspunkt i stedets karakter. Jessheim skal ha et mangfold av offentlige byrom med unik karakter og atmosfære, samt ulik grad av opplevelser og intensitet. Derfor bør det prioriteres prosjekter med handel, kontor, kultur og annen sentrumstilpasset næring i tillegg til bolig de kommende årene. Jessheim skal tilrettelegge for både transport- og rekreativ ferdsel i sentrum. Ferdsel skal være tilrettelagt i henhold til universell utforming.

3. Bærekraftig boligutvikling: Boligutviklingen i Jessheim skal basere seg på en tilnærming som fokuserer på høy arkitektonisk kvalitet, et sammensatt utvalg av boligtyper, og gode grønne fellesarealer. Dette gir robuste og bærekraftige løsninger over tid. Det er et ønske om klimatilpasset utbygging på Jessheim. Derfor bør større prosjekter være utslippsfrie og utvikles i tråd med et anerkjent miljøsertifiseringssystem. Sentrumsområdet skal tilrettelegges for varierte sosiale møteplasser der ulike deler av byens befolkning kan føle tilhørighet, på tvers av generasjoner, og på tvers av sosial og geografisk tilhørighet.

4. Kontakt med naturen: Jessheim skal være en by hvor det omkringliggende naturlandskapet trekkes inn og blir en del av det fremtidige bysentrum. Styrkingen av grønne koblinger og etableringen av grønne byrom og parker skal skje med en intensjon om å øke biologisk mangfold og bidra til naturlig overvannshåndtering i sentrum.

5. Kunnskapsbyen Jessheim: Jessheim skal bli et attraktivt sentrum for kunnskapsnæringer og -institusjoner. Ved å etablere miljøer og arbeidsplasser for kunnskapsbasert næring og læring, vil byen trekke til seg nye demografiske grupper med høyere utdanning, og gjennom dette styrke kjøpekraften lokalt.

6. Etablering av folkelig høykultur: Jessheim skal ha et bredt kulturtilbud for hele befolkningen, og således ha tilbud og permanente løsninger i alle deler av byen. Et sammensatt kulturfelt med spesielt fokus på å møte en sammensatt innbyggergruppe av nåværende og blivende Jessheiminger, skal løfte Jessheim fra å være et tettsted til en ordentlig by. Design og utforming der ulike aktiviteter og program kan testes før de permanente løsningene materialiseres, sikrer en robust kulturell utvikling.



1 BYGGE IDENTITETEN TIL JESSHEIM SOM BY



2 SIKRE EN BYMESSIG UTVIKLING AV SENTRUM



3 STYRKE JESSHEIM SOM BOBY



4 KOBLE SAMMEN LANDSKAP OG BYLIV



5 UTVIKLE OG STYRKE FOLKELIG KULTUR OG BYLIV



6 SKAPE EN FELLES KUNNSKAPS- OG NÆRINGSPLATTFORM

2.2 Identitet og tilhørighet

Jessheim er en ung by preget av rask vekst og store samfunnsendringer. Det er viktig at stedets identitet som en moderne by styrkes og videreutvikles i årene som kommer. Samtidig er historiske røtter viktig for folks tilhørighet og stolthet for byen.

Tradisjonelt har Ullensaker vært en jordbrukskommune. Utviklingen av det som i dag er Jessheim, startet med etablering av hovedbanen fra Oslo til Eidsvoll i 1854. Trøgstad (senere Jessheim) stasjon førte til en tettstedsutvikling med handel og serveringssteder ved stasjonen. Det la også grunnlaget for viktige binæringer for befolkningen gjennom transport av jordbruksvarer og trelast, samt skyss-tjenester for militæret. Nærværet av forsvaret har også satt sitt preg i Jessheim, både historisk og gjennom dagens aktivitet ved de militære basene på Gardermoen, Sessvollmoen, Hauer seter, Nordkisa og Trandum. Forsvarets virksomhet har også ført til at det alltid har vært innflytting og utflytting av folk til kommunen, ettersom Forsvaret har hatt stor virksomhet her. Gjestfrihet og romslighet i møte med nye innbyggere er en viktig egenskap.

De senere årene har også en økende andel innbyggere med innvanderbakgrunn satt sitt preg på Ullensaker og Jessheim, og byen fremstår i dag som et multikulturelt samfunn med innbyggere fra mange ulike nasjonaliteter. Dette er en identitetsfaktor som allerede karakteriserer byen, og som sannsynligvis vil forsterkes i årene som kommer.

Jessheim er det naturlige handelsstedet for hele kommunen, og for mange innbyggere i omkringliggende kommuner. Byen har også et rikt kulturliv, med både kino, kulturhus og festivaler. Handelsstedet og kulturbyen Jessheim er en viktig del av byens identitet, og noe som det er viktig å ta vare på og videreutvikle. Det er derfor viktig å sikre god tilgjengelighet til byen for alle – både de som bor her og de som kommer innom.

Det er nå 11 år siden Jessheim fikk bystatus, og byen får et stadig mer urbant preg. Det tar likevel tid å bygge identitet som by. For mange av de som har vokst opp i Jessheim, kan utviklingen virke overveldende, og det tar tid å venne seg til urbanisering. Samtidig er det mange som velger å flytte til byen hvert år, nettopp på grunn av de urbane kvalitetene kombinert med tilgang til landlige omgivelser rundt. Denne kombinasjonen av by og bygd, og tilgjengelighet til bynære friluftsområder, er noe som kjenner seg ut som Jessheim og som er en kvalitet som må tas vare på i den videre utviklingen.

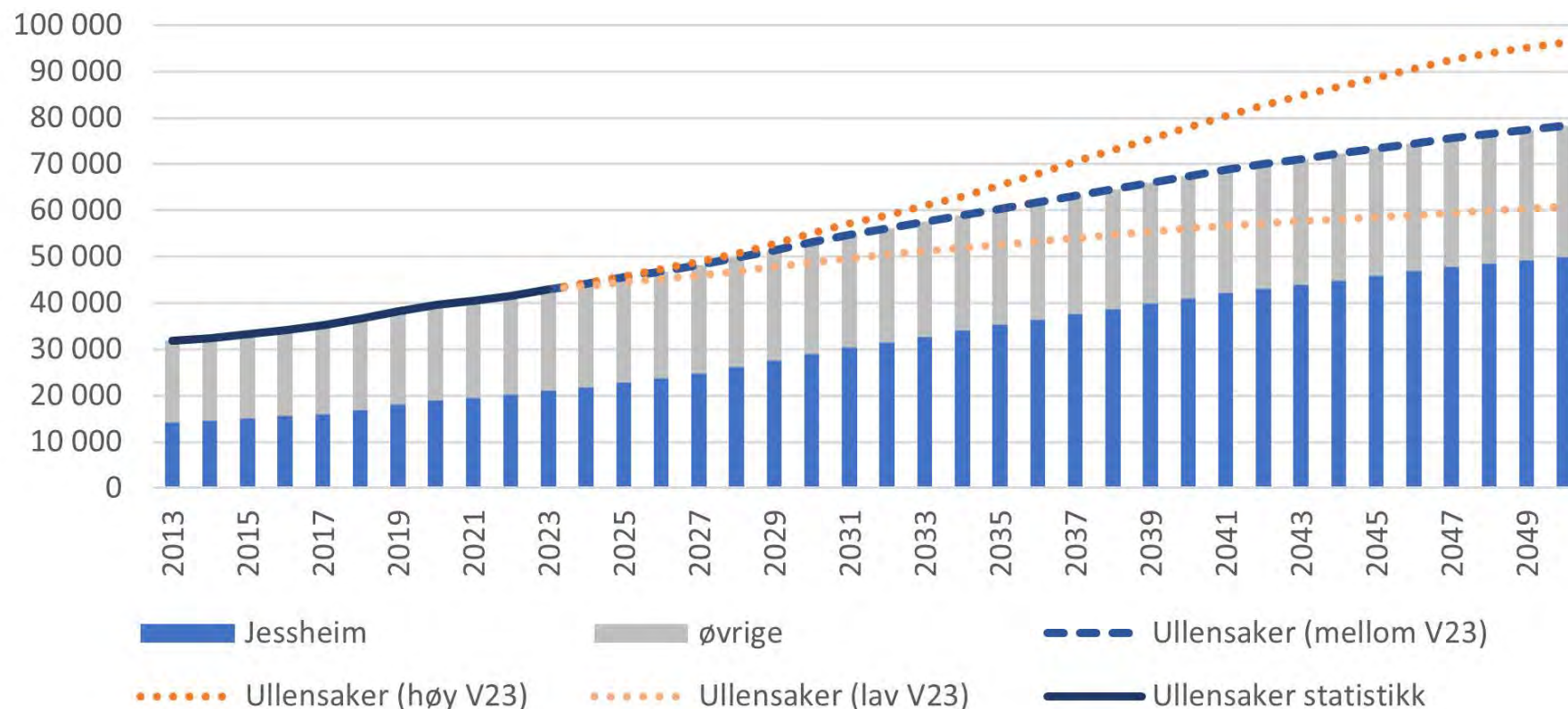


2.3 Befolkningen i Jessheim

Ved inngangen til 2023 var om lag 21 000 personer bosatt i Jessheim. Dette er omtrent halvparten av befolkningen i Ullensaker kommune (Faktaark Jessheim i tall, 2023). De siste ti årene har befolkningen i Jessheim økt med om lag 48 prosent. Den årlige endringen har variert veldig fra år til år de siste 10 årene, mellom 2,4 prosent i 2020 og 6,9 prosent i 2018. I 2022 var det en befolkningsvekst på 4,5 prosent i Jessheim. For hele Ullensaker var veksten 3,1 prosent i 2022.

Ullensaker kommune har en ung befolkning sammenlignet med hele landet. Ser man på befolkningen i Jessheim, er det en større andel unge voksne i alderen 20-34 år, men færre barnefamilier enn i Ullensaker totalt. Videre har Jessheim en litt større andel i alderen 65-90 år. Dette er naturlig med tanke på at Jessheim er en by med flere leiligheter enn resten av kommunen.

Det forventes fortsatt befolkningsvekst i Ullensaker. Figuren under viser befolkningsframskrivingene utarbeidet våren 2023. Den viser at det meste av veksten i Ullensaker forventes å komme i Jessheim. Om utviklingen blir som framskrivingene viser, vil det i 2040 være om lag 67 400 innbyggere i kommunen og ca. 41 000 i Jessheim. Det betyr at omtrent 60 prosent av kommunens innbyggere vil bo i Jessheim. Anslaget for 2050 er om lag 78 000 for kommunen og 50 000 for Jessheim.



Figur: Befolkningsframskrivinger våren 2023, fordelt i Jessheim og resten av Ullensaker. Kilde: Kompas/SSB

2.4 Veksten som en drivkraft

Vekst er et fantastisk utgangspunkt for byutvikling, men vekst stiller også store krav til planlegging og en tydelig strategi for den utviklingen vi ønsker. Viktige drivere for vekst har frem til nå vært etableringen av hovedflyplassen, innvandring og sentralisering på den ene siden, kombinert med boligknapphet rundt Oslo på den andre siden. I fremtiden vil veksten i større grad være konkurranseutsatt der de regionale byene vil konkurrere om nye innbyggere basert på stedsopplevelse. Dette innebærer at byen må utvikles med kvalitet og særpreg, og med et tilbud som oppleves som attraktivt. For å få dette til, må det jobbes med arbeidsplassutvikling i sentrum og et godt og lett tilgjengelig offentlig tjenestetilbud. Byen må også utvikles med gode bomiljøer for innbyggere med ulike behov, og flere gode møteplasser, slik at alle kan bruke byen i hverdagen på en enkel og miljøvennlig måte.

2.5 Byen som handelssentrum og et attraktivt bosted

Byen er et handelssentrum og har et godt tilbud av serveringstjenester og kultur. Undersøkelser gjort i forbindelse med næringslivsanalysen for Jessheim (SØA, 2023) viser at befolkningsveksten i byen vil ha større betydning for lokalt næringsliv enn veksten fra tilreisende. I framtiden vil spesialforretninger, servering, kultur- og underholdningstilbud øke. Dette vil føre til økt verdiskapning og kan gi grunnlag for nyetableringer i kunnskapsintensive næringer. Men befolkningsvekst kommer ikke av seg selv. Den forutsetter at Jessheim forblir og styrkes som attraktivt bosted. Dersom Jessheim oppleves som attraktivt for unge voksne med høy utdanning, vil grunnlaget for å utvikle kunnskapsintensive virksomheter i området øke, i tråd med strategiene for utvikling av byen.



2.6 Regionby

Jessheim er regional by i praktisk forstand, ved at byen betjener kommunene på Øvre Romerike gjennom sitt brede tilbud. I tillegg er Jessheim utpekt som regional by i mer formell forstand, gjennom regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus. Dette innebærer at det er en omforent holdning på tvers av forvaltningsnivåene at Jessheim skal ta en relativt stor del av veksten i regionen.

Som regionby vil Jessheim sannsynligvis endre karakter over de neste tiårene. Folks handlevaner er endret, først og fremst som følge av netthandel. Dette fører til redusert transportbehov for de som før måtte reise langt for å handle. Handelstilbudet vil sannsynligvis tilpasse seg dette og dreie i retning av spesialforretninger, serveringsvirksomhet og kultur og opplevelser. Etter hvert som veksten fortsetter, blir byen i seg selv et kraftfullt marked. Beregninger viser at veksten i Jessheim vil ha større positiv virkning på verdiskapningen i byen enn veksten regionen.

Som regionby betjener Jessheim også et omland som er sterkt avhengig av bil. Byens fremtidige vekst og tetthet vil føre til kapasitetsutfordringer i vegsystemet. Det må jobbes målrettet for å styrke kollektivtilbudet, samtidig som det skal være mulig å komme til Jessheim med bil. I Byplanen gjøres dette gjennom blant annet å tilrettelegge for utvikling av stasjonsområdet, jobbe for økt fremkommelighet for buss (i byen og regionen) og tilrettelegge for ringveisprinsippet i og rundt byen. Samtidig blir det viktig å etablere gode gang –og sykkelforbindelser for de som bor i byen slik at kapasitet i vegnettet frigjøres for de som trenger å bruke bil.

2.7 Fremtidens Jessheim

Når det skal bygges en god og bærekraftig by for framtiden, handler det først og fremst om å sørge for en utvikling der byens ulike funksjoner og tilbud henger sammen i en overordnet helhet. Jessheim vil, i tillegg til etablerte boligområdene, etter hvert få tre distinkte byområder med egne kvaliteter: Jessheim sentrum, Gystadmarka bydel og byområdet i Jessheim sørøst.

Det skal tilrettelegges for flere gode steder der folk skal bo, arbeidsplasser skal sikres, offentlige tjenester og tilbud skal tilpasses og det skal tilrettelegges for byliv og trivsel. Når behovene er store, er det lett å ha fokus på det hvert enkelt prosjekt skal løse. I perioder med rask utvikling, er det imidlertid særlig viktig med gode strategier som ser hvert enkelt prosjekt i en større sammenheng og byen under ett.

Det meste av utvikling som kommer i Jessheim vil være som nye boliger. Byen har en betydelig boligreserve i form av ferdigregulerte områder (antatt over 8000 nye boliger i løpet av høsten 2023), og planavklarte områder til transformasjon/utbygging i gjeldende kommunedelplaner. Med en gjennomsnittlig utbygging på 400-450 boliger per år, slik det har vært i de siste 20-25 årene, vurderes denne boligreserven å være tilstrekkelig for å dekke boligbehovet fram mot 2050, selv med dagens befolkningsvekst.

I framtiden er det ønskelig å legge til rette for fellesfunksjoner og sosiale boformer som gir muligheter for kombinasjon av arbeid og bolig, og som har fokus på felleskap og en mer sosial hverdag. Dette kan gi boliger av god kvalitet for unge og nyetablerere, eller de som velger å bo annerledes. Dette er et spesielt relevant spor å følge i utviklingen av sentrale områder som felt S5 og K6, der høy grad av utnytting, større funksjonsblanding i prosjektene og tilgang til gode byrom vil gi mulighet for utforskning av mulige alternativer.

En av hovedoppgavene ved denne rulleringen har vært å sikre tilstrekkelige arealer til framtidig tjenesteyting, inkludert barnehager, skoler og omsorgsboliger. Handlingsrommet begynner å bli mindre, samtidig som behovene øker i takt med veksten i befolkningen. Grepene som er gjort er nærmere beskrevet i eget kapittel.

Under beskrives hvordan byplanen ivaretar ovennevnte innenfor byområdene, og noen hovedgrep som vil legge til rette for dette.

Jessheim sentrum

Jessheim sentrum, med sitt brede tilbud innen handel, kultur, tjenester og service, er et naturlig målpunkt for hele byen og kommunen. Dette skal prioriteres og styrkes også i fremtiden. For utvikling av Sentrum Nord (S5), tas utgangspunkt i vinnerforslaget fra parallelloppdraget for feltet fra A-lab og Pir II. Hensikten er å sikre en god blanding av ulike funksjoner og ha en tydelig miljøprofil.

Når ulike prosjekter skal utvikles bør det vies oppmerksomhet til byens behov og muligheter, og ikke kun på boligutvikling. Spesielt for Jessheim sentrum, innebærer dette prioritering av prosjekter som kan tiltrekke seg flere brukergrupper, tilby ulike aktiviteter og gi en variert bruk. På denne måten kan innholdet og funksjonene bidra til ønsket retning i sentrumsutviklingen. Andre mer strategiske satsinger, som for eksempel etablering av utdanningsinstitusjoner og større næringsetableringer, krever innsats over tid. Det er likevel viktig å sikre nok arealer til slike etableringer i sentrum for å utnytte Jessheims konkurransefortrinn med god tilgjengelighet til kollektivknutepunkt, handel, service og kultur.

I Byplanen foreslås det at et mindre område nord for Ringvgen (felt K15) settes av til kombinerte formål, inkludert forretning og kontor. Dette styrker sentrumsutviklingen og sikrer ny adkomstmulighet for Jessheim skole og ressurscenter fra Rådhusvegen. For å sikre utvidelse av Allergot skole og legge til rette for helhetlig utvikling i området, foreslås det også at området med småhusbebyggelse mellom Allergot skole, Algraheimsvegen og Fjellvegen settes til transformasjon med tjenesteyting (felt T2 i plankartet) og kombinerte formål, inkludert omsorgsboliger (felt K16 i plankartet). Foreslåtte endringer i bestemmelsene gjør det mulig å sikre arealer til tjenesteformål også i sentrum.



Illustrasjon av portalbygget med høyhuset i bakgrunnen, Skovly øst

Byområde Gystadmarka

I utviklingen av Gystadmarka bydel legges det til rette for tilgang til attraktivt utformede boliger med gode uteområder, møteplasser, nærservice, skole/barnehager og kulturtilbud. Dette skal bidra til en mangfoldig befolkning og god stedsopplevelse. Det er allerede etablert framtidrettede løsninger for overvannshåndtering, renovasjon, og miljøvennlig mobilitet, og bydelen planlegges koblet til sentrum med en attraktiv og effektiv hovedforbindelse for syklende og gående.

Bydelen vil romme opp mot 10.000 nye innbyggere og det er viktig at dagligdagse behov kan dekkes der hvor folk bor. Dette sparer tid i en travel hverdag og er en klimavennlig løsning. Dette gjelder tilgang til tjenester som barnehager og skoler, men også andre strøktjenester som for eksempel en liten dagligvare butikk, frisør eller café. Gystadmarka vil få et kompakt og tett bydelssentrum rundt en sentral blågrønn akse – Gystadmarka parken, som strekker seg fra sør til nord av bydelen. Byplanen viderefører grepene for utvikling av området i tråd med gjeldende reguleringsplaner. Områder som er under regulering med sentrumsformål/ nærssenter, barnehage og kombinerte formål med omsorgsboliger er vist i plankartet og det settes av arealer til etablering av kryssing for hovedsykkelveg under Jessheimvegen (fv. 174). For områder som er planavklart, men ikke regulert, er det gitt føringer for å sikre nødvendig infrastruktur.



Illustrasjon av mulig utvikling på Smestuløkka, Gystadmarka

Byområde Jessheim sørøst

Jessheim sørøst utvikles til et sentrumsnært byområde med varierte boligtilbud og god tilgang til friluftsområdene Langmyra og Langelandsfjellet. Det fleste av boligfeltene er allerede regulert ferdig. Planene tilrettelegger for større befolkningsvekst enn antatt i kommunedelplanen fra 2015, samtidig som handlingsrommet for tilpasninger for å imøtekomme økte behov er liten. Derfor har arbeidet med Byplanen hatt fokus på å sikre arealer til barnehage og omsorgsboliger innenfor dette byområdet. I Byplanen foreslås det at et av områdene langs Gamle Trondheimsveg som tidligere var avsatt til bolig (felt K17 i plankartet), utvikles også med barnehage og omsorgsboliger i tillegg til vanlige boliger.

Jessheim sørøst er sentrumsnært, men det kan tenkes at på sikt vil det oppstå behov for strøkstjenende funksjoner spesielt for å dekke boligområdene lengre i sør. Dette kan være aktuelt å plassere for eksempel i midten av byområdet, langs hovedatkomstvegen. Tilrettelegging for en slik utvikling vil kreve omregulering av aktuelle prosjekter. Derfor er dette ikke vist i Byplanen. Det signaliseres likevel at denne typen utvikling er ønsket i midten av området, og det vil være viktig å komme i dialog med utviklere for å finne gode løsninger som gjør det mulig å utvikle byområdet i tråd med denne tankegangen.



Illustrasjon av mulig utbygging på felt B6.1 på Jessheim sørøst

BYEN OG MENNESKENE



3. BYEN OG MENNESKENE

Dette kapittelet har oppmerksomhet rundt hva som er viktig for menneskene som skal bo og leve i byen i fremtiden. Dette handler om hva som er viktig for å skape byliv, slik som handel, kultur og tilgjengelighet til servicetilbud. Det handler også om byen som oppvekststed og arbeidssted, om hva som er viktig for at byen skal bli tilgjengelig for alle, og om lokalisering av sosial infrastruktur, slik at tilbud og tjenester kan møte fremtidens behov og bidra til et inkluderende og attraktivt samfunn.

3.1 Kultur i byen

Kulturinstitusjoner er en sentral del av en by, både i den historiske byen og i en moderne by. Kulturinstitusjonene har utviklet seg fra plasser og torg, kirker og katedraler, institusjoner for de få i samfunnet som teatre og operahus, til å bli allmenne hus og møteplasser for et bredt lag av befolkningen. For at Jessheim skal bli en by full av opplevelser, uttrykk og skaperkraft, må kulturinstitusjonene utvikles til moderne arenaer. Felles er at kulturinstitusjonene fyller en rolle som motor i byliv, møteplasser og skapende virksomhet.

Biblioteket er et eksempel på en institusjon som har gjennomgått en stor forvandling med tanke på tilbud og bruk. Det samme har ungdomshus og kulturskoler, der møteplassen og samskapingen er blitt viktige formål i tillegg til utøvelse og læring. Kulturhus, teatre og andre kultursaler har i dag funksjon som profesjonelle visningsarenaer i tillegg til markering av begivenheter som jubileer, konfirmasjoner, oppsetning med barn og unge, skoler og barnehager.

Det arbeides med å reetablere Ullensaker museum til Jessheim sentrum, med en attraktiv regional og lokal tematikk. Det må



Kunst i offentlig rom, "Broken thrones"
Camilla Løv



søkes løsninger på å utvide kapasiteten innen bibliotek, kultursaler og kino. Kulturskolen er et viktig nav for barn og unge til profesjonelt kulturliv, og må utvikles til en moderne møteplass der man får uttrykke seg og oppleve kunst og kulturuttrykk.

Bylivseffekter er svært viktig i utviklingen av kulturlivet i en by. En by skal være skapende og dynamisk, innby til initiativ og produksjon. I tillegg til opplevelser og møteplasser skal det skapende elementet være en drivkraft i en ny by. Her vil hele spekteret fra kunst og kultur, kreative næringer, håndverksvirksomheter, matkultur og ombruksvirksomhet være viktige bidrag for å utvikle en skapende by i fremtiden.

Kunst i offentlige rom er viktig element i utforming av offentlige rom og store prosjekter. Det handler om mer enn å pynte på omgivelsene. Det må ikke nødvendigvis være noe som oppfattes som «estetisk pent», men det kan heller være noe som beveger, provoserer, engasjerer, eller utfordrer etablerte tenkemåter. Kunst gir opplevelser til mennesker og danner grunnlag for refleksjon og dialog. Det handler om å gi alle, uansett bakgrunn og preferanser, tilgang til kunst i hverdagen. Kunst kan være med på å bygge identitet og tilføre særpreg til steder og ofte blir kunstverk til landemerker i det offentlige rom. Derfor er det viktig å satse på kunst som en del av byutviklingen.

3.2 Byliv og handel

Jessheim er en handels- og kulturdestinasjon, og dette er noe som bør bygges videre på. Kommunen og utviklere bør ha en offensiv innstilling med hensyn til å utvikle en miks av nærings- og kulturvirksomheter som gir byen et lokalt og regionalt løft også i et fremtidsperspektiv. En næringsprofil i byen knyttet til miljøvennlig produksjon, kunnskapsvirksomhet og kulturnæring er noe som er viktig å utvikle videre. Næringene bør ha funksjoner som supplerer det eksisterende sentrum og kjøpesentret. Åpne fasader med handel, tjenester, bevertning og fellesskapsfunksjoner bør legges til de mest aktive forbindelsene gjennom byen.

Jessheim har alle forutsetninger til å bli en 10-minutters by, også kalt *nærhetsby*. I nærhetsbyen kan dagslivets gjøremål nås innen en gang- eller sykkelavstand på 10 minutter. Det betyr at vi må tilrettelegge for en god miks av boliger, sosial infrastruktur, butikker, servicetilbud, arbeidsplasser, fritidsaktiviteter, byrom, møteplasser og grøntområder som er forbundet med attraktive forbindelser. Dette skaper et kompakt bysentrum med en god blanding av formål og funksjoner.

Gående og syklende bidrar i stor grad til aktivitet i byrommene, og det bør være lett å stoppe opp for en uformell prat, leke i parken eller gjøre ærend, noe som igjen fører til mer



sosial kontakt mellom innbyggerne. Derfor er møteplasser viktige elementer som tilrettelegger for byliv. Møteplassene bør sammenfalle med de naturlige målpunktene i hverdagen, slik som skoler og barnehager, lekeplasser, dagligvarebutikker, kafeer, holdeplasser, bibliotek og idrettsanlegg. Det bør legges til rette for utvikling av gode byrom i tilknytning til disse målpunktene, slik at de kan fungere som gode møteplasser og sosialt liv i byen. Disse må være utformet på en måte som gjør dem tilgjengelig for alle. I tillegg til å være tilgjengelige, er det viktig å legge til rette for uformelle møteplasser som er unntatt forventninger om å bruke penger for de som oppholder seg der. Slike type møteplasser er det mange innbyggere som var innom Bylab har etterspurt. Lekeplassen ved Rådhuset er et godt eksempel på at dette kan oppnås med små grep.

3.3 Byen som oppvekststed

Oppvekststedet og nabolaget har stor betydning for barn og unge. Jessheim skal utvikles med kvaliteter som gjør at det blir et godt sted å bo og vokse opp. Byplanen legger til rette for dette gjennom å ta vare på de etablerte nabolagene og sette krav til større variasjon i boligtypologien innenfor de store transformasjonsområdene i byen. Hensikten er å skape gode boliger og stabile urbane bomiljøer.

Ved å tilrettelegge for barnefamilier i byen, tilrettelegges det samtidig for et mer bærekraftig hverdagsliv. Grepene knyttet til mobilitet og gatebruk skal bidra til at

barn, unge og deres foreldre kan ferdes enkelt og trygt gjennom byen på sykkel eller til fots. Grepene for å styre biltrafikken etter ringveiprinsippet kan samtidig bidra til at sentrumskjernen og boligområdene rundt blir mer skjermet for støy og luftforurensning.

Gode byrom og møteplasser er viktig for lek og aktivitet, utvikling av sosialt nettverk og følelsen av tilhørighet. En allsidig og god utforming av byrommene inviterer til fleksibel bruk som imøtekommer behovet til flere brukergrupper. Lekeplasser, parker og grøntområder er populære byrom for barn og unge. Disse kan også fungere som gode uformelle møteplasser i nærmiljøet dersom de også er tilrettelagt for at voksne skal trives. Uformelle møteplasser er særlig viktig for barn og ungdom som ikke er med i organiserte fritidsaktiviteter og for barn og ungdom som bor i områder med små leiligheter, der mulighetene for å møtes hjemme hos hverandre er mindre.

Mindre barns rekkevidde fra boligen er liten, og gode uteoppholdsarealer i tilknytning til boligområdene er derfor viktig. Kvalitetskravene til uteoppholdsarealer skal bidra til å sikre dette. Tilgang til sammenhengende grøntområder som kan brukes til nærturer anses også som en viktig kvalitet som må ivaretas og styrkes når byen utvikles.

Videre er det viktig med god tilgang til tilbud og tjenester. Lokaliseringen av skoler og barnehager har spesielt stor betydning for barn og unges muligheter for utvikling og læring. Samtidig må byen oppleves som et spennende sted å bo, slik at ungdom og unge voksne får lyst til å bli boende i byen også når de blir voksne. Et godt og variert aktivitetstilbud som treffer innbyggere i ulike aldre, er derfor viktig for at byen skal bli et attraktivt oppvekststed.

3.4 Byen som bo- og arbeidssted

Ullensaker kommune er en del av et større bo- og arbeidsmarked, og arbeidsledigheten er generelt lav. Likevel er det behov for flere og mer varierte arbeidsplasser i Jessheim. Dagens næringsstruktur



er sårbar for konjunktursvingninger ved at den i stor grad er knyttet til servicenæringer, varehandler og lager og logistikk.

Et av strategiske satsingsområdene for utviklingen av byen er etablering av kunnskapsbaserte næring og institusjoner også i sentrum. Kunnskapsbaserte næringer er avhengig av tilgang på relevant arbeidskraft i nærheten eller i pendleravstand. Ved befolkningsvekst i Jessheim vil andel innbyggerne med høyere utdanning øke dersom vi utvikler attraktive boligområder. Mange av innflytterne vil være unge voksne som har et høyere utdanningsnivå enn den eldre delen av befolkningen. Flere unge, høyt utdannede innbyggere vil øke grunnlaget for jobbskaping i retning av kunnskapsbaserte virksomheter.

Mens det jobbes aktivt på andre arenaer for å trekke flere kunnskapsintensive næringer til Jessheim, legger Byplan til rette for dette ved å sette av areal store nok til å romme en eventuell utdanningsinstitusjon for eksempel i felt Sentrum Nord (S5), Midtbyen (K6), eller kontoretablering i Saga Service (K4).

3.5 Byen for alle

Det er viktig at sentrumsområdene og forbindelsene inn til og gjennom byen utvikles på en måte som gjør det mulig for alle å være aktive samfunnsdeltakere. Dette innebærer at offentlig rom må være universelt utformet og at det må være enkelt og trygt å bevege seg i byen. Et universelt utformet bymiljø er et inkluderende samfunn der alle kan være aktive på en likeverdig måte.

Ettersom det meste av butikker og servicetilbud ligger i sentrumsområdet, blir det spesielt viktig å ha gode forbindelser for gående og syklende mellom boligområdene og sentrum. Skolene er viktige møteplasser i nærmiljøene, og det er viktig å sikre forbindelsene mellom boligområdene og skolene.

Byen skal også utvikles til å bli et aldersvennlig sted. Dette handler om å skape fysiske omgivelser som gjør det mulig for eldre å være aktive og klare seg selv så lenge som mulig, også når helsa begynner å skrante. Steder må planlegges slik at det er enkelt og intuitivt å ta



Storgata

seg frem. Tilbud og tjenester må ligge i nærheten av hverandre, og byrom og møteplasser må tilrettelegges slik at det er muligheter for både opphold, aktivitet og hvile. Målet er at eldre innbyggere skal oppleve nærmiljøet sitt som trygt, inkluderende og tilgjengelig.

Grepene i planen knyttet til mobilitet og gatebruk legger til rette for en utforming av vegger og gater som gjør det enklere å bevege seg til fots og på sykkel gjennom byen. Dette vil komme alle til gode – både yngre og eldre, med og uten behov for tilrettelegging.

3.6 Sosial infrastruktur

Etablering av sosial infrastruktur bør understøtte prinsippet om trygge og gode nabolag, skape møteplasser for lokalsamfunnet og bidra til stedstilhørighet. Dette gjelder spesielt tjenester der befolkningen møtes på tvers av generasjoner og forutsetninger, som for eksempel barnehager, barneskoler og omsorgsboliger. Dette er også i tråd med konklusjonene fra arbeidet med barnehagebehovsplan og helhetlig helse- og omsorgsplan, som har pågått parallelt med byplanrulleringen. I tillegg til at sosiale institusjoner skal bygge opp under nærmiljøer, må institusjonene lokaliseres på en slik måte at de oppfattes som attraktive arbeidsplassdestinasjoner. I fremtiden vil det sannsynligvis bli tøffere konkurranse rundt knapp arbeidskraft innenfor både skole og oppvekst – og innenfor helse og omsorg.

Med bakgrunn i dette, bør barnehager, skoler og helseinstitusjoner etableres etter noen overordnede lokaliseringsprinsipper:

- I nærhet til der folk bor – slik at flest mulig kan gå og sykle til disse, og at det blir en møteplass for folk som bor i området
- I nærhet til kollektiv, og være godt tilrettelagt for gåing og sykling. Spesielt for bybarnehager bør det legges til rette for at foreldre kan sette igjen en sykkelvogn eller transportsykkel på en trygg måte.
- Samlokalisering. Barnehager og barneskoler/nærmiljøsentere har store gevinster av å være i nærhet til hverandre, siden det skaper lettere overganger fra barnehage til barneskole, og tryggere bomiljø. For visse typer omsorgsboliger kan det også være hensiktsmessig å samlokalisere med barnehager og/eller barneskoler.
- Omsorgsboliger bør inngå i alle større boligprosjekter og bli del av nabolagsbygging



Arealer til sosial infrastruktur

Skolebruksplanen (vedtatt i 2021), Barnehagebehovsplanen (behandles våren 2023) og Helhetlig helse- og omsorgsplan (behandles våren 2023) og tar for seg behov og mulige løsninger for sosial infrastruktur de kommende ti årene. Byplanen har et lenger perspektiv og skal avklare arealer for sosial infrastruktur frem mot 2050. Befolkningsframskrivninger med et så langt tidsperspektiv som 2050 er usikre. Samtidig er potensialet for vekst på Jessheim svært stort, og kommunen må sikre arealer for sosial infrastruktur for å kunne møte denne veksten.

Barnehager

Utover behov og mulige løsninger skissert i Barnehagebehovsplanen, sikrer Byplanen plass til barnehager innenfor feltene S5, K6, K16, K17, K18-Magasinleiren og T4-Gjestad, samt utvidelse av Jessheim barnehage (T5 i plankartet) og mulighet i forbindelse med utvidelse av alle skolene i Jessheim (T1-T3 i plankartet). Flere av disse kan også vurderes samlokalisert med omsorgsboliger.

Skoler

I utgangspunktet bør alle arealer for sosial infrastruktur løses innenfor dagens byggesone (grønn grense i kommuneplanen). I Byplanen er det satt av arealer til en skoletomt på Skogmo, til enten ny ungdomsskole eller utvidelse av barneskolen på Skogmo (T1 i plankartet). Dette er utenfor den grønne grensa, men er likevel en integrert del av byen. Tomten ligger langs en kollektivtrase, med sykkelforbindelser til sentrum og omlandet, og god tilgang til grønnstruktur. Med nærhet til to store boligområder, vil plassering av skole på denne tomte gi mulighet for synergier rundt eksisterende barneskole i Skogmo, som for eksempel etablering av en barnehage i tilknytning til skole.

I 2050 perspektiv vil det være behov for å sikre ytterligere arealer til skoleformål i Jessheim. Det er satt av arealer til utvidelse av skolene Nordby og Allergot, der sistnevnte også gir mulighet for etablering av for eksempel omsorgsboliger eller barnehage. Et annet alternativ for etablering av skole i forbindelse med framtidige behov, er Midtbyen (felt K6). Selv om strukturen av barneskoler innenfor planområdet vil være avhengig av fremtidig løsning for ny ungdomsskole, er det viktig at det settes av arealer til tjenesteformål i sentrum.

Omsorgsboliger og helsebygg

Omsorgsboliger tillates innenfor alle boligområder, kombinerte formål og sentrumsformål. Når det gjelder nye helsebygg med institusjonsplasser, må kommunen se på utbyggingspotensialet på Gjestad (T4 i plankartet), i tillegg til Jessheim barnehage (T5 i plankartet), Midtbyen (K6), Porten (K10), Allergotjordet (K17), Magasinleiren (K18) og Gystadmarkatunet (K20). Dette er i tråd med anbefalinger i det pågående arbeidet med helhetlig helse og omsorgsplan for Ullensaker kommune. Resten av kommunens behov for institusjoner kan løses i Jessheim Nord/LHL-området eller på Kløfta. Etter 2050 kan det bli nødvendig med en helseinstitusjon også på Gystadmarka Nord.

BYSTRUKTURER OG UTFORMING



4. BYSTRUKTURER OG UTFORMING

Grepene som tematisk er beskrevet under, har til hensikt å forsterke områdekvalitetene og bidra til variasjon i ulike deler av byen. Samtidig legges det til rette for bedre koblinger mellom sentrum, byområdene og landskapet rundt. Grepene er koblet opp imot ulike temakart og bestemmelser.

4.1 Grønnstruktur og grønne forbindelser

Den strukturelle oppbyggingen av grøntområder og grønne forbindelser mellom disse, har stor betydning for opplevelsen av landskapet, rekreasjonsmulighetene og biologisk mangfold. Grønnstruktur er veven av store og små naturpregede områder i byen, som parker, naturområder, private hager, felles uteareal for boliger og jordbruksområder. Det er viktig å bevare disse i fremtiden, spesielt med tanke på kommende klimaendringer og et biologisk mangfold under press.

Prinsippene for helhetlig byutvikling peker på blant annet viktigheten av å koble sammen etablerte offentlige rom, berike biologisk mangfold, gjøre om grønne flater fra overskudd til opphold, og legge til rette for myke trafikanter. Dette skal bidra til at det i fremtidens Jessheim, skal være lett å bevege seg fra sentrum og ut i de omkringliggende grøntområdene. Det skal legges til rette for et urbant friluftsliv som veksler mellom turer i naturområder og i urbane miljøer.

Temakart for mobilitet, gatebruk og viktige forbindelser viser hvordan sentrumskjernen og byområdene kan kobles til slike forbindelser i og til grøntområder, der man kan sykle eller gå gjennom områder med preg av park eller grønne lunger på veg ut i de større friluftsområdene utenfor bysentrum.

Temakartet for grønnstruktur og naturmangfold viser grønnstruktur, naturområder med høy økologisk verdi, pollinatorkorridorer og naturtypologier langs hovedgatene i sentrum. Sistnevnte omhandler hvilke trær og vegetasjon som bør plantes langs gatene slik at urban vegetasjon bidrar til biologisk mangfold og trivelige gater. Dette er i tråd med anbefalinger fra Formingsveilederen for Jessheim. I tillegg viser temakartet en urban grønn kobling mellom ulike parker og torg i sentrum. Temakartene for mobilitet og gatebruk sett i kombinasjon med temakart for grønnstruktur gir en oversikt over hvordan grønnstruktur tilrettelegges for både mennesker, dyr og planter.

Trær og annen vegetasjon som er viktig for rekreasjon og lek, eller for biologisk mangfold, skal tas vare på. Ved ny regulering, skal naturmangfoldet kartlegges. Kommunen har fått tildelt 14



ansvarsarter, som det må tas særskilt hensyn til. Hogst av trær er ikke tillatt i april til ut juli av hensyn til hekkeperioden. Føringer om dette er sikret i bestemmelsene.

Blågrønn struktur

Den blågrønne strukturen inkluderer blant annet parker, alléer, grønne buffere, bekker og regnbed. Dette er elementer i byen som bidrar til trivsel, årstidsvariasjoner og biologisk mangfold, og som kan tilrettelegges for rekreasjon, lek og ulike aktiviteter. Det kan også fungere som estetiske elementer som bidrar til å bryte opp torg og parker i sentrum. En sammenhengende blågrønn struktur bidrar også til gode forbindelser mellom by og landskap.

Dette inkluderer også den grønstrukturen som følger vannet (vassdrag, bekker, overvann, flomveier og lignende) og den delen av grønstrukturen som skaper tilgang til arealene ved sjø og vann. Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.

Parker

Når byen utvikles videre er det viktig at de eksisterende parkene bevares og forsterkes samtidig som det legges til rette for flere grøntområder i sentrum for å skape gode uterom og møteplasser for aktivitet og rekreasjon. Eksisterende og framtidige parker og grønstrukturen er vist i temakartet for grønstruktur og naturmangfold, og det introduseres en «sentrumring» som kobler sammen parker og byrom i sentrum.

De eksisterende parkene i Jessheim er svært viktige åpne rekreasjonsområder. Disse parkene er i varierende grad tilrettelagt for aktivitet. Romsaasparken ble i 2022 oppgradert med blant annet lekeplass, bedre belysning og utbedring av amfiet. Det er videre planlagt opparbeidelse av aktivitetsområde for unge voksne og rolige soner i 2024/2025.

Gystadmarka park

I bydel Gystadmarka planlegges det en stor park. Parken vil bestå av flere grøntområder med ulik karakter med en gjennomgående gangsti. Parken skal håndtere mye av overvannet i tilliggende områder. Den midterste delen av parken planlegges som en bydelspark som vil bli opparbeidet med et urbant preg. Bydelsparken vil ha skole, idrett og kultur på vestsiden og butikker og bydelscenter på østsiden. Hovedlekeplassen vil også ligge her.

Nye parker i Gamlebyen

I forbindelse med utvikling av den nordvestlige delen i gamlebyen, gis det føringer om etablering av en park med karakter av historisk hage, inkludert større trær, frukttrær, bærbusker



Nordbytjernet

Bilde: Iselin Næss

og annen tidsriktig beplantning. I tillegg tilrettelegges det for en park med grønn forbindelse/ gangforbindelse fra Herredshuset og gjennom hele Gamlebyen som vil berike området.

Sentralpark på Midtbyen (felt K6)

Transformasjonsområdet Midtbyen (K6) ligger nord for Henrik Bulls veg og er satt av til utbygging, også med krav om etablering av park. I forbindelse med dette arbeidet, er det gjennomført en mulighetsstudie som viser en sentralpark som kombinerer grøntdrag med gang- og sykkelvegstruktur, bekkeåpning og overvannshåndtering. I tilfeller med store nedbørsmengder, kan parken fungere som fordrøyningsareal. Parken foreslås programmert med ulike funksjoner og utforming, og er viktig for å binde Gystadmarka og sentrum sammen.

Park og bekkeåpning på felt Sentrum Nord (felt S5)

I forbindelse med utvikling av Sentrum Nord er det krav om etablering av park inntil 4 daa og gjenåpning av den historiske bekken gjennom området, som en blågrønn struktur i sentrum. Det er tenkt at parken og bekkeåpningen, hver for seg, vil gi gode utearealer som også kan brukes til rekreasjon, og opphold, og være utformet med trapper, tursti, benker osv. Illustrasjonen under viser en mulig utforming av bekken, der bredden og utformingen vil kunne tilpasses fremtidig bebyggelse og funksjoner i området. Dette må avklares i det videre planarbeidet.



Illustrasjon av mulig bekkeåpning fra forslaget "Byparketten", Hille Melbye Arkitekter fra parallelloppdrag for felt S5

Urbant landbruk

Det har vært økt interesse for urbant landbruk de siste årene. Noen av drivkreftene bak dette har vært behovet for kontakt med jorda og gleden ved å dyrke egen mat, samt bevissthet rundt nye sosiale møteplasser i byene. Urbant landbruk bidrar også til at byene og tettstedene blir grønnere og triveligere. Det gir rom for økt naturmangfold, og det kan ha en betydning i møte med klimaendringer, og økt nedbør. I tillegg kan det bidra til økt verdiskaping gjennom nye forretningsmodeller for gårdbrukere og andre produsenter.

Parsellhager er en form for urbant landbruk som har blitt populært i mange norske byer. Dette er dyrkingsareal i eller ved byen. Parsellene leies ut til interesserte som ønsker å dyrke grønnsaker og andre vekster til eget bruk. Mange steder har dette blitt viktige møtesteder på tvers av generasjoner og kulturer. Samtidig kan parsellhager bidra til økt kunnskap om det økologiske samspillet i naturen, og lokal matproduksjon. Det kan også bidra til å sikre at verdifull matjord tas vare på i utbyggingsområder.

Ved utvikling av fremtidige boligprosjekter vil det være mulig å utforme uteoppholdsarealer slik at beboerne kan anlegge spiselig hage. For store områder som har krav til større grønstruktur (for eksempel i Sentrum nord og Midtbyen) bør det vurderes om deler av området kan opparbeides som parsellhager. Parsellhager er også mulig å anlegge som midlertidige tiltak i større utbyggingsområder ved trinnvis utbygging, i tråd med §1.6.7 i planbestemmelsene.





4.2 Naturmangfold og naturområder med høy økologisk verdi

Det finnes flere store naturverdier innenfor byplanen som skal ivaretas. Disse verdiene er knyttet spesielt til Nordbytjernet, bekkedragene Dølibekken og Tveia, samt to nedbørsmyrer (nordvest for Nordby skole og sørøst for Allergodt ungdomsskole), som vist i temakart grønnstruktur og naturmangfold.

Nordbytjernet er et av de viktigste friluftsområdene i Jessheim. Nordbytjern landskapsvernområde ble vernet i 1999 som et avbøtende miljøtiltak i forbindelse med etableringen av hovedflyplassen på Gardemoen. Deler av området er statlig sikret friluftsområde, og hele området forvaltes i tråd med helhetlig plan for Nordbytjernet (2021–2023). Viktige forbindelser fra sentrum til Nordbytjernet er vist i temakart for mobilitet, gatebruk og viktige forbindelser.

Naturområder av høy økologisk verdi beskriver alle naturtyper i planområdet som har blitt kartlagt etter metoden Miljødirektoratets instruks. Ifølge instruksjonen er alle naturtyper som registreres viktige for naturmangfoldet i Norge. Kommunen bør forvalte områdene på en måte som opprettholder og forbedrer tilstanden og naturmangfoldet. Ved nye reguleringsplaner og gjennomføring av tiltak skal naturmangfold kartlegges og konsekvensene for vannmiljøet vurderes og dokumenteres.

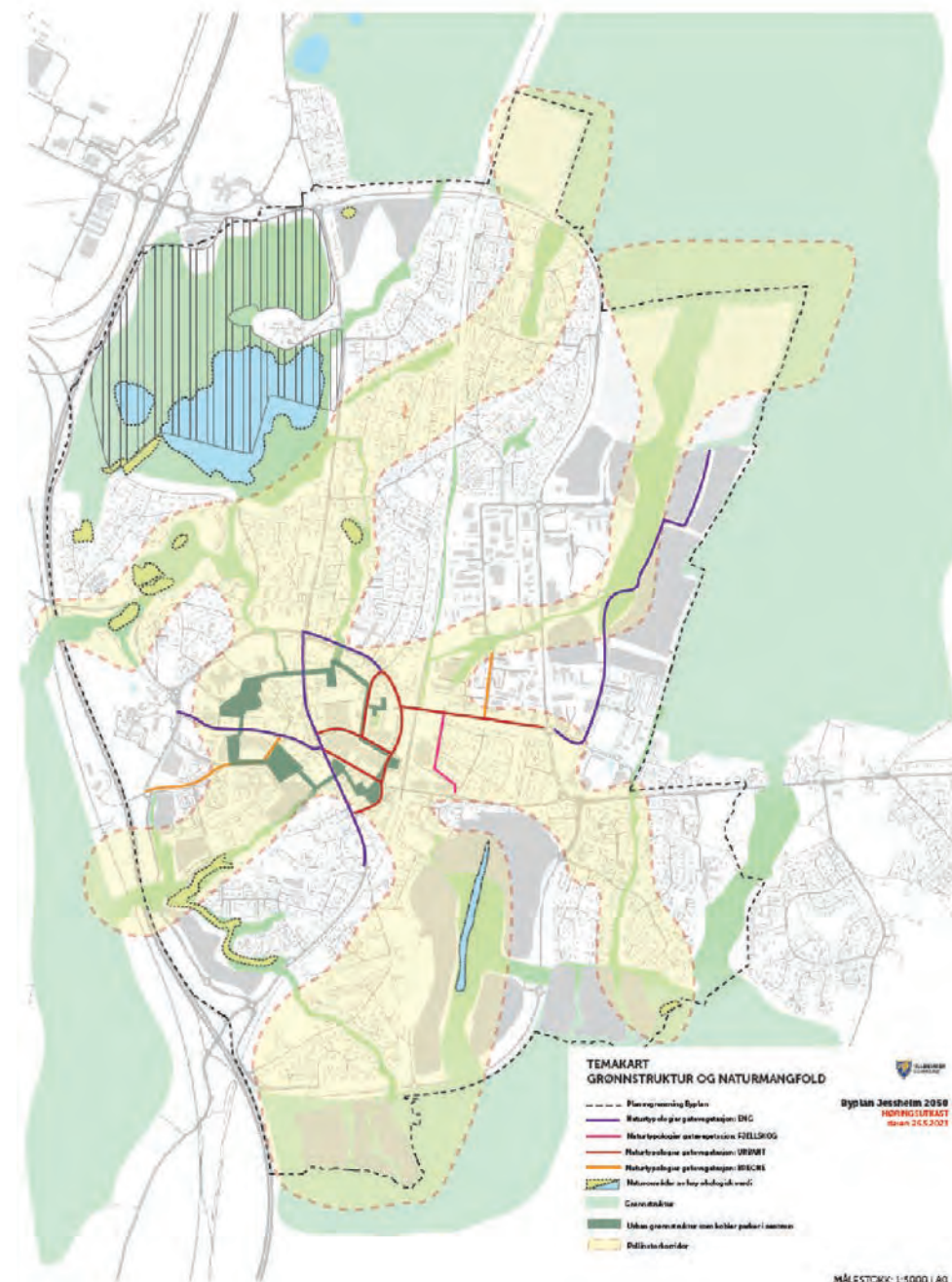


Ansvarsarter og pollinatorpassasjen

Ullensaker kommune har 14 ansvarsarter. Flere av disse er utrydningstruet og finnes på norsk rødliste for arter. Ansvarsartene til Ullensaker kommune er i størst grad pollinerende insekter som humler og bier.

Ullensaker er et viktig område for den sterkt truede arten kløverhumle. Arten er i stor tilbakegang fordi egnede habitater forsvinner eller arealer får redusert kvalitet. Kommunen skal forvalte arealene på en måte som sikrer humlen tilgang på egnede habitater. Forvaltningen skal også hensynta ansvarsartene, med ekstra vekt på tilgang til egnede habitater for pollinerende insekter.

Pollinatorpassasjen vist i temakartet grønnstruktur og naturmangfold har til hensikt å sikre sammenheng i arealer som kan gi gode levevilkår for pollinerende insekter gjennom hele vekstsesongen, og koble byen til de omkringliggende LNF-områdene. Hager, alleer, beplantninger og grøntarealer skal i størst mulig grad bevare og tilføre planter og elementer som bidrar til biologisk mangfold, inkludert biotopmangfold. Ved beplantning i pollinatorpassasjen skal det tilrettelegges i størst mulig grad for ville pollinerende insekter og fugler. Det skal brukes stedegne trær, busker og planter som er gode bie- og humleplanter, hvor blomstringsperioden fordeles over hele vekstsesongen (april – september). Det skal ikke brukes fremmede arter av planter, eller som er giftige eller til annen skade for pollinerende insekter. Bruk av plantevernmidler skal unngås. Andre elementer som bør vurderes og prioriteres



Temakart grønnstruktur og naturmangfold

i passasjen er bruk av sandholdig jord og etterlatelse eller utplassering av død ved. Pollinatorpassasjen bør ses i sammenheng med arealer for overvannshåndtering, slik at hensyn til pollinerende insekter prioriteres som en tilleggskvalitet.

Jordvern og arealnøytralitet

Ullensaker kommune har en klar intensjon om å verne dyrket mark og hindre nedbygging av den. Jordvern handler om å sikre dagens befolkning samt våre etterkommere muligheten til å dyrke egen mat på egen jord. Dyrket mark er en knapp ressurs, og det tar århundrer å danne god matjord. Befolkningsveksten og den generelle samfunnsutviklingen har skapt store arealbehov – særlig i områdene rundt tettsteder og byer, der den beste matjorden ligger. Den grønne grensa i kommuneplanen skal bidra til å hindre byspredning og verne om dyrket mark som ligger rundt byen. I de prosjektene der matjord blir berørt, er det viktig at denne tas vare på. På reguleringsplannivå er et krav om plan for håndtering av matjord.

I planforslaget foreslås det at ca. 35 daa skog settes av til tjenesteyting (T1 i plankartet). Samtidig foreslås området Gjestadtunet (B12) med ca. 39 daa tilbakeført til LNF siden feltet i over flere år vist seg å være vanskelig å utvikle pga ulike hensyn og utfordrende terreng i området. Tilsvarende er deler av T4-Gjestad (ca. 15 daa) innenfor hensynsone for Gropavegen vist som LNF. Dette er gjort primært for å signalisere viktigheten av Gropavegen som et viktig kulturminne i byen.

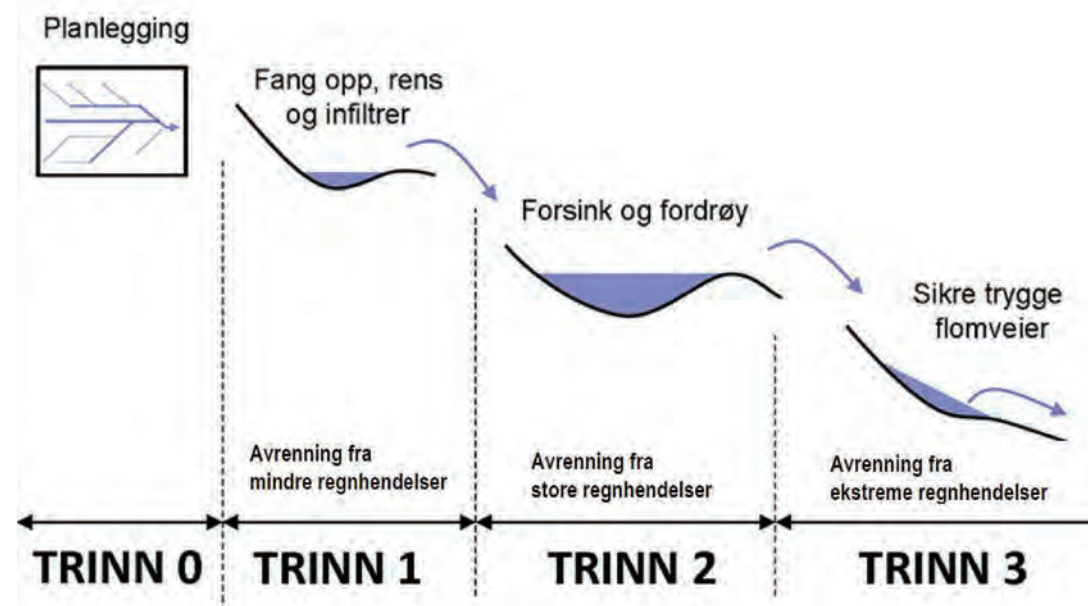
4.3 Klimaendringer og overvannshåndtering

Klimaendringer er når «gjennomsnittsværet» over tid endrer karakter, noe som fører med seg utfordringer knyttet til håndtering av overvann. På jorden har klimaet alltid vært i endring, i hovedsak på grunn av de naturlige aktivitetene som skapes på sola.

Nasjonale forventninger til kommunal planlegging forutsetter at kommunene har klare bestemmelser vedrørende håndtering av klimaendringer, som at det blir varmere og ikke minst fuktigere, og med det mer og oftere ekstreme nedbørsmengder. Håndtering av ekstremnedbør og overvann er i dag sentrale problemstillinger i alle nye utbyggingsprosjekter, og i Jessheim hvor det bygges mye, er dette hensyn som må ivaretas.

Overvann ønskes benyttet som en ressurs og som et positivt landskapselement i bomiljøer, tettstedsutvikling, i forbindelse med rekreasjonsformål og for å fremme biologisk mangfold. Bekkeåpning skal vurderes i forbindelse med utbyggingsprosjekter, og må vurderes i sammenheng med geotekniske forhold.

Overvannshåndtering baseres på prinsippet om lokal



overvannshåndtering, der tretrinnsstrategien legges til grunn. Tretrinnsstrategien er en modell for å sette ulike typer overvannstiltak sammen i et system som er elastisk i forhold til nedbørsvolum.

Trinn 1, Fang og infiltrer (< 20 mm)

Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter

Trinn 2, Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen. Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse

Trinn 3, Sikre trygge flomveger (>40 mm)

Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.

Disse tre punktene utformer "3-trinnsstrategien". Hvis dette legges til grunn, vil resultatet bli et overvannsystem som kan ta imot både ekstreme og normale mengder nedbør.

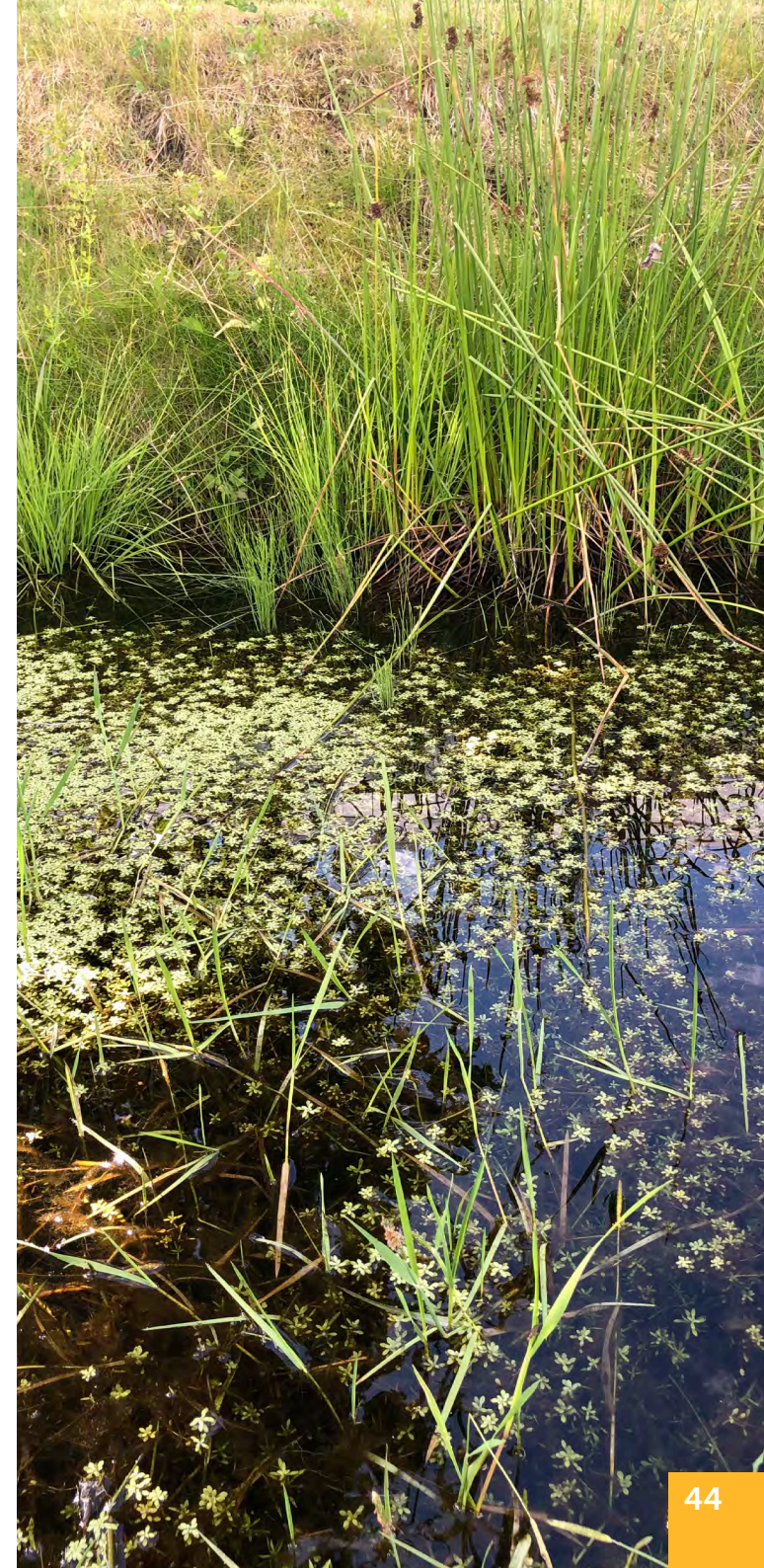
Det er utarbeidet et eget temakart for overvann og flom som viser et fremtidsbilde med viktige bekker og flomveger, både lukkede og åpne, samt NVE sitt aktsomhetskart for flom. Temakartet gir føringer for hvordan flomveier må sikres, og sammen med planbestemmelsene danner det et grunnlag for vurdering av overvann i konkrete saker.

Bekkeåpning

Man kan bringe overvannet opp i dagen ved å gjenåpne bekker, etablere grønnstruktur og dammer. På denne måten kan overvannet brukes som et estetisk element i byer og parker.

Formålet med gjenåpning av bekker er å kunne håndtere mer og kraftigere regn som følge av klimaendringer, og for å være en attraktiv, blågrønn by. Ved god planlegging vil bekkeåpning kunne bidra til å dempe flom og oversvømmelser, i tillegg at det blir et element som skaper områdekvaliteter. Bekkeåpning sikres som byplangrep i utvikling av feltene Sentrum nord (S5) og Midtbyen (K6), i tråd med vedtatte prinsipper for overvannshåndtering i de to respektive feltene («Forprosjekt for overvannsløsning for deler av Jessheim sentrum», Sweco 2021, og «Mulighetsstudie for felt K6 – bekkeåpning, hovedsykkelveg og park», Sweco 2023).

I byggesonen i Jessheim ligger mange bekker i rør. Ved transformasjon av områder, skal det





vurderes om det kan være formålstjenlig å gjenåpne tidligere lukkede bekker. Dette må vurderes nærmere blant annet i forhold til potensiale som estetisk element, sikkerhetsmessige forhold og grunnforhold.

Blågrønn faktor

Blågrønn faktor (BGF) ble innført for hele kommunen i mars 2023 (KST-sak 27/23). Dette er en beregningsmetode som stimulerer til at vegetasjonselementer og løsninger for åpen overvannshåndtering innlemmes tidlig i planleggingen av et byggeprosjekt. BGF summerer kvaliteter i areal typer i prosjektet og blir tillagt ekstra poeng for kvaliteter i form av områdetiltak, tilleggs kvaliteter som vegetasjon, infiltrasjon og fordrøyning av regnvann. Systemet premierer ikke tradisjonelle overvannsanlegg, som røranlegg, sluk og fordrøyningsmagasin under bakken som ansees å være utdaterte løsninger for håndtering av økt nedbørsmengde.

Blågrønn faktor vil bidra til bedre utearealer, sammenkobling av større blågrønne arealer og natur, og gjøre det enklere å legge til rette for overvannshåndtering etter tretrinnsstrategien.



4.4 Mobilitet og gatebruk

Veksten og utviklingen den medfører skal skje på en bærekraftig måte. Det er viktig å få på plass løsninger som gjør det mulig at flere velger å gå, sykle eller ta kollektivtransport i hverdagen. Samtidig, er det fortsatt behov å legge til rette for at Jessheim sentrum blir tilgjengelig med bil, men på en måte som ikke fører til at bybildet domineres av biler.

Prinsippene for gatebruk, parkering og mobilitet ble vedtatt av Formannskapet 25.04.2023 (sak 62/63). Dette er grep som ser på byen under ett, men samtidig prioriterer tiltak som styrker sentrumskjernen. Foreslått bruk av ulike gater i sentrumskjernen, og prioritering av myke trafikanter, skal bidra til å realisere kollektivknutepunktet ved stasjonen, og støtte opp om et byromsnettverk preget av levende grønne gater. Samtidig vil disse grepene bidra til økt trafiksikkerhet i byen, gjennom trygg ferdsel for myke trafikanter. I tillegg til å se mobilitet og byliv hånd i hånd, er det også sett på hvordan gatenettet kan bidra til god overvannshåndtering. Ny parkeringsnorm fører til mer effektiv arealutnyttelse og man unngår overdimensjonerte parkeringsanlegg.

For å oppnå målsetningen ønsket utvikling, for eksempel grepet med hovedsykkelveg i Midtbyen eller tiltakene rundt fremkommelighet for buss, må nødvendig infrastruktur etableres og oppgraderes. Dette realiseres i stor grad som rekkefølgekrav i forbindelse med utbyggingsprosjekter. I planbestemmelsene pekes det på rekkefølgekrav med infrastruktur som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet for hvert enkelt felt. Det er flere rekkefølgekrav som berører flere felt og vil kreve samordning for å gjennomføre. Fordeling, rekkefølge og trinnvis utvikling må avklares i forbindelse med regulering.

Gatebruk

Gatene og byrommene utgjør den mest varige strukturen i en by og er slik sett dimensjonerende for all byutvikling. Og det er i kanten inntil gatene og plassene man støter på byggene og de tilbudene som inngår i byggene. Dette grensefeltet mellom gater og bygg er med andre ord mulighetsrommet for byliv. Tilrettelagte gater og torg gir fantastiske muligheter for byliv på en bærekraftig måte. Byplanen legger opp til dette gjennom å prioritere sentrale gateløp for miljørettet byliv. For å sikre fremtidig bærekraftig mobilitet samtidig som det tilrettelegges for økt byliv, utviklet man i mobilitets- og byutviklingsstrategien fire ulike prioriteringskriterier som er videreført i denne byplanen:

1. Forbeholde sentrum til byliv og folk
2. Gjøre sentrum tilgjengelig for biler, men uten unødvendig gjennomkjøring i sentrum
3. Tilrettelegge for kollektiv – prioritere buss i viktige strekninger og oppgradere bussterminalen

4. Tilrettelegge for gåing og sykling i byen
- og til byen, blant annet ved å sikre
hovedsykkelforbindelse fra Gystadmarka

I praksis betyr dette at man må prioritere ulike gater for ulike trafikantgrupper og funksjoner. Temakartet om gatebruk og mobilitet viser hvilke gater og veger som prioriteres til hvilke funksjoner, men sier ikke noe om detaljene rundt utforming. Det er i retningslinjene til planbestemmelsene vist prinsippsnitt for utformingen av flere av strekninger, men detaljene må avklares i etterfølgende plan- og byggesaksprosesser.

1. Forbeholde sentrum til byliv og folk

For sentrum handler gatebruken først og fremst om å fremme byliv. Dette innebærer at enkelte strekninger og byrom må forbeholdes gående og syklende, og prioriteres for aktiviteter som skaper byliv (service, handel, og kultur). Disse er i temakartet vist som «Gågate/torg/byliv». Utforming av hver enkelt strekning vil være avhengig av funksjoner som er knyttet til den, men bør følge prinsippet om et enhetlig bygulv tilsvarende torg/møteplasser/gatetun. Kantene mot gatene (1.etg) må være åpne og inviterende og bidra til aktivitet i gaten.

I øvrige deler av sentrum og i de to store transformasjonsområdene (feltene Sentrum nord og Midtbyen) handler gatebruken i hovedsak om å følge prinsippet «Fra veg til gate». Dette er områder hvor det i dag er tilrettelagt for bil, men i forbindelse med fremtidig utvikling, må det tilrettelegges også for aktivitet og byliv. Aktuelle strekninger



Illustrasjon: Berta Andreassen

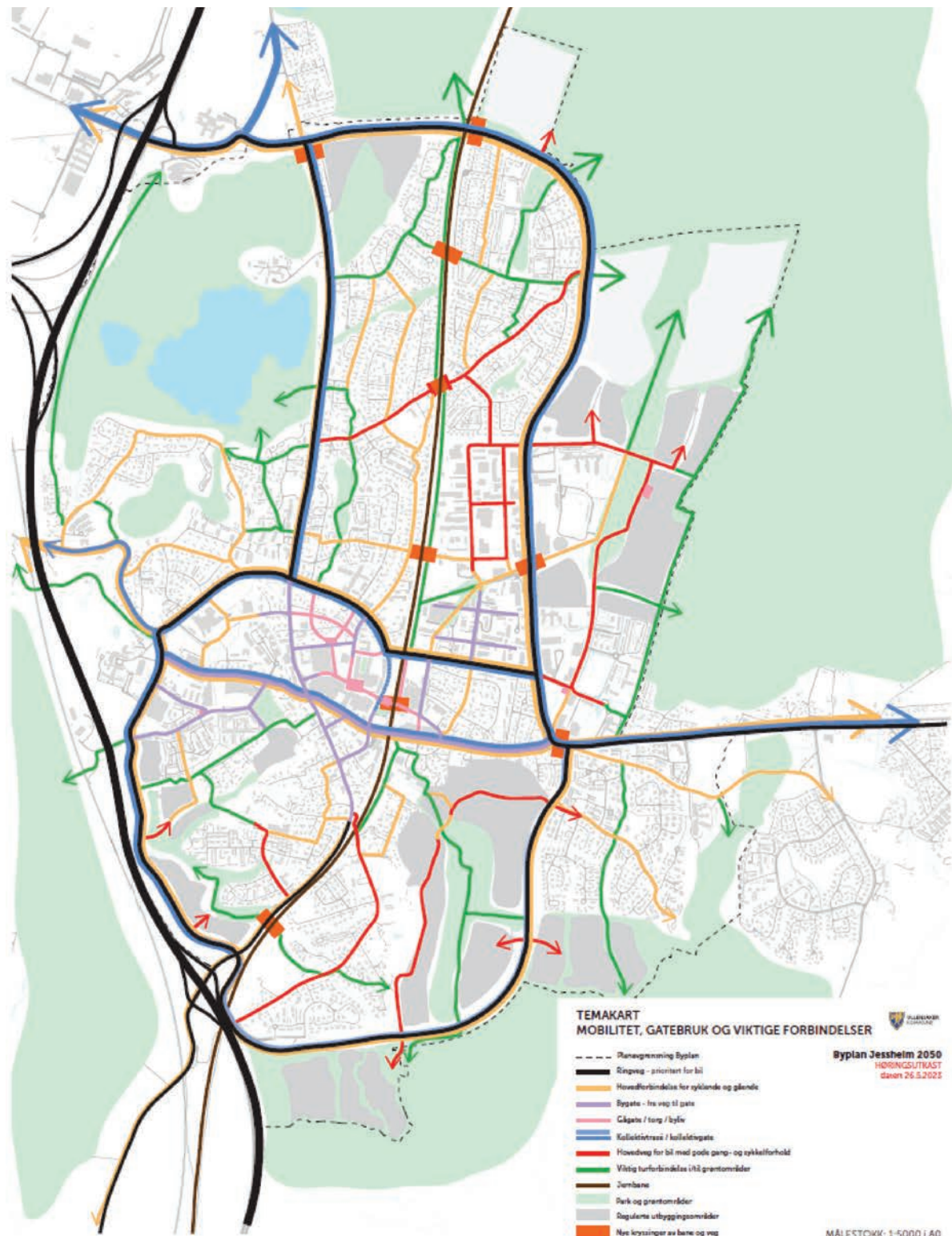
der dette gjelder er merket med «Bygate» i temakartet. Bygater kjennetegnes av urbane omgivelser, lav hastighet og tilrettelagt for gående og hverdagssyklister, men er tilgjengelig for kollektivtrafikk og kjøretøy. Stedvis kan det være aktuelt å etablere shared space/gatetun, med en blanding av myke og harde trafikanter. Dette er også strekninger der det forventes at bebyggelse henvender seg mot gata og bidrar til å skape aktivitet i gata.

2. Gjøre sentrum tilgjengelig for biler, men unngå unødvendig gjennomkjøring

Den skisserte gatebruken følger opp «ringveg»-prinsippet fra mobilitetsstrategien med strekninger der bilen skal prioriteres for å sikre sentrumskjernens tilgjengelighet utenfra med bil, samtidig som man hindrer unødvendig gjennomkjøring gjennom sentrum ved å etablere et effektivt alternativ til gjennomkjøring. Dette er vist som «Ringveg» i temakartet, og består av en «indre ringveg» som gir tilgang til sentrumsfunksjoner i byen (handel, kultur, service, mm) og en «ytre ring» som sikrer fremkommelighet mot øvrige områder i byen og E6/Algarheimsvegen.

Temakartet viser også «Hovedveg for bil med gode gang- og sykkelforhold». Disse er eksisterende og planlagte bilatkomster til ulike områder i byen, men som også er godt tilrettelagt for gående og syklende, med for eksempel gang- og sykkelveg eller fortau og sykkelfelt. Dette gjør at flere funksjoner kan ivaretas på samme strekning.

Temakart gatebruk og mobilitet





3. Tilrettelegge for kollektiv

Busstraseer (dagens og framtidige) og kollektivgate er vist som «Kollektivtrasé / kollektivgate». Dette er strekninger der det er viktig å sikre fremkommelighet for buss slik at kollektiv kan bli et konkurransedyktig transportalternativ også i Jessheim. Det er ulike tiltak som gir bedre fremkommelighet for buss, blant annet etablering av kollektivfelt, svingefelt i kryss, lysregulering, mm. Mobilitets- og byutviklingsstrategien foreslår flere mulige tiltak, og noen av dem inngår i arbeidet med knutepunktsplan for Jessheim stasjon. I byplanen er det sikret arealer til fremkommelighet for buss på det øvrige gatenettet i sentrum gjennom rekkefølgebestemmelser.

For at flest mulig i byen skal reise kollektivt, er det viktig å tenke på hvordan det kan tilrettelegges for bedre kollektivdekning i selve byen på sikt, ettersom flere boligområder blir etablert. Illustrasjonen til venstre viser en mulig «bybuss»-trase som vil koble boligområdene i byen med sentrum, og gi et godt alternativ til andre transportformer.

4. Tilrettelegge for gåing og sykling i byen

Et av prinsippene for helhetlig byutvikling peker på viktigheten av å koble sentrum med landskapet rundt. Temakartet viser hvordan byen kan kobles internt og ut mot friluftsområdene på en måte som fremmer gåing, sykling og med dette også folkehelse. Det er kun vist hovedstrekninger som er viktig for myke trafikanter, inkludert framtidig hovedsykkelveg fra Gystadmarka. Disse er markert med «Hovedforbindelse for syklende og gående». Strekningene skal være effektive og attraktive hovedsykkelforbindelser, og det er forventninger om at resten av det lokale nettet i tilstøtende områder kobler seg til disse. Temakartet viser også hvor framtidige kryssinger for gående og syklende bør være (spesielt på tvers av jernbanen) for å sikre bedre mobilitet i byen. Kryssinger av jernbanen er også sikret i plankartet. Hovedforbindelser som kobler sentrum med friluftsområder er vist som «Viktig turforbindelse i/til grøntområde».

I forbindelse med Byplanen er det også gjort en snarveiskartlegging.

Illustrasjon: Nåværende og framtidige bussruter

Resultatene av kartleggingen følger som eget temakart. Snarveier er viktig å ta hensyn til i forbindelse med videre utvikling av områder, og de viktigste er vist i plankartet.

4.5 Parkering

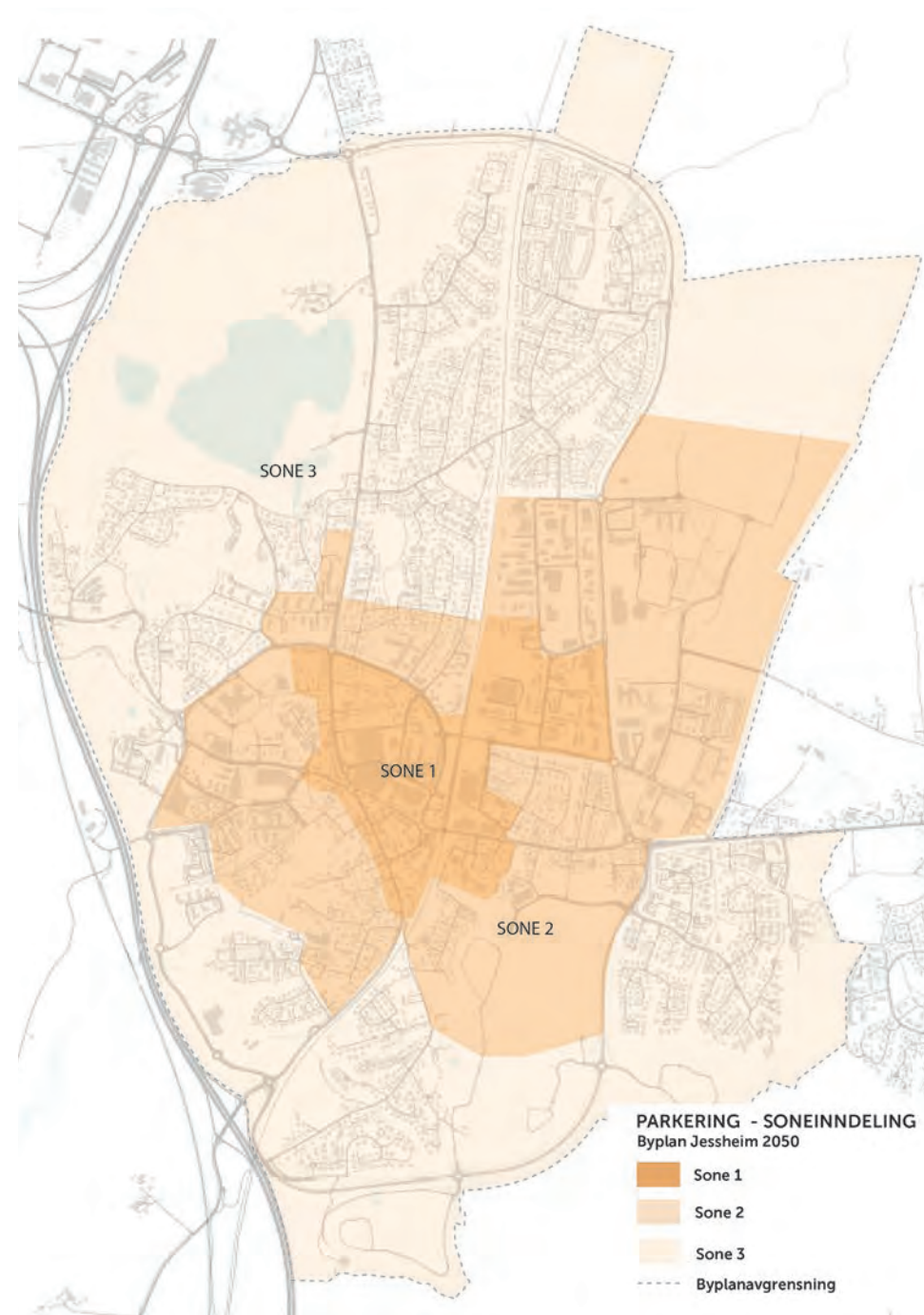
For kommunen er parkeringspolitikk et effektivt virkemiddel for å oppnå ønsket effekt. Jessheim sentrum har i dag svært god parkeringsdekning samtidig som det er fremkommelighetsproblemer i trafikksystemet.

Byplanen legger opp til at sentrale tomter i sentrum kan utvikles med høy tetthet. For de som skal bo eller jobbe i sentrum er transportmuligheten som kollektivknutepunktet gir av stor betydning og dette gjenspeiles i parkeringssonen for sentrum/ sone 1. Byplanens parkeringssoner med bestemmelser legger opp til at behovet for bil avhenger av hvor- og hvordan man bor. Hovedprinsippet er at behovet for bil varierer med ulike boformer og avstand til kollektivtilbud.

Dagens parkeringsnorm er utformet som en minimums- og maksimumsnorm med et visst handlingsrom innenfor ulike boligtyper og formål. Samme prinsipp er videreført innenfor byplanområdet, men parkeringsnormen er nyansert i tre ulike parkeringssoner. Dette er gjort for at normen skal korrespondere bedre med boligtyper, ønsket tetthet og kvalitet i uteoppholdsarealer. Videre er normen justert ned for alle tre sonene, og den er mest endret for sentrumsområder/ sone 1, der behovet for parkeringsplasser er minst. En strammere parkeringsnorm i sentrum vil muliggjøre mer attraktive uteoppholdsarealer på terreng som tilfører sentrum kvalitet og muligheter for opphold.

Byplanen legger gjennom bestemmelsene opp til å sikre nødvendige parkeringsplasser for servicebiler, gjesteparkering og HC-plasser.

Illustrasjon: Parkeringssoner for Jessheim



4.6 Byrom og møteplasser

Trygge og inkluderende byrom skaper et godt utgangspunkt for byliv. e. Variasjon og opplevelser der man beveger seg er avgjørende for å at folk skal ha lyst til å oppholde seg utendørs. Byrommene har også en viktig klimatilpasningsfunksjon ved å fordrøye overvann. Drenerende flater, vannrenner, regnbed, dammer og trær kan fordrøye vannet samtidig som det beriker kvaliteten ved området.

Et av de sentrale byutviklingsgrepene i Mobilitets- og byutviklingsstrategien for Jessheim er å «Skape et attraktivt sentrum». Dette skal bidra til utvikling av et sammenhengende byromsnettverk som gir plass til et aktivt byliv hele året. Målet er at «Jessheim skal ha inviterende og aktive byrom med gode møteplasser for alle».

Byromsnettverk

Et byromsnettverk består av gater, plasser, parker, blågrønne områder, og gang- og sykkelforbindelser som kobler sammen områdene i byen til en sammenhengende helhet. Denne infrastrukturen av forbindelser som folk benytter til og fra sine målpunkter i hverdagen, danner til sammen en helhet som er nødvendig for at mobiliteten og det sosiale livet i byen skal fungere.

Byrommene skal skaper rammer for opplevelser, sosial utveksling og livskvalitet for de som oppholder seg der. Det er ønskelig med fleksible byrom med ulike kvaliteter og aktiviteter som er tilpasset ulike målgrupper, og som fungerer gjennom hele året og hele døgnet. Både utforming, innhold og godt vedlikehold er viktig for å skape gode byrom. Enkle tiltak som bedre belysning eller flere benker, kan bidra til å gjøre eksisterende byrom tryggere og mer attraktive. En benk kan fungere som en sosial møteplass i bybildet eller utenfor butikken, og som en hvileplass for eldre og andre som trenger å sette seg ned.

Fortetting og økt konkurranse om byens arealer gjør at det blir enda viktigere å sette søkelys på å sikre nok areal med god kvalitet i det offentlige rom. Temakartet for mobilitet, gatebruk og viktige forbindelser viser hvilke gater som skal prioriteres for gågate, torg og byliv.

For flere felt stilles det krav om etablering av park ved utvikling. For utbyggingsfelt der dette ikke er stilt som et særskilt krav, foreslås det at det settes av arealer til en mindre torg/park (5% av total bruksarealet). På denne måten legges det til rette for at hvert prosjekt bidrar og styrker byromsnettverket i byen.



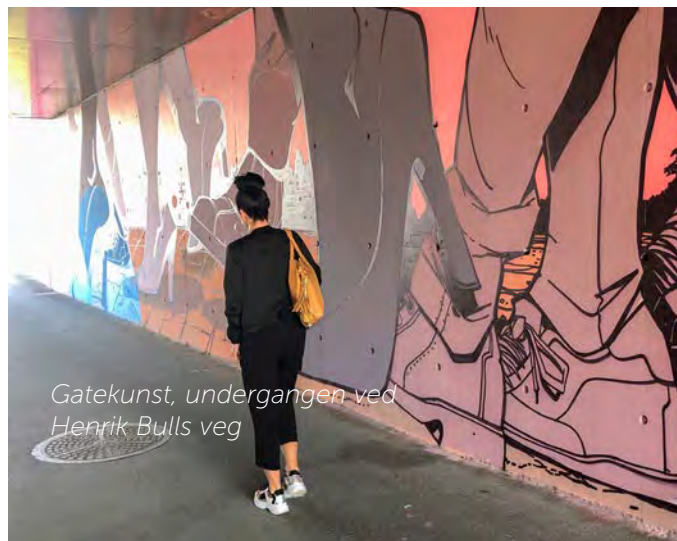
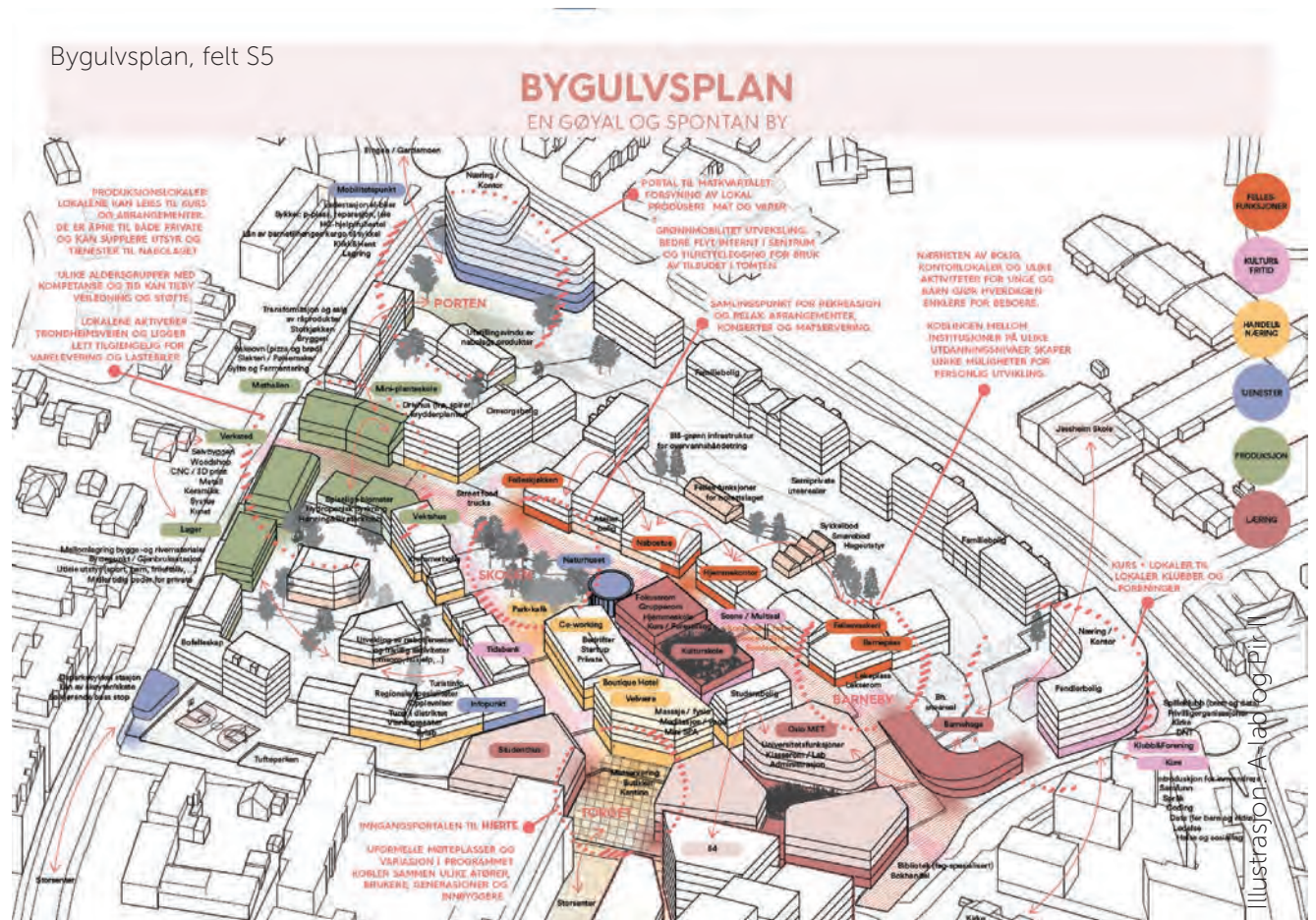
Bygulvet - Kvalitet og utforming av byrom

Bebyggelse og vegetasjon danner rammen for gater, plasser og parker. Plasseringen av veggen som definerer uterommet, og bygulvet som definerer folks bevegelsesmønster, er viktige for hvordan uterommet oppleves.

Veggen bør utformes åpen og med variasjon i fasaden uavhengig av funksjon. Bygulvet bør inndeles i soner som tydeliggjør byromfunksjonen, gode bevegelsessoner og mulighet for aktivitet. Det er viktig med høy kvalitet og holdbarhet av byrommene, spesielt i et miljøperspektiv, dette gir mindre behov for reparasjon og vedlikehold.

Tidligere gjennomførte utredninger av byrom i Jessheim viser at sentrumsområdet framstår som velorganisert og helhetlig med brukbar variasjon i skala, form og materialbruk. Stedvis er materialbruk og formgivning av detaljer av høy kvalitet, og det er lagt vekt på universell utforming. Byrommene mangler imidlertid kvalitet, sammenheng og helhet.

Viktige grep for å sikre kvalitet i byrommene, er oppgradering av gater og plasser, bygge om veier til gater, videreutvikle og sammenkoble grønnstruktur og sikre åpne og aktive fasader. Formingsveilederne for Jessheim sentrum Gystadmarka bydel, har gode eksempler på utforming og materialvalg som understøtter dette. Disse veilederne skal legges til grunn i vurdering av alle plan- og byggesaker innenfor områdenes avgrensning. Videre er forslaget til programmering av bygulvet i felt S5 fra A-lab sitt forslag (som vist i illustrasjonen til høyre) et ønsket utgangspunkt for utvikling av det som blir et av de viktigste områdene i sentrum.



Gatekunst, undergangen ved Henrik Bulls veg



Illustrasjon av gatetunet ved Gotaasalleen

Illustrasjon: Code Architects

4.7 Siktlinjer, akser, fondmotiver og portaler

Siktlinjer og akser sikrer koblinger mellom byen og herlighetsverdiene i landskapet rundt, også når sentrum fortettes og byromådene utvikles. Akser gir forbindelser av ulik karakter avhengig av funksjoner som er langs aksene, og avsluttes av fondmotiv i form av bebyggelse/anlegg på hver sin ende. Fondmotivene er med å definere og øke den opplevde kvaliteten i aksene. Det er utarbeidet eget temakart som viser viktige siktlinjer, akser, fondmotiver og portaler som forventes ivaretatt ved utvikling av ulike områder.

Selv om Jessheim har grodd organisk til en by med slyngende veger, finnes det også tilløp til akser og siktlinjer som vil være viktige å sikre og videreutvikle. Dette gjelder spesielt siktlinjene fra Trondheimsvegen og Storgata vestover mot Romeriksåsen, samt siktlinjer mellom dagens sentrum og byområdene i Gystadmarka og Jessheim sørøst når disse skal utvikles.

Ved planlegging og utbygging skal følgende viktige siktlinjer opprettholdes og videreutvikles, jf. temakartet siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler:

- Fra Trondheimsvegen – retning Romeriksåsen
- Fra Jessheim-krysset – retning Romeriksåsen (gjennom Sundbytunet)
- Fra Storgata – retning Romeriksåsen (Gamlebyen og Veibergata)
- Jessheim kirke – Trondheimsvegen (Kjeld Stubs veg)
- Jessheim kirke – retning Gystadmarka gjennom Henrik Bulls veg
- Rådhuset – Storgata (tverraksen gjennom Jessheim storsenter)
- Rådhuset – Stasjonsbygningen/stasjonsområdet – Pakkhuset/Sagaparken
- Fra hovedvegene i Gystadmarka mot kulturlandskapet i øst

Jessheim storsenter er plassert sentralt i byen og generer liv og handel, men skaper også en barriere. Tverraksen fra Storgata til Jessheim kirke via Torggata og Rådhusvegen er derfor viktig som bindeledd mellom Gamlebyen og området ved Rådhuset. Denne aksene markeres med klokkeårnene på Rådhuset og Tærudgården, og videreføres som en blågrønn akse nordover til Jessheim kirke og videre inn i Sentrum nord (S5), men det bør jobbes videre med å forsterke aksene siden den er sterkt redusert som siktlinje. Kirken ligger i dag noe bortgjemt, inntrukket fra Rådhusveien. Ved fremtidig utvikling av områdene rundt er det viktig at kirken får nok rom rundt seg med gode overganger til tilgrensende områder, slik at den blir synlig i bybildet. For øvrig vil kirken ligge som et fondmotiv både fra Kjeld Stubs veg, Henrik Bulls veg og fra planlagt forbindelse/akse gjennom Sentrum nord (S5).



Siktlinje mot Romeriksåsen fra Trondheimsvegen

Det historiske Jessheim er tenkt å koble seg til ravinelandskapet i vest gjennom en kultursti. Kulturstien vil gå fra Herredshuset/Villa Sole gjennom Gamlebyen mot Raknehaugen, via Romsaasparken og Gropavegen.

En viktig urban akse i fremtidig utvikling vil være Rådhusplassen – Stasjonsområdet – Sagaparken. Den har gode forutsetninger både som siktlinje og blågrønn akse som legger til rette for byliv med stor konsentrasjon av ulike funksjoner på begge ender, og med fondmotiver som setter byens utvikling i en historisk kontekst. Den fredete stasjonsbygningen kan skimtes mellom trær fra rådhusplassen, og aksene og forbindelsen på tvers av jernbanene vil være viktig å ta hensyn til når stasjonsområdet utvikles. Fra stasjonsområdet vil det nye bygget på hjørnet av Skovly Øst bli til et fondmotiv, og slik har det et stort potensial som identitetsmarkør i sentrum.

Fra Ringvegen ved stasjonsområdet er det viktig å ivareta en grønn akse mot Herredshuset. Henrik Bulls veg med sitt rette gateløp gir en direkte siktlinje mellom sentrum og Gystadmarka, og er viktig å forsterke som en grønn akse, sammen med koblingen gjennom felt K6 videre nordøst til idrettsanleggene i Gystadmarka.

Følgende akser forventes opprettholdt og videreutviklet med blågrønne og bylivskvaliteter i tråd med føringer i relevante temakart:

- Storgata med fondbygg ved Jessheimkrysset og Gotaaskvartalet
- Storgata – Jessheim kirke via Torggata og Rådhusgata
- Laachebrua – Jessheimkrysset gjennom Trondheimsvegen
- Gamlebyen – Raknehaugen gjennom Gropavegen
- Gamlebyen – ravinelandskapet gjennom Romsaasparken
- Rådhusplassen – Sagaparken
- Furusethgata – Nordbytjernet gjennom Skovly promenade og felt S5
- Jessheim kirke – Gystadmarka gjennom Henrik Bulls veg
- Jessheim kirke – Leirvegen gjennom felt S5
- Kulturmiljø i Allergot nord til byområde Jessheim sør gjennom Fjellvegen
- Sagaparken – Gystadmarka gjennom felt K6



Aksen fra felt Sentrum nord (S5) mot Jessheim kirke

Portaler i byen

Portaler er et begrep som brukes for eksponerte bygg og områder som også blir identitetsmarkører i byen, og som ønsker «velkommen» til byen eller området. Historisk har portaler vært porter i «bymurene» eller andre bygg av mer monumental karakter, som for eksempel kirker. Jessheim har få slike historiske markører, men kulturmiljøet "Jessheimporten" (Teisengården med flere) med de historiske byggene, stasjonsområdet med stasjonsbygningen og Jessheimkrysset med Vegelgården kan betraktes som *portaler* inn i det som er det historiske Jessheim.

Gitt den betydelige utviklingen som det legges til rette for i Jessheim, vil flere områder og bygg bli til portaler – synlige fra tilgrensende vegnett og det første som møter en ved adkomst til Jessheim. I Byplanen er det gjort en vurdering av områder som har stor synlighet og er egnet til å utvikles som portaler/identitetsmarkører. Disse er vist i temakartet Siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler. Innenfor disse områdene vil det stilles særlig høye krav til kvalitet i utforming.



Gotaasalleen, Jessheim

4.8 Bebyggelse, arkitektur og estetikk

Jessheim utvikles til en kompakt by, med tett og høy bebyggelse, i hovedsak på områder som tidligere var ubebygde. Dette gir en unik mulighet til å legge på plass strukturer (veg, gater og byrom) som står godt for fremtiden, og utvikle med et bevisst fokus på arkitektur, estetikk og menneskelig skala.

Skala, og grad av utnyttning

Diskusjonen rundt utforming av bebyggelse har til nå dreid seg hovedsakelig om høyder og grad av utnyttning. Forskning viser at ved bebyggelse over fire etasjer forsvinner den menneskelige skalaen, og det visuelle kontakten blir mindre siden det blir vanskelig å se detaljene eller snakke med noen på bakkenivå. Derfor er høyde, skala og hvor mye rom og luft bebyggelsen får rundt seg viktig for en mennesketilpasset byutvikling. Vurdering av skala, altså høyde og volum i forhold til eksisterende/planlagte omgivelser, gir et mer solid grunnlag for å vurdere hvilket bymiljø som skapes. Massiv, lukket og høy bebyggelse må unngås. For områder som er satt av til transformasjon, bør bruken av skala og ulike høyder bidra til å skape variasjon og gi bedre kvaliteter på uteområder. Endringene som er gjort i forslaget til Byplanen når det gjelder høyder og type bebyggelse, tar utgangspunkt i denne tilnærmingen.

I de tidligere kommunedelplanene åpnes det for svært høy grad av utnyttning (200-300% BRA) uten å ta i betraktning arealbeslag for nødvending veg- og grønn infrastruktur. Et område som er helt dekket av et bygg med en etasje, vil ha 100% utnyttning. Det er også forskjell mellom feltutnyttelse (der det ikke er behov for å etablere for eksempel veginfrastruktur) og områdeutnyttelse for et større felt hvor mye av infrastrukturen må etableres. Elles gir grad av utnyttning en pekepinn på hvor tett bebygde et område kan være, men sier ikke noe om variasjon.

De fleste områdene som er eller skal transformeres i Jessheim er relativt store og vil kreve etablering av nye veger og parker. Derfor vil grad av utnyttning bli lavere enn det som er forespeilet i Byplan fra 2014. Det er også erfaringen som er gjort i de siste årene; at faktisk utnyttelse blir mindre enn rammene i planen. Analysene med skjematisk bebyggelse gjort i forbindelse med byplanarbeidet viser tydelig at en utvikling av byen med 200-300%BRA, slik Byplan fra 2014 åpner for, vil gi en gjennomsnittlig bebyggelse på 8-10 etasjer (enkelte steder langt høyere ved 300% BRA), og kravene til uteoppholdsarealer vil ikke være mulig å oppfylle.

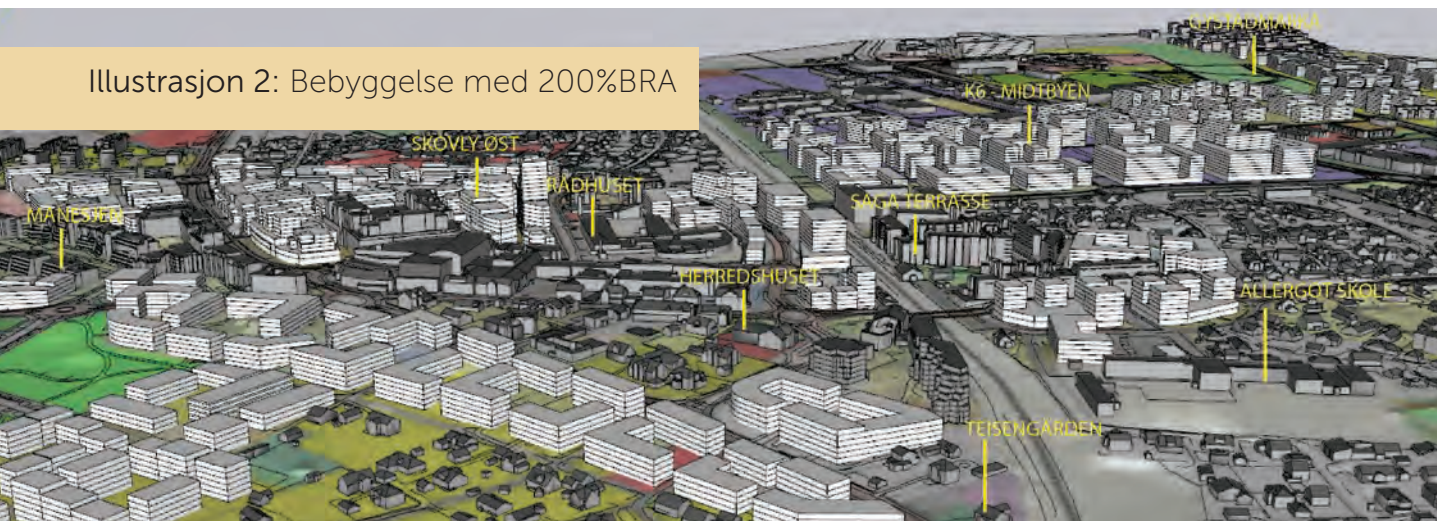


Saga Atrium, Jessheim

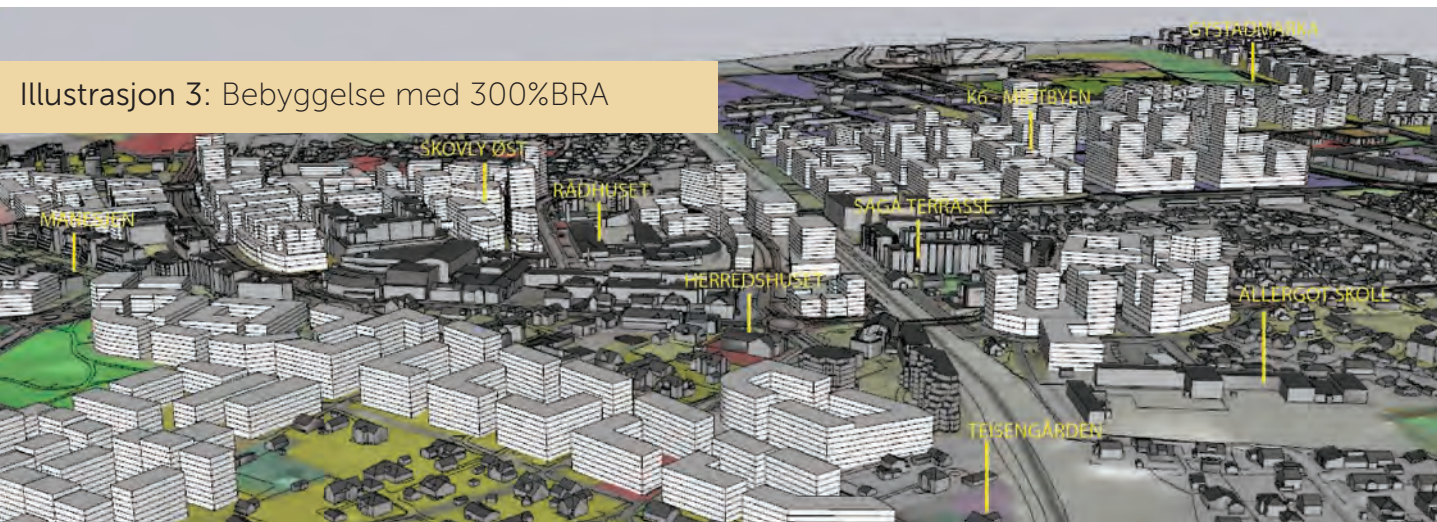
Illustrasjon 1: Bebyggelse med 100% BRA



Illustrasjon 2: Bebyggelse med 200% BRA



Illustrasjon 3: Bebyggelse med 300% BRA



På bakgrunn av dette, er spennet for grad av utnyttning justert for å avstemme mot realistiske muligheter, type boliger og andre behov innenfor områdene. Alt under 50% BRA ansees som lav utnyttelse, middels er fra 50-100% BRA og alt over 100% BRA er høy utnyttelse. Det settes ikke noe øvrig tak for høy utnyttelse, for å gi fleksibilitet i utviklingen. Dersom et prosjekt klarer å løse kravene til uteoppholdsareal, overvannshåndtering og parkering på en god måte, bør det være mulig å tillate høyre grad av utnyttning. På samme måte, kan noen delfelt innenfor et prosjekt utvikles høyere og tettere, mot at andre delfelt i område utvikles mindre tett og lavere. Hensikten er å gi mulighet for variasjon både i høyder, tetthet og skala.

Hva ulik grad av utnyttning gir i høyder

Illustrasjon 1: Bebyggelse med 100% BRA

Illustrasjon 2: Bebyggelse med 200% BRA

Illustrasjon 3: Bebyggelse med 300% BRA

Illustrasjonene viser utbyggingsområder i Jessheim med skematisk bebyggelse for utbyggingsområder, med utgangspunkt i grad av utnyttning i Byplan fra 2014.

I ny Byplan foreslås grad av utnyttning justert.

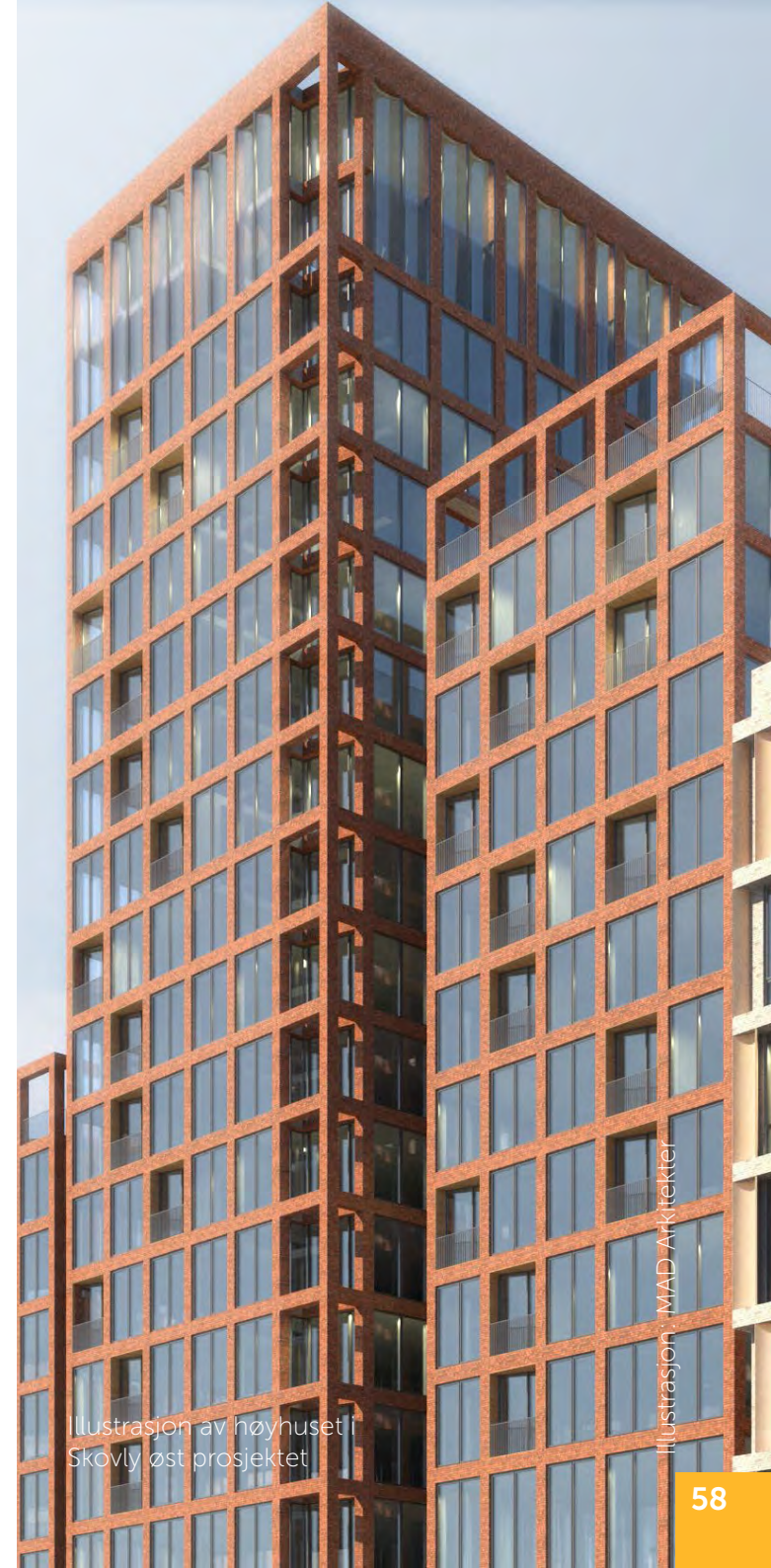
Høyhus

Generelt sett blir høyhus definert som bygningsvolumer som er vesentlig høyere enn omkringliggende bebyggelse. I tidligere diskusjoner omkring høyhus i Jessheim er dette definert som bygg i 7 etasjer eller mer, mens generelt ansees bebyggelse over 10-12 etasjer som høyhus (SNL). Hovedvekten av kommende blokkbebyggelse i Jessheim vil være på 6-8 etasjer, og det er allerede åpnet for høyhus på to områder i byen: i sentrum ved utbygging av Skovly kvartalet – Skovly øst, og i sørvestlige hjørnet på Gystadmarka ved Algarheimsvegen. Under høringen for planprogrammet for Byplanen, har det kommet innspill om å fjerne høydebegrensninger for noen områder i sentrum, og som følge av det også åpne for muligheten for vesentlig høyere bebyggelse.

I forbindelse med forarbeidet til denne rulleringen er det gjort en vurdering av behovet, formålet og krav til eventuelle nye områder med høyhus i Jessheim. Konklusjonen er at, i motsetning til for eksempel Oslo, trenger ikke Jessheim etablering av høyhus for å dekke boligbehovet. I tilfeller der høyhus er aktuelt, bør det i så fall være for å skape en identitetsmarkør i byen, både i form og funksjon. Jessheim er relativt flatt, og et høyhus vil ha stor fjernvirkning på landskapet rundt (se også Høyhusutredning).

På bakgrunn av dette foreslås det ikke nye områder for høyhus ved denne rulleringen. For to av de store områdene som skal transformeres (felt Sentrum Nord og Midtbyen) kan høyere bebyggelse enn gjennomsnittet vurderes som et virkemiddel for å oppnå ønsket grad av utnytting uten å beslaglegge arealer på bakken, og kun hvis det bidrar til variasjon i utforming av bebyggelse. For felt K19 sør i Gystadmarka, videreføres muligheten for høyhus, men kun til etablering av næring/kontor. Dette kan være aktuelt i tilfelle av en storetablering som vil markere seg i bybildet. Det er også foreslått egne retningslinjer om høyhus, som det bør tas utgangspunkt i vurdering av forholdene på de områdene hvor det åpnes for høyhus i dag. Hensikten er å drøfte intensjonene med høyhus tidligst mulig, og vurdere konsekvensene og effekter som et slikt høyhus kan ha. Særlig viktig vil det være å avdekke negative konsekvenser for lokalklima og bymiljøet rundt før det tas en endelig avgjørelse. I de tilfellene høyhus vil være aktuelt er det viktig at det stilles krav om:

- eksepsjonell god arkitektur og gode byrom/møteplasser inntil
- egnet formål
- egnet symbolfunksjon
- nok luft rundt



Illustrasjon av høyhuset i Skovly øst prosjektet



Furusethgata med storsentrets fargerike bru og rådhuset i bakgrunnen

4.9 Kvalitet i bebyggelse

Det bør være en ambisjon at hvert prosjekt tilfører kvaliteter til nærområdet og allmenheten, og gir noe tilbake til byen. Tilrettelegging for aktive og tilgjengelige fasader mot gatene, og mangfoldig tilbud, er knyttet tett til funksjoner som legges i 1. etasje. Det vil påvirke de arkitektoniske kvalitetene for prosjektet, blant annet grad av variasjon i skala og høyder, materialbruk og farger. Første etasje er en del av bygulvet og det offentlige rom, og siden den er i øyehøyde er første etasje den delen av bygningen vi vier størst oppmerksomhet til visuelt. For å skape og ivareta menneskelig skala, selv i områder hvor det legges til rette for høy bebyggelse, er det viktig å tenke hvordan fasadene blir utformet. Fasadene er byrommets vegger. De har innvirkning på hvordan vi opplever byen, og bør derfor være vakre å se på og oppleves som harmoniske.

I et bymiljø har man tradisjonelt hatt en vertikal inndeling på grunn av ulike grunneiere og mindre prosjekter i et kvartal, men slik er det ofte ikke når det utvikles boligprosjekter i dag. Prinsippet om små variasjoner kan likevel med fordel brukes videre. Våre øyne har en preferanse for en viss mengde variasjon i gatemiljøet. Derfor er komposisjon, detaljering og farger viktig. Variasjon i fasaden kan oppnås ved å dele den vertikalt og horisontalt, eller ved bruk av detaljer, vinduer og balkonger.

I sentrum, og der det bygges med kvartalsstruktur, er hjørnene på kvartalene spesielt viktige siden de forbinder ulike gater og har et særskilt potensial til å gjøre om gaterommet til et byrom. Disse kan med fordel avrundes eller skråkuttet for å bidra til gatebildet og bør dedikeres til utadrettet virksomhet, som for eksempel servering.

Material- og fargebruk er essensielt for å skape gode bymiljø som inspirerer og gir trivsel. Det skal brukes naturmaterialer med høy estetisk verdi når man velger overflatematerialer til fasader. Fasaden på et bygg bør bestå av få materialer, og i hovedsak ett hovedmateriale, for å fremstå sammenhengende og hyggelig. I dette må fargene også tas i betraktning, siden de påvirker hvordan vi oppfatter verden rundt oss. Det er ønskelig at fargebruken vurderes spesielt ved ny bebyggelse. Det er en generell anbefaling om å unngå gråtoner på fasader, da disse skaper kalde, uinspirerende omgivelser. Videre bør farger vurderes også når man tenker vegetasjon og utforming av uterom.

Kommunens gjeldende formingsveiledere for Jessheim sentrum og Gystadmarka bydel gir føringer og anbefalinger om kvaliteter som bør hensyntas ved utforming av bebyggelse, uteområdene og byrom. Formingsveilederne gir også anbefalinger knyttet til valg av klimanøytrale materialer, som gjenbruk eller produkter med lite klimaavtrykk. Kommunens klimastrategi sier også at det skal stilles tydelige og konkrete krav til materialer, maskiner

og metoder med lavt karbonfotavtrykk i investeringsprosjekter knyttet til kommunale bygg- og anleggsplasser.

Belysning

God belysning kan fremheve arkitekturen og omgivelsene og gi byen en identitet, også når mørket senker seg på kvelden. Riktig bruk av belysning kan virke kriminalitetsforebyggende, øke befolkningens trygghetsfølelse og gjøre byen mer tilgjengelig.

Riktig belysning vil fremheve bygninger og elementer i byen, og også kunne bidra til å gjøre byen og byrommene mer oversiktlige og lesbare for folk. Ved å ruste opp parker, torg, veier og plasser med riktig belysning, er det mulig å skape opplevelsrike og mer tilgjengelige offentlige rom, også etter mørkets frembrudd.

Ved å gjøre riktige valg av tekniske løsninger vil det dessuten føre til redusert energibruk, lavere kostnader, mindre klimagassutslipp og redusert lysforurensning. Når planer for belysning skal utføres bør det tas hensyn til stedets særegenheter, lokalhistorie og spesielle kjennetegn.



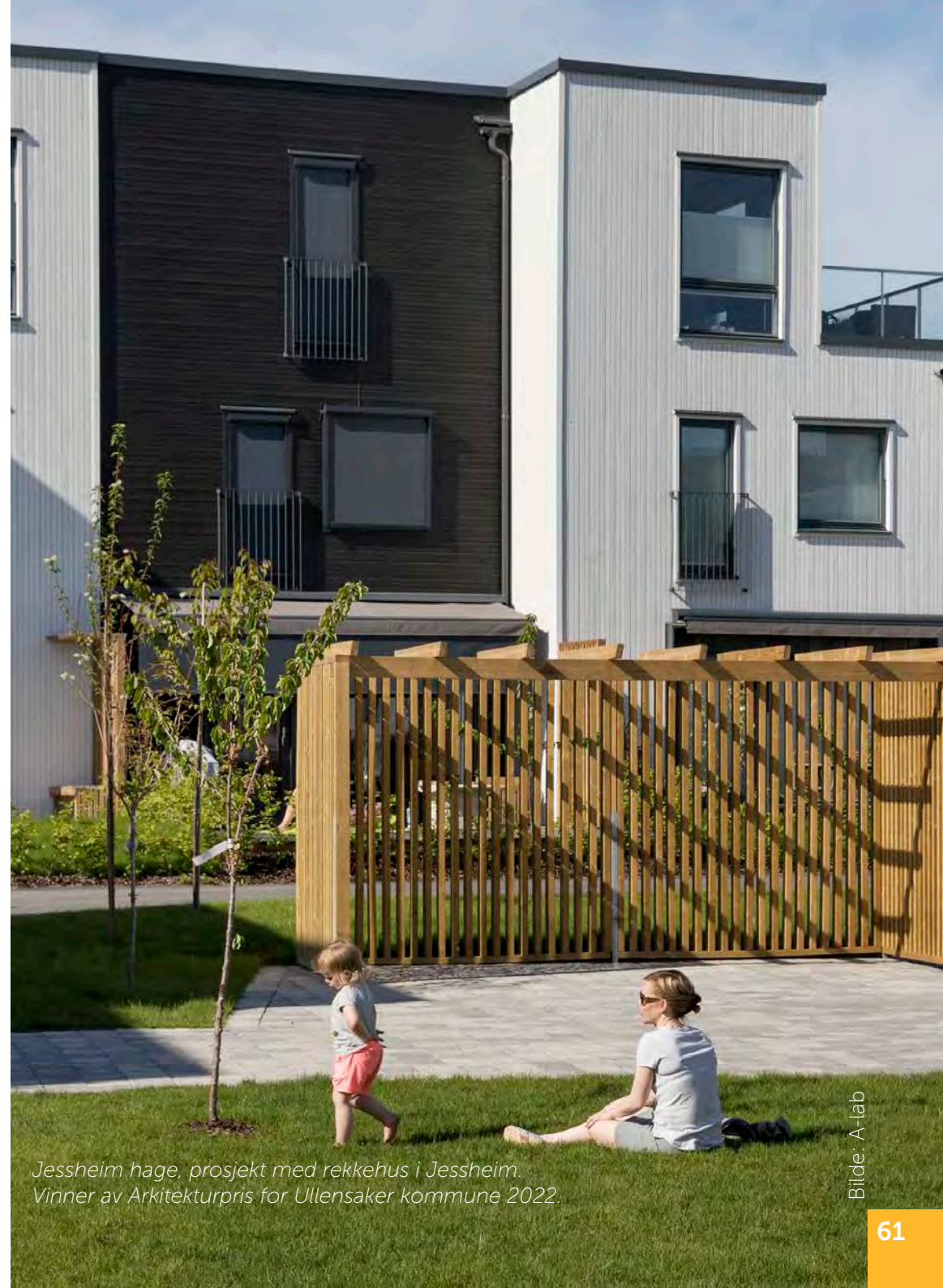
Belysning på rådhusplassen

4.10 Bomiljø og boligsammensetting

Forskningen viser at bokvalitetene i et boligområde kommer til å få økende betydning for hvor i regionen folk velger å bo. Analysene gjort for Jessheim (Næringslivsanalysen, 2023) viser at det er tre innbyggergrupper som ofte vektlegger andre bokvaliteter enn nærhet til jobb:

- Unge par med barn, eller som planlegger barn, vil trolig legge vekt på nærhet til skole, trygge skoleveier og leke- eller oppholdsområder nær boligen. Barnefamilier søker typisk til boliger med tilgang til hageområde eller nærhet til park.
- Husholdninger med muligheter for hjemmekontor vil legge større vekt på fritidstilbud i nærheten av boligen. Om lag halvparten av arbeidstakerne har mulighet til å benytte hjemmekontor, selv om praksisen varierer mye. Størst bruk av hjemmekontor er det blant akademiske yrker.
- For pensjonister vil nærhet til service og handel, kombinert med lite støy, trolig være viktig. Dette er den husholdningsgruppen som vil vokse mest de kommende årene.

Vekst forutsetter at Jessheim forblir og styrkes som et attraktivt bosted, siden befolkningsveksten er en følge av betydelig boligutbygging og tilhørende tilflytning til Jessheim. For at boligprosjektene skal være attraktive er det viktig å opprettholde et bredt og variert boligtilbud med tilgang til gode bomiljøer, lekeplasser og tjenester. Grepene som foreslås i planforslaget har til hensikt å sikre dette gjennom blant annet å sette krav for boligstørrelse og boligsammensetting i prosjektene fra gjeldende kommuneplan. Videre er det gjort justeringer i krav til uteoppholdsarealer for å sikre kvalitet i utforming av bomiljøet og tilgang til sol.



*Jessheim hage, prosjekt med rekkehus i Jessheim.
Vinner av Arkitekturpris for Ullensaker kommune 2022.*

Sosiale boformer

Nasjonalt er det økende interesse for sosiale boformer for ulike grupper av innbyggere. Sosiale boformer betyr at boligen har rom for større grad av deling og nabofelleskap enn i vanlige boliger, slik som større fellesarealer, gode møteplasser og ulike praktiske funksjoner som verksted, treningsrom og felles kjøkken.

Tradisjonelt har sosiale boformer vært bofelleskap, kollektiv og serviceboliger. De senere årene er det kommet flere eksempler på utvikling av slike boformer som har ulike deleløsninger og fellesarealer i nær tilknytning til ordinære leiligheter/boliger.

Sosiale boformer kan ha flere fordeler. Det kan forebygge ensomhet og bidra til økt trygghet og inkludering. Naboene kan gjøre hverandre tjenester og dele på utstyr som man ikke bruker så ofte. Dette kan bidra til økt trivsel og livskvalitet, og det kan gjøre at flere eldre kan bo hjemme lengre.

Det er naturlig at det legges til rette for slike initiativer også i Jessheim, og det er viktig at kommunen har dialog med utbyggere i tidlig fase for å finne gode løsninger. Det finnes allerede gode eksempler på slikt samarbeid i kommunen, der en del av leilighetene i et byggeprosjekt er tilpasset eldre med et økende hjelpebehov, og der det er fellesarealer tilknyttet leiligheten.



4.11 Kulturmiljøer og helhetlige boligområder

Kulturmiljøer er kilder til kunnskap, identitet, opplevelse, bruk og verdiskaping. De fremmer trivsel og livskvalitet, og gir byer særpreg og egenart. På den måten kan kulturmiljøer bidra til å styrke byers omdømme og konkurransekraft, og tiltrekke innbyggere og besøkende, næringsliv og reiseliv. I tillegg er kulturmiljøer vesentlige i et miljøperspektiv. Gjenbruk av bygninger er viktig for å få ned klimagassutslippene raskt, og historiske parker, hager og grøntarealer bidrar til naturmangfold. Slik er kulturmiljøer viktige ressurser for utviklingen av sosialt, økonomisk og miljømessig bærekraftige byer.

Bevaring av kulturmiljøer utelukker ikke nødvendigvis utvikling. Der det tidligere handlet om utvikling eller vern, snakkes det nå om utvikling gjennom vern. Aktiv bruk er det beste vernet et kulturmiljø kan få. Husene bør fylles med aktivitet som ikke går på bekostning av kulturmiljøverdien, samtidig er det viktig å være mulighetsorientert og få til praktiske løsninger. For å bevare og videreføre det lokale særpreget, må ny bebyggelse i tilknytning til miljøene utformes i samspill med omgivelsene.

Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø

Kulturmiljøene som er avsatt til hensynssone for bevaring i temakart om bevaringsverdig bebyggelse representerer ulike aspekter ved utviklingen av Jessheim: Fremveksten av stasjonsbyen med handel i Storgata og etter hvert i kjøpesenteret, boligutviklingen fra gårdsbebyggelse til mer planmessig villa- og senere rekkehusbebyggelse rundt sentrum, og utviklingen av viktige samfunnsinstitusjoner som rådhus, bank og skole. I kulturmiljøene kan man også lese utviklingen av arkitektur og stiltrekk.

Foruten å skape særpreg og stedsidentitet, bidrar kulturmiljøene med mangfold og variasjon i uttrykk og skala. Slik utgjør de en betydelig kvalitet i byen. Mange av kulturmiljøene er også gode boligområder.

Nedenfor følger en beskrivelse kulturmiljøene inndelt i soner, hvilke kvaliteter de ulike sonene har, og hvilke hensyn som må tas innenfor sonene. Generelt for kulturmiljøene er at særpregene må sikres, og alle bygninger bevares i målestokk, eksteriør, helhet og karakteristiske detaljer. Det samme gjelder større trær, verdifull vegetasjon, terrengformasjoner, historiske hager og parker. Eventuelle nye bygg og anlegg innenfor og tilgrensende sonene må forholde seg til eksisterende bebyggelse i plassering, form, volum, farge og materialbruk. Det er knyttet generelle og konkretiserte retningslinjer til temakartet.

Sone 1 – Gamlebyen

(Trehusbebyggelsen mellom Storgata og Trondheimsvegen, Storgata 14-18)

Beskrivelse og verdier: Bebyggelsen i Gamlebyen utgjør det mest verdifulle miljøet i Jessheim. Stasjonsbyen fra rundt 1900 er dominerende, med Herredshuset i sør som signalbygg. Miljøet rundt, med Doktorgården, Utsikten, de to funkishusene og Villa Sole, er en forutsetning for opplevelsen av huset. I tillegg er bygningene verdifulle i seg selv. I den nordre delen er Veiberghusene, Fredensborg og Vegelgården viktige historiefortellere. Storgatas østvegg er det mest kjente motivet fra gamle Jessheim, og bidrar til det unike miljøet. Gamlebyen er en annerledes bydel i Jessheim, med særpregede bygninger og en skala som skiller seg fra de nyere bydelene. Den bidrar i stor grad til stedsidentitet og gir grunnlag for verdiskaping.

Hensyn: Tilbakeføring av eksteriørene til tidligere dokumentert utseende, inkludert fargesetting, er ønskelig. For å bevare og forsterke helheten og kvalitetene i kulturmiljøet, er det viktig at eventuelle nybygg får saltak samt en skala og gesims- og mønehøyde som tilsvarer

omkringliggende vernet bebyggelse. Ved utvikling av området skal siktlinjer fra Storgata til vernede bygninger sikres. Også skilt og reklame skal respektere de historiske og arkitektoniske verdiene.

For å reetablere det historiske og grønne preget ved Kingsgården, skal den demonterte stallen gjenoppføres. Det skal opparbeides en park med karakter av historisk hage, inkludert større trær, frukttrær, bærbusker og annen tidsriktig beplantning. I tillegg vil en grønn forbindelse/gangforbindelse gjennom hele Gamlebyen berike området.

Det er viktig at ny bebyggelse på nedsiden av Trondheimsvegen ikke overdøver Gamlebyen, og ny bebyggelse her må ikke overskride 4 etasjer.

Sone 2 – Stasjonsområdet

(Stasjonsbygget, stasjonsparken, pakkhuset og administrasjonsbygget)

Beskrivelse og verdier: Sonen rommer sentrale hus i Jessheims historie - den fredete stasjonsbygningen og pakkhuset fra 1908, det tilflyttede administrasjonsbygget fra Ullensaker dampsgag og høvleri, samt stasjonsparken. Miljøet har høy identitetsverdi og bygningshistorisk, næringshistorisk, sosialhistorisk og estetisk verdi. Stasjonsbygget scorer også høyt på estetisk verdi. Stasjonsområdet er et viktig område sentralt i byen, og et bindeledd mellom gamlebyen og rådhusplassen, med stasjonsparken som en grønn lunge.

Hensyn: Ved utvikling av området vest for jernbanesporet, er det viktig at stasjonsbygningen bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg. Tiltak som forringer opplevelsen av stasjonsbygget eller helhet og sammenheng i miljøet, må ikke tillates. Videre er det viktig at kryssing av jernbanespor for gående og syklende utformes med høy arkitektonisk kvalitet, og at siktlinjer mellom stasjonsområdet og Fakkelsenteret/rådhusplassen bevares. For å forsterke de grønne og historiske kvalitetene, skal stasjonsparken opparbeides med elementer, gangforbindelser, vegetasjon, bed og beplantning som refererer til den historiske parken, og større trær bevares

Sone 3 – Rådhusplassens omgivelser

(Rådhuset, Fakkelsenteret og Jessheim kirke)

Beskrivelse og verdier: Rådhuset fra 1965-67 er tegnet av arkitektene Nilsson, Platou og Solemslie for firmaet Arnstein Arneberg. Opprinnelig del i hvit betong er godt synlig på tross av senere tilbygg. Fakkelsenteret fra 1968 er et av landets første kjøpesentre og en viktig representant for næringshistorien. Det har et særpreget uttrykk med hvitmalt betong og buede partier. Jessheim kirke fra 2017 er oppført i hvitpusset mur, og har et frittstående tårn



med visuell kobling til rådhuset. Alle tre bygg har gode arkitektoniske kvaliteter, samt høy identitetsverdi og bygningshistorisk, sosialhistorisk og estetisk verdi. De tre byggene står i en viktig arkitektonisk sammenheng med hverandre, og utgjør samlet et kraftfullt miljø rundt rådhusplassen. De bidrar til å berike rådhusplassen og gi sentrum særpreget.

Hensyn: I utviklingen av plassen bør fasadene på Rådhuset og på Fakkelsenteret ivaretas. Jessheim kirke skal bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg. Siktlinjer fra Ringvegen/ Henrik Bulls veg mot kirkens sørøstre hjørne, og fra Rådhusgata mot kirketårnet, skal ivaretas, jf. temakart siktlinjer.

Sone 4 – Verdifulle enkelthus og anlegg

(DNB-bygget, Furuli, Eik, Myrvang, Stenvåg, Gjestadskolen, Gamle Nordby skole)

Beskrivelse og verdier: Sonen inkluderer enkeltbygg og anlegg av ulik karakter. DNB-bygget er tegnet av arkitektene Biong og Biong AS, og bygget av byggmester Hilmar Jørgensen i 1938 av stein fra Døhlen teglverk i Nannestad. Det er det eneste institusjonsbygget i funksstil med teglstein i Jessheim. DNB-bygget og Herredshuset representerer to maktinstitusjoner vis-a-vis hverandre. Huset har høy bygningshistorisk, næringshistorisk og estetisk verdi, samt identitetsverdi.

Eik er tegnet av arkitekt Arne Berg. Eneboligen fra 1962 er sammensatt av flere former, og representerer verdifull variasjon i området. Furuli fra 1981-82 er tegnet av arkitektene Jan Digerud og Jon Lundberg. Det er et utpreget eksempel på postmodernisme, og har svært høy verneverdi som ett av svært få eksemplarer av sitt slag i Norge. Begge hus har høy grad av autenticitet og arkitektonisk kvalitet. De har stor bygningshistorisk og estetisk verdi og identitetsverdi.

Myrvang er en enetasjes stuebygning i sveitserstil langs den gamle Algarheimsvegens opprinnelige løp. Det er eneste bevarte representant for småkårsbebyggelsen langs den gamle innfartsvegen. Også Stenvåg er en stuebygning i sveitserstil langs dagens Algarheimsvegen. Gjestadskolen er en av «førstegenerasjonsskolene» fra 1860-tallet, mens Nordby skole er en av «annengenerasjonsskolene» fra tidlig 1900. Begge representerer fellesskapsverdier i lokalsamfunnet. Alle hus har bygningshistorisk og sosialhistorisk verdi, samt identitetsverdi.

Hensyn: Tilbakeføring av eksteriørene til tidligere dokumentert utseende er ønskelig, og tilknyttede hager bør bevares.



Rådhuset



Jessheim kirke

Bilde: Tore Wiik

Sone 5 – Helhetlige boligområder fra 1960- og 70-tallet

(Linjebo, Tungen, Brinkvegen, Sjøbergvegen, Gjestadhagen/Furumo)

Beskrivelse og verdier: Helhetlige, autentiske boligområder fra 1960- og 70-tallet med godt bevart tidspreg og struktur. Linjebo og Gjestadhagen/Furumo består av rekkehus, store, felles grøntarealer og garasjeanlegg. De er begge gode representanter for tidens sosiale boligbygging. Tungen og Brinkvegen består av atriumhus i kjede, og er miljøer med gode arkitektoniske kvaliteter. Sjøbergvegen er et hesteskoformet tun med tomannsboliger, felles garasjeanlegg og et lite grøntareal i midten. Kulturmiljøene har både identitetsverdi, bygningshistorisk, sosialhistorisk og estetisk verdi og gode bokvaliteter. Nabolagsutredning viser også at områdene har gode nabolagskvaliteter som etablerte bomiljøer som bør tas vare på.

Hensyn: Det er viktig å bevare kulturmiljøenes helhet og struktur, inkludert grøntarealer, lekeplasser og garasjer. Fortetting innenfor sonene er vanskelig uten å forringe miljøenes særpreg og struktur. Opprinnelig fargesetting bør bevares eller tilbakeføres der den er endret.

Sone 6 -Tomtemoen

(Boligområdet mellom H. Nestens veg, Bergstubben og Alvilde Lorentzens veg)

Beskrivelse og verdier: Godt bevart, mangfoldig boligområde med eneboliger i ulike varianter av etterkrigsmodernisme. Husene er tilpasset naturtomter med bevarte svaberg og enkelte furutrær. Har både bygningshistorisk verdi, estetisk verdi og identitetsverdi, i tillegg til gode bokvaliteter, slik det kommer frem av nabolagsutredning.

Hensyn: Det er viktig å bevare områdets mangfold av tidstypiske, etterkrigsmodernistiske eneboliger tilpasset naturtomter, inkludert originale fasadetrekk og terreng med furutrær og svaberg. Fortetting innenfor sonen vil være vanskelig å uten å forringe miljøets særpreg.



Sone 7 – Den eldste villabebyggelsen

(Jessheimporten, Laachebyen, Solstua)

Beskrivelse og verdier: Jessheimporten er de tre nederste boligeiendommene på nordsiden av Trondheimsvegen; Teisengården, Fredheim og Bjørk med hager og uthus. Mest markant er Teisengården. Her er det nylig satt opp et moderne kontorbygg tilknyttet uthuset, og den historiske hagen skal reetableres. Fredheim er fint satt i stand, mens Bjørk lengst i nord har et modernisert hovedhus og et opprinnelig bryggerhus i bakkant. Området danner et tydelig motiv langs hovedinnfarten til Jessheim, har stor verdi som adkomst til Jessheim sørfra. Jessheimporten, og særlig Teisengården, et tydelig landemerke og en identitetsmarkør.

Laachebyen var Jessheims første planlagte «boligfelt» fra starten av 1920- tallet, og representerer en mer moderne form for tettstedsutvikling enn den gamle, «selvgrodd» langs innfartsvegene. Foruten enkelte sveitserhus, har de opprinnelige husene mansardtakk eller valmtakk med knekk, og representerer folkelige utgaver av Villa Sole og Doktorgården. Området er fortettet og mye endret gjennom årene, men utgjør likevel et verdifullt miljø med både bygningshistorisk, næringshistorisk og sosialhistorisk verdi og identitetsverdi.

Solstua er et villaanlegg på sørsiden av Gardermovegen med nyklassisistiske og nasjonalromantiske trekk, uthus og stor hage. Anlegget har stor verdi i seg selv. Samtidig er det en del av et større miljø med de fire villaene i transformasjonsområdet på nordsiden av Gardermovegen.

Hensyn: Tilbakeføring av eksteriørene til tidligere dokumentert utseende er ønskelig der fasadene er endret. Det er viktig å bevare helheten i miljøene med bolighus, hager og uthus, og ikke tillate tiltak som forringer sammenhenger innad i miljøene eller synligheten fra hovedvegene. Med sin sentrale beliggenhet er områdene særlig sårbare for utbygging i tilgrensende områder. Det er vesentlig at ny bebyggelse her hensyntar kulturmiljøene i form og skala.

Sone 8 – Sundbytunet

(Den gamle hovedbygningen og det nye tunet)

Beskrivelse og verdier: Tunet til Sundby (fra gammelt av Døli) gård er det gårdstunet som ligger nærmest Jessheim sentrum, og er en av få bygningsstrukturer fra tiden før tettstedets framvekst. De fleste bygningene er helt eller delvis ombygget, men tunet er viktig som lokalhistorisk ankerfeste og gjennom sin struktur og plassering.

Hensyn: Det er viktig at inntrykket av gårdstun og helheten i miljøet bevares, og at siktlinjer fra Trondheimsvegen og Gardermovegen mot Romeriksåsene ivaretas.

Sone 9 – Gårdstun og småbruk

(Allergot Langeland, Allergot Døli, Allergot Madsstuen, Nygård)

Beskrivelse og verdier: Gamle Trondheimsveg og Gamle Algarheimsveg er to av de eldste veifarene rundt Jessheim, og det som finnes av eldre bebyggelse ligger langs disse to. Langs Gamle Trondheimsveg representerer de tre Allergot-plassene de eldste bygningsmønstrene i Jessheim. Ved siden av Døli/Sundbytunet er dette de eneste plassene som gjenfinnes på kart fra før jernbaneutbyggingen. Nygård er et småbruk fra rundt 1918 som ligger noe inntrukket fra Gamle Algarheimsveg. De fire tunene har verdi som del av de gamle hovedvegens kulturlandskap.

Hensyn: Det er viktig at kulturmiljøenes uttrykk med variert gårds- og småkårsbebyggelse bevares. Tilbakeføring av eksteriørene til tidligere dokumentert utseende er ønskelig der fasadene er endret.

DELMOMRÅDER



Illustrasjon: A-lab og Pir II

5. DELOMRÅDER

Byplanen peker på tre sentrumsnære områder som skal transformeres til urbane bystrukturer med høy kvalitet. Samtidig er det flere etablerte nabolag i byen med mange gode kvaliteter som må tas vare på.

5.1 Stasjonsområdet og knutepunktutvikling

Jessheim som knutepunkt utgjør kjernen i sentrumsutviklingen. Dagens utforming gir lite tilbake til byen i form av attraktive omgivelser, steder og plasser for de som ferdes og oppholder seg i byen. Arealene nærmest knutepunktet er lite urbane og det er stort potensiale for å utvikle en mer fremtidsrettet bykjerne i Jessheim. Trafikksituasjonen i Ringveien mellom bussholdeplassen og parkeringskjelleren til Fakkelsenteret anses ikke som trygg.

Området inngår i pågående planarbeidet for stasjonsområdet og rådhusplassen, som kjøres parallelt med byplanarbeidet. Jessheim har ikke et knutepunkt som er konkurransedyktig med andre sammenlignbare regionale byer. Planen skal tilrettelegge for et mer urbant og attraktivt knutepunkt som sikrer god tilgjengelighet og fremkommelighet for myke trafikanter. Gater og byrom skal prioriteres, samtidig som det gis økt fremkommelighet for kollektivtrafikken. Planen legger til rette for ny utvikling med høy grad av utnytting, med næring/kultur- og boligbygg, gateterminal i kombinasjon med bussterminal, ny rådhusplass, ny overgang og jernbanestasjon. Planen legger opp til betydelige endringer når det kommer til prioritering av trafikanter og kjøremønster i sentrum.

Et fremtidsrettet kollektivknutepunkt vil løfte byens attraktivitet. Det vil være et konkret bidrag både til fremtidig bolig –og næringsutvikling, samtidig som prosjektet vil styrke sentrumslivet.

Byplanarbeidet legger til rette for tenkt utvikling som følge av arbeidet med områdeplanen og knutepunktplanen. Detaljene må avklares i forbindelse med videre regulering.



Situasjonsplan for stasjonsområdet og rådhusplassen.
Områdeplan for stasjonsområdet og rådhusplassen (pågår)

5.2 Sentrum Nord (Felt S5)

Felt S5 i Jessheim sentrum er et av de to store transformasjonsområder i Jessheim sentrum rett, i nærheten av jernbanestasjonen, storsenteret, Rådhuset, kulturhuset og skolen. Området er avsatt til sentrumsformål med krav om felles planlegging. I 2021 ble det gjennomført et parallelloppdrag i samarbeid med grunneiere for å avklare byplangrepet for området. Ambisjonen for utviklingen av felt S5 er at det skal bli et forbildeprosjekt på nye nabolag med urbane kvaliteter og ny type boligbygging i byen. Området vil i stor grad påvirke hva slags by Jessheim blir i framtiden. Dette er et område som det er sett på spesielt i arbeidet med byplanen. Utvikling av området skal sikres på bakgrunn av byplangrepet i parallelloppdraget. Det ble foreslått tre ulike konsepter for utvikling av området som hver på sin måte viser potensialet for området. I etterkant av dette er det jobbet med videre med muligheten for bekkeåpning gjennom området.

I videre utvikling av området tas det utgangspunkt i forslaget fra A-lab og prinsippene for overvannshåndtering og bekkeåpning i S5 (KST-sak 78/22 fra 21.6.2022 og Sweco rapport 2022). Byplangrepet tar utgangspunkt i å koble området sammen med tilgrensende nabolag og målpunkter. Det legges opp til gjenåpning av den historiske bekken gjennom området slik at den forsterker den blågrønne strukturen i sentrum og bidrar til områdekvalitet. Det legges også opp til en park på inntil 4 dekar, som bør



Illustrasjon av parken i felt S5 fra "Mulighetsrommet", A-lab og Pir II. Parallelloppdrag for felt S5 (2021)

plasseres der det er en vegetasjonsklynge med større trær i dag. Plangrepet etablerer også en hovedakse fra Skovly promenade i sør som deler seg i to nordover og kobler feltet til boligområdene nord ved Jessheim skole og ressurscenter. En tverrforbindelse gjennom området kobler også området ved kirka og videre til Leirvegen. I den videre planleggingen er det viktig å følge opp tanken om en variert og attraktiv næringsutvikling basert på lokale menneskelige og naturbaserte ressurser – ideen om den såkalte «Produksjonsbyen». Dette betyr en høy andel næring, tilrettelegging for kreative næringer og nye boligformer som skaper felleskap.

Bestemmelsene i Byplanen er utformet for å ivareta disse prinsippene og gi nødvendig fleksibilitet for å finne gode løsninger for trinnvis utvikling. Plankartet viser forbindelser som må etableres og hensynsone for avklaring av bekkeåpning. Krav om felles planlegging videreføres for å sikre avklaring og gjennomføring av felles infrastruktur.



Situasjonplan for felt S5 fra "Mulighetsrommet" (A-lab og Pir II)



Illustrasjon av bebyggelse fra "Felleskap for en by i vekst", Transborder. Parallelloppdrag for felt S5 (2021)

Illustrasjon Transborder



Illustrasjon av bytorget fra forslaget "Byparketten", Hille Melbye Arkitekter. Parallelloppdrag for felt S5 (2021)

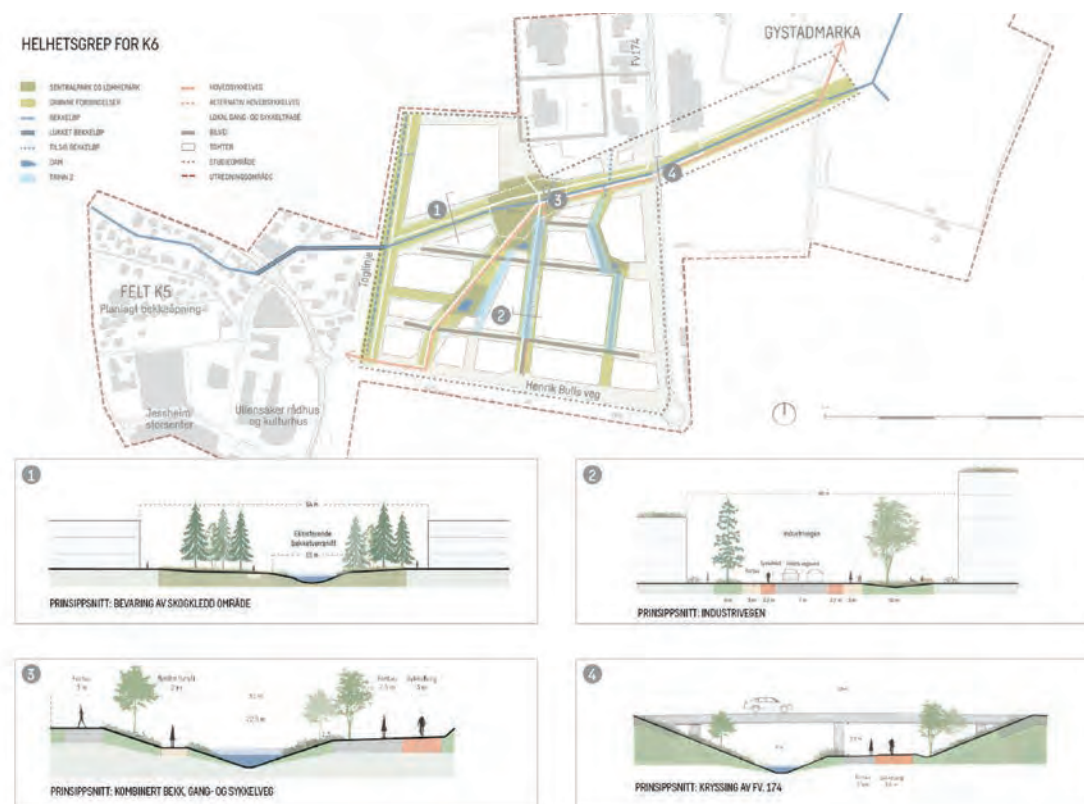
Illustrasjon Hille Melbye Arkitekter

5.3 Felt K6 - Midtbyen

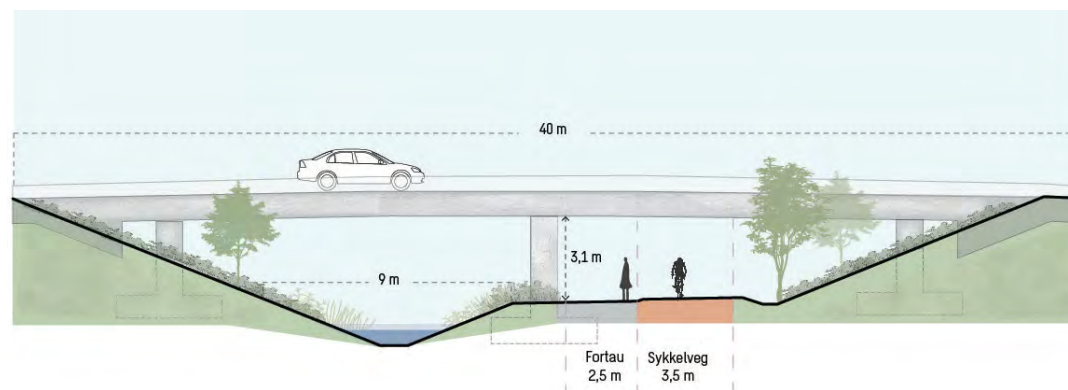
Felt K6 (søndre del av Jessheim næringspark) i gjeldende Byplan fra 2014, er et stort transformasjonsområde som ligger mellom sentrum og Gystadmarka. Med en slik plassering er dette et viktig område for å skape en sammenhengende utvikling som kobler dagens sentrum og den nye bydelen Gystadmarka, samtidig som det utvikles som et eget byområde med kvaliteter. For området er det utarbeidet en mulighetsstudie som ser på hvordan kravet om park og hovedsykkelveg kan løses sammen med bekkeåpning gjennom området.

Plangrepet består av gjenåpning av bekken i dagens trasé i Brannmannsvegen, nedsenket til opprinnelig nivå. Bekken åpnes opp under Fv. 174 sammen med hovedforbindelsen for gang- og sykkel. Bekken ønskes utformet med et tverrsnitt som gir en synlig bekk selv ved lav vannføring og slake sider for etablering av vegetasjon med mulighet for opphold. Hovedsykkelveg etableres i Brannmannsvegen, og vegen stenges for trafikk i tråd med overordnede føringer. Parken foreslås med en plassering og utforming som gir rom for bekkeåpning, fordrøyingsareal for overvann, turstier, hovedsykkelrute og en kvartalsutvikling med plass til blågrønn infrastruktur.

Bestemmelsene i Byplanen er utformet for å ivareta disse prinsippene og gi nødvendig fleksibilitet for å finne gode løsninger for trinnvis utvikling. Plankartet viser forbindelser som må etableres og hensynsone for bekkeåpning. Krav om felles planlegging videreføres for å sikre avklaring og gjennomføring av felles infrastruktur, men det er gjort endringer i avgrensning av feltet for å gi større fleksibilitet og mulighet for gjennomføring. Felt K6 er utvidet til å omfatte kommunens eiendom, felt K14 i gjeldende Byplan fra 2014, og næringsområdet nord for Brannmannsvegen. Feltet K6 foreslås delt inn i tre delområde som hver for seg har krav om felles planlegging, og til sammen har rekkefølgekrav på etablering av infrastruktur knyttet til plangrepet. Hensikten er å sikre etablering av felles infrastruktur, og gi mulighet for trinnvis gjennomføring.



Illustrasjon av plangrepet for felt K6 og tilgrensede områder med åpent bekk, park og hovedsykkelveg til sentrum (Sweco, 2023)



Illustrasjon av kryssingen for hovedsykkelveg og bekkeåpning under Jessheimvegen/ fv. 174 (Sweco, 2023)

5.4 Etablerte nabolag

Nabolagsutvikling gjennom fortetting og transformasjon innebærer utbygging med småhusbebyggelse i eksisterende boligområder. Eksisterende bebyggelse og historiske strukturer er viktige bærere av lokal identitet. Kulturmiljøer og enkeltminner av ulik alder settes inn i nye sammenhenger ved fortetting, og gjort på en god måte kan det styrke nabolagenes kvalitet og særpreg.

Boligtype bidrar i stor grad til opplevelsen av det samlede uttrykket til et nabolag, i tillegg til de helt konkrete bosituasjonene de tilbyr. Hvilke typer boliger et område har sier noe om tetthet, og om forholdet mellom offentlige og private soner. Det er flere sentrumsnære områder med småhusbebyggelse i Jessheim, som har gode nabolagskvaliteter knyttet både i forhold til enhetlig bebyggelsesstruktur, tilgjengelige sosiale møteplasser og bomiljø.

Nabolagsutredningen gjennomført i 2021 påpeker at det vil være en viss utbyggingspress på disse områdene, men det anbefales å ha et bevisst og helhetlig grep. Etablerte nabolag har en stort verdi for samfunnet og byen sett under ett, ettersom de bidrar til et bredere boligtilbud i sentrum og legger til rette for en mer variert befolknings sammensetning.

For flere av nabolagene med tydelige karakteristiske trekk, er det gitt føringer om hvordan nye fortettingstiltak kan utformes slik at nabolagets uttrykk og helhet opprettholdes jf. §2.9.1 i planbestemmelsene. Noen av disse områdene har også høye kulturmiljøverdier. Dette gjelder villa- og rekkehusbebyggelse som omfattes av sone 5 og 6 i temakartet om kulturmiljøer og kulturminner, herunder Linjebo, Tungen, Brinkvegen, Sjøbergvegen, Gjestadhagen/Furumo og Tomtemoen. For disse foreslås det egne bestemmelser og retningslinjer som ivaretar bevaringshensyn.





Utarbeidet av enhet for plan og næring
Ullensaker kommune
mai 2023