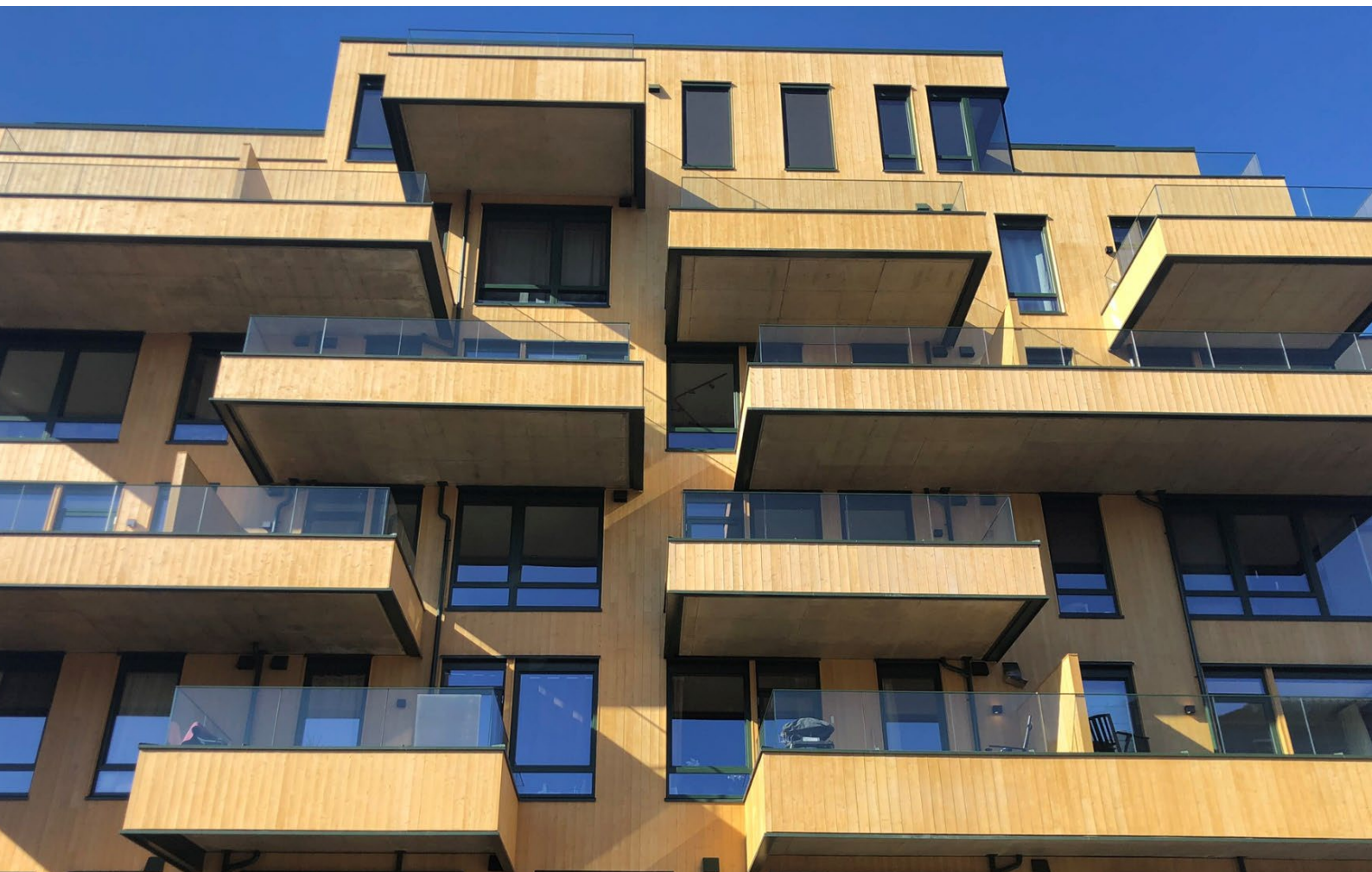


# Byplan Jessheim 2023-2050

## kommunedelplan

### Konsekvensutredning for kommunedelplanens arealdel

Datert 26.5.2023



## INNHOLD

1. INNLEDNING .....	3
Bakgrunn .....	3
Formål med konsekvensutredningen .....	3
Oppbygging av dokumentet.....	4
2. METODE FOR KONSEKVENsutREDNINGEN .....	4
3. TEMA SOM ER KONSEKVENsutREDET .....	4
Del 1: Arealinnspill nye områder - konsekvensutredning.....	7
Del 2: Mindre endringer i plankart og planbestemmelser.....	17

# 1. INNLEDNING

## Bakgrunn

Planforslaget for ny Byplan viderefører i stor grad planavklarte områder i gjeldende kommunedelplaner for Jessheim (Byplan, KDP Gystadmarka og KDP Jessheim sørøst), og i gjeldende kommuneplan for Ullensaker. I fastsatt planprogram for Byplan Jessheim (25.3.2023) vises det til at gjeldende arealstrategi og utbyggingsrekkefølge (grønn grense) for Jessheim i kommuneplanen videreføres også i arbeidet med ny Byplan. Samtidig ble det varslet at det ikke er ønskelig med nye store utbyggingsområder med boliger, siden byen allerede har en stor planavklart boligreserve. Kommunen ønsket likevel innspill til arealer som kan utvikles med andre formål, f.eks. tjenesteyting siden dette behovet vil øke som følge av antatt befolkningsvekst.

I forbindelse med fastsettelse av planprogrammet, ble det vedtatt at innspill om områder utenfor byplanens avgrensning ikke tas med i videre arbeidet. I april ble det fremmet sak for formannskapet (FSK-sak xx/23) om siling av øvrige arealinnspill, der det ble gjort en overordnet vurdering av konsekvenser for hvert enkelt innspill som var i strid med gjeldende kommunedelplan/kommuneplan. Områder som anbefales tatt med i Byplan anses å være fullt ut i tråd med gjeldende føringer for kompakt byutvikling, bla. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (vedtatt ved Kongelig resolusjon 14. mai 2019), Regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015) og kommunens vedtatte prinsipper for helhetlig byutvikling (2021).

Dette dokumentet gir en oversikt over forslag til arealendringer i plankartet innenfor planavklarte områder. Arealinnspill som omhandler nye områder til utbyggingsformål, og endringer som fører til vesentlige konsekvenser for arealbruk/utbyggingsbetingelser, er utredet gjennom en fullstendig konsekvensutredning. I tabell i del 2 er det gitt en oversikt og overordnet vurdering av konsekvenser i områder der det er gjort endringer i plankartet og bestemmelser. Endringene vurderes å være i tråd med føringer for byutvikling, og medfører ikke vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Det presiseres at endringer i bestemmelser om byggehøyder, gatestruktur, grøntområder, kvalitetskrav til utbyggingsprosjekter og lignende vil ha konsekvenser - for utbyggere, enkeltpersoner og for samfunnet. I planbeskrivelsen til Byplan og relevante underlagsdokumenter er det gjort rede for hvilke hensyn og vurderinger som ligger bak planforslaget og hvilke samfunnsmessige- og miljømessige konsekvenser det er vurdert at planforslaget vil ha.

Noen arealformål er endret av tekniske grunner, og for å avstemmes mot vedtatt reguleringsplan. Det gjelder blant annet arealer avsatt til grønnstruktur og vegformål.

## Formål med konsekvensutredningen

Konsekvensutredningen utgjør en viktig del av kunnskaps- og beslutningsgrunnlaget for ny Byplan og omfattes av kravet til konsekvensutredning, jf. Plan- og bygningsloven § 4-2, og Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften). Hensikten med konsekvensutredningen er å beskrive miljø- og samfunnsmessige virkninger av planforslaget, og gjelder blant annet:

- alle nye områder til utbyggingsformål
- eksisterende utbyggingsformål med vesentlig endret arealbruk
- områder med båndlegging dersom hensikten er senere utbygging
- endringer i bestemmelsene som gir vesentlig endrede utbyggingsbetingelser

Områder som tilbakeføres til LNF, og oppdatering av kommuneplankartet i henhold til regulering som er konsekvensutredet og vedtatt mellom to rullinger av arealdelen, omfattes ikke av kravet til konsekvensutredning. Konsekvensutredningen skal vurdere, beskrive og belyse følgende:

- Viktige miljø og samfunnsverdier i de foreslåtte utbyggingsområdene.
- En beskrivelse av virkningene arealinnspillet kan få for disse verdiene.
- Eventuelle avbøtende tiltak.

I tillegg til konsekvensutredning, er det utarbeidet en ROS-analyse for Byplan Jessheim 2050 som et eget dokument.

## Oppbygging av dokumentet

Konsekvensutredningen er todelt:

- Del 1: Arealinnspill til nye områder – som er konsekvensutredet hver for seg
- Del 2: Mindre endringer i plankart og planbestemmelser med beskrivelse av endring og overordnet vurdering av konsekvens

Leseveiledning: I konsekvensutredningen er det gjort vurderinger for å sikre helhetlig utvikling/danne kvartaler. Eiendommene som er tatt inn i tillegg til høringsinnspillene på bakgrunn av planfaglige vurderinger er markert *med kursiv*.

## 2. METODE FOR KONSEKVENsutREDNINGEN

Vurderingen av konsekvensene er gjennomført i tråd med veileder for Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (KMD, 2021). Den sier at konsekvensutredningen skal:

- utarbeides på bakgrunn av fastsatt planprogram
- være tilpasset plannivå
- være beslutningsrelevant
- ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig kunnskap, samt oppdatering og innhenting av ny kunnskap om nødvendig

KU -forskriften stiller krav til at konsekvenser for enkeltområder skal vurderes hver for seg og at det skal gjøres en samlet vurdering av planforslaget som helhet.

Arealinnspill og arealendringer som foreslås i planforslaget har en temamessig vurdering som vist i tabell 1- Det er benyttet nasjonale og kommunale databaser og temautredninger. Konsekvenser ved ny arealbruk er vurdert etter en tredelt skala (trafikklysmetoden)

Grønn	Positiv/ingen konsekvens
Gul	Liten negativ konsekvens. I konflikt med lokale eller regionale verdier, men på en slik måte at konflikten antas å kunne løses på reguleringsplannivå eller ved avbøtende tiltak.
Rød	Stor negativ konsekvens. I konflikt med sentrale kommunale føringer, regionale eller nasjonale verdier

## 3. TEMA SOM ER KONSEKVENsutREDET

I fastsatt planprogram for Byplan Jessheim er det beskrevet flere hovedtemaer med ulike problemstillinger. Disse er som følger:

- Byidentitet
- Sentrumsavgrensning og nye formål
- Sosial infrastruktur
- Mobilitet
- Byrom, møteplasser og grønnstruktur
- Naturmangfold
- Bebyggelse, bokvalitet og uteoppholdsarealer
- Barn og unges interesser
- Miljø, overvann og flom

- Kulturmiljø/kulturminner
- Utbyggingsrekkefølge
- Samfunnssikkerhet og beredskap

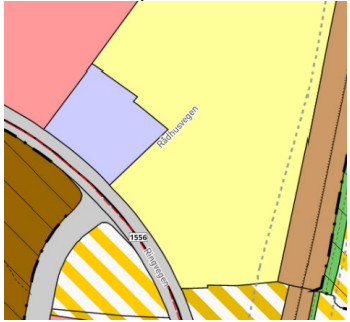
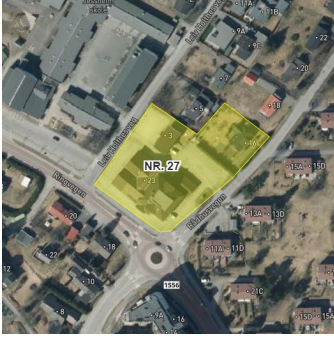
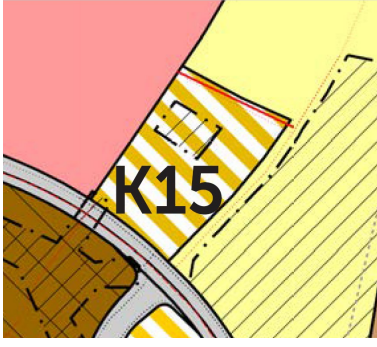
Alle endringene som følge av planforslaget er vurdert med referanse til disse. Arealendringer som utløser konsekvensutredning etter KU-forskriften, er vurdert som under:




Tema	Positiv/ingen konsekvens (++)/+/0	Liten negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (-/-)	Vurderingsunderlag
<b>Sentrumsutvikling og flerfunksjonalitet</b>	Legger til rette for utvikling innenfra ut. Er i samsvar med prinsipper for helhetlig byutvikling. Tjenesteyting. Legger til rette for kontor/forretning og/eller øvrige sentrumsformål, i tillegg til noe bolig.	Legger til rette for utvikling innenfra ut. Strider noe med prinsipper for helhetlig byutvikling. Ingen tjenesteyting, I hovedsak boliger, med noe kontor/forretning eller øvrige sentrumsformål.	Legger ikke til rette for utvikling innenfra ut. Strider med prinsipper for helhetlig byutvikling. Ingen tjenesteyting. Kun boliger.	<a href="#">Kommuneplan</a> <a href="#">Kommunedelplanene for Jessheim</a> <a href="#">Vedtatte prinsipper for byutvikling med kvalitet (2021)</a>
<b>Mobilitet</b>	10-minuters byen - gåavstand. 500-1000m gåavstand til kollektivknutepunktet, eller bussholdeplass med høy frekvens (minst 4 avganger/time). Bra tilrettelagt for gående og syklende.	10-minutters byen - sykkelavstand. Opptil 2000 meter til kollektivknutepunktet.  Middels tilrettelagt for gående og syklende.	Bilbasert. Over 2000 meter til kollektivknutepunktet.  Lite tilrettelagt for gående og syklende.	<a href="#">Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim (2020)</a> <a href="#">Snarveiskartlegging (2022)</a>
<b>Jordvern</b>	Ikke fulldyrket eller dyrkbar mark.	Små og/eller inneklemte arealer. Overflatedyrka jord. Marginal dyrkbar mark.	Sammenhengende områder med fulldyrka jord. God dyrkbar mark.	<a href="#">NIBIO database</a>
<b>Friluftsliv, grønnstruktur og biologisk mangfold</b>	Forsterker eksisterende grønnstrukturnettverk. Skaper sammenhengende grønnstruktur og tilrettelegger for biologisk mangfold. Tilrettelegger for friluftsliv eller kobler sammen friluftsområder.	Deler opp store grøntarealer. Bidrar i noen grad til sammenhengende grønnstruktur og tilrettelegger for biologisk mangfold. Tilrettelegger ikke for friluftsliv eller kobler sammen friluftsområder.	Deler opp/fører til inneklemte grøntarealer. Bidrar ikke til sikring av byrom og grønnstruktur. Forringer biologisk mangfold. Tilrettelegger ikke for friluftsliv eller kobler sammen friluftsområder.	<a href="#">Kommuneplan, kommunedelplaner</a> <a href="#">Temakart Ullensaker kommune – kartlagte friluftsområder</a> <a href="#">Pågående plan- og utredningsarbeid</a>
<b>Kulturmiljø/-kulturminner</b>	Berører ikke/forsterker lokalt, regionalt og nasjonalt viktige kulturverdier, kulturmiljø og kulturminner.	Noe forringelse av lokalt og regionalt viktige kulturverdier, kulturmiljø og kulturminner.	Stor forringelse eller tap av lokalt og regionalt viktige kulturverdier, kulturmiljø og kulturminner.	<a href="#">Kommuneplan, kommunedelplaner, KDP for kulturminner og kulturmiljø (rullering), kartlegging av kulturminner (2019)</a>
<b>Sosial infrastruktur</b>	Legger til rette for formål som ikke belaster sosial infrastruktur.	Utløser behov for sosial infrastruktur, men det er kapasitet i nærområdet.	Utløser behov for sosial infrastruktur, og mangler kapasitet i nærområdet.  Barnehage utover 250m gåavstand /500m sykkel	<a href="#">Barnehagebehovsplan (2023)</a> <a href="#">Lokaliseringssprinsipper</a>

		Barnehage innenfor 250m gåavstand /500m sykkel Barneskole innenfor 1km gåavstand/2km sykkel	Barneskole utover 1km gåavstand/2km sykkel	
<b>Barn og unges interesser</b>	Utvikling legger til rette for flere aktivitetsområder/lekeplasser for alle aldersgrupper  I tilknytning til grøntområde	Utvikling legger til rette kun for de minste barna  Gåavstand til grøntområde	Utvikling legger ikke til rette for lekeplasser/ aktivitetsområder  Sykkellavstand til grøntområde	<i>Nabolagsutredning (2021)</i> <i>Byrom – en idehåndbok – hvor langt går vi?</i>
<b>Universell utforming/ tilgjengelighet</b>	Legger til rette for å bedre tilgjengelighet/UU	Legger noe til rette for tilgjengelighet/	Legger ikke til rette for bedre tilgjengelighet/vanskelig å oppfylle UU krav	<i>Nabolagsutredning (2021)</i> <i>TEK17</i>
<b>Overvann, flom og rasfare</b>	Over marin grense. Ingen kjent rasfare.  Ikke registrert flomsone.	Under marin grense. Ligger i nærheten av områder med kjent rasfare.  I aktsomhetsområde for flom.	Under marin grense. Ligger i kjente områder med kvikkleire. Kjent rasfare.  I faresone for flom.	<a href="#">NVE Temakart – Kvikkleire</a> <a href="#">NVE – Temakart – Aktsomhetszone flom</a> <i>Skybruddmasterplan for Jessheim (2020)</i>
<b>Støy</b>	Ligger utenfor gul og rød støysone.  Utbygging vil i liten grad gi økt støy.	Ligger i gul støysone og innenfor avvikssone støy i kommuneplanen.  Utbygging vil gi noe økt støy.	Ligger i rød støysone. Ligger innenfor avvikssone støy i kommuneplanen.  Utbygging vil gi økt støy.	<i>Støyutredning Jessheim (2023)</i>

Tabell 1: Tema for konsekvensutredning

## Del 1: Arealinnspill nye områder - konsekvensutredning

OMRÅDE K15 – FARGERIKE: INNSPILL NR. 27+ UTVIDELSE PGA PLANFAGLIG VURDERING		
<b>Gnr/bnr.</b>	7/50, 7/43 + 7/28, 7/29, 7/42	<b>Beskrivelse/vurdering og arealendring:</b> Eiendommene 7/50 og 7/43 ble spilt inn ifm Byplanrullering og omhandlet endring av formål fra forretningsbebyggelse/ boligbebyggelse til sentrumsformål eller forretningsbebyggelse for to eiendommer første eiendommene. <b>Planfaglig vurdering:</b> For å sikre helhetlig utvikling av området og sikre atkomst til Jessheim skole fra Rådhusvegen, er det foreslått at feltet utvides med tre eiendommer slik at det kan dannes et kvartal. Innenfor området er det bebyggelse med bevaringshensyn. Endringen er i tråd med overordnede føringer for byutvikling.
<b>Dagens formål:</b>	Forretningsbebyggelse og boligbebyggelse	
<b>Foreslått formål:</b>	Sentrumsformål eller forretningsbebyggelse	
<b>Areal:</b>	Innspill ca. 6.1 daa; <b>utvidet til 10 daa</b>	
<b>Innspill fra:</b>	Sletvold Eiendom AS + <i>Planfaglig vurdering</i>	
<b>Beliggenhet:</b>	Nord for Ringvegen ved Jessheim skole og ressurscenter	
<i>Utsnitt av gjeldende kommunedelplan</i>	<i>Ortofoto med som viser innspillet</i>	<i>Utsnitt av planforslag ny Byplan Jessheim 2050</i>
		
TEMA	KONSEKVENNS	BESKRIVELSE
Sentrumsutvikling og flerfunksjonalitet	++	Innspillet innebærer utvikling med forretninger som er i tråd med overordnede føringer. Det bør settes av til kombinerte formål, da dette sikrer uteoppholdsarealer på en bedre måte.
Mobilitet	++	Området ligger innenfor gangavstand fra kollektivknutepunktet. Ifm utvikling må det etableres adkomst til Jessheim skole fra Ringvegen.
Jordvern	0	Eksisterende boligbebyggelse.
Friluftsliv, grønnstruktur og biologisk mangfold	-	Tilrettelegger ikke for friluftsliv eller kobler sammen friluftsområder. Området har eneboliger med hage – en typologi som bidrar til biologisk mangfold i byer. Utbygging med høy grad av utnyttning vil påvirke biologisk mangfold negativt.
Kulturmiljø/kulturminner	-	Grenser til boligområdet «Linjebo» gnr 7/26. Villa Eik gnr 7/28 er innenfor planområdet. Utbygging må hensynta de kulturhistoriske verdiene ved å forholde seg til vernet bebyggelse i plassering, form, volum, farge og materialbruk.
Sosial infrastruktur	-	Hvis området utvikles med bolig, kan barnehage dekket innenfor sykkelavstand til Nordby barnehage, ev. ved ny barnehage i felt S5.
Barn og unges interesser	+	Området ligger i nærhet til skole, og er i sykkelavstand til grønnstruktur.
Universell utforming/tilgjengelighet	-	Tilgjengelighet må forbedres med gangsykkelveg langs feltet. Universell utforming må ivaretas i videre planlegging.
Overvann, flom og rasfare	-	Under marin grense. Ingen kjent rasfare. Utenfor aktsomhetsområde for flom, men det er flomvei gjennom området. Deler av bekken som skal åpnes gjennom S5, går i rør under dagens bebyggelse. Overvannsledningen må flyttes ifm utbygging.
Støy	--	Delvis innenfor rød/gul støysone. Innenfor avvikssone støy.
KONKLUSJON		
Det tilrådes å sette arealet av til kombinerte formål med hovedandel næring. Innenfor feltet må det settes av arealer til ny adkomst fra Rådhusvegen til Jessheim skole. Ny bebyggelse må tilpasses bevaringsverdig bebyggelse. Mulig med en skånsom fortetting i nord med tomannsboliger/rekkehus som er tilpasset bevaringsverdig bebyggelse i skala og volum.		

OMRÅDE DELFELT K6.3 - JESSHEIM NÆRINGS-PARK: INNSPILL NR.36 + UTVIDELSE PGA PLANFAGLIG VURDERING		
<b>Gnr/bnr.</b>	7/166, 7/169 + 7/186, 7/112, 7/180, 7/209, 7/187	<b>Beskrivelse/vurdering og arealendring:</b>
<b>Dagens formål:</b>	Næringsbebyggelse	<p>Eiendommene 7/166, 7/169 ble spilt inn ifm Byplanrullering med ønske om endring fra næring til kombinerte formål.</p> <p><u>Planfaglig vurdering:</u> På naboeiendommen med næringsformål pågår det utvikling som faller under kombinerte formål. For å sikre et helhetlig plangrep med etablering av park, overvannshåndtering og sykkelhovedveg, foreslås en utvidelse av feltet til også å omfatte tilgrensende arealer. Endringen vil være i tråd med faktiske forhold og vil gi mulighet til å stille krav til kvalitet i utformingen. Dette er i tråd med overordnede føringer for byutvikling/transformasjon av næringsområder. En utfordring ved planforslaget er at forslaget åpner for boligutbygging uten at det foreligger en klar ide om utvikling av sosial infrastruktur i området.</p> <p>I forbindelse med utvikling av området må det sikres etablering av sykkelhovedveg, park, bekkeåpning og et grøntbelte/buffer i nord mot næringsområdet. Det bør stilles krav om felles planlegging for å sikre helhetlig utvikling. Variasjon i skala/volum og boligtypologi må sikres. Området kan koble seg til avfallsug på Gystadmarka.</p>
<b>Foreslått formål:</b>	Kombinerte og anleggsformål	
<b>Areal:</b>	Ca. 12 daa; <b>utvidet til ca. 54 daa</b>	
<b>Innspill fra:</b>	Aktiv Invest As + <i>Planfaglig vurdering</i>	
<b>Beliggenhet:</b>	Nord for Brannmannsvegen og felt K6 i Byplanen	
<i>Utsnitt av gjeldende kommunedelplan</i>		<i>Ortofoto med som viser innspillet</i>
		
		<i>Utsnitt av planforslag ny Byplan Jessheim 2050</i>
		
TEMA	KONSEKVENNS	BESKRIVELSE
Sentrumsutvikling og flerfunksjonalitet	+	Egner seg til utvikling med kontor, tjenesteyting som helse/omsorgsboliger, barnehage, barneskole, boliger. Eksisterende vegstruktur gir gode forutsetninger for etablering av kvartaler/karrébebyggelse. Ved utvikling må det sikres etablering av park, bekkeåpning og sykkelhovedveg, samt en grønn buffer til næringsområder i nord. Bør kobles til avfallsug i Gystadmarka.
Mobilitet	0	Innenfor gåavstand til kollektivknutepunktet/bussholdeplass med høy frekvens. Jessheimvegen og jernbanen er barrierer i dag for myke trafikanter. Tett på framtidig sykkelhovedveg som i framtiden vil være lett tilgjengelig.
Jordvern	0	Eksisterende næringsbebyggelse.
Friluftsliv, grønnstruktur og biologisk mangfold	-	Sør for området er det planlagt bekkeåpning, grønnstruktur med park og sykkelhovedveg. Området må koble seg til og forsterke kvalitetene ved framtidig park og bekkeåpning.
Kulturmiljø/kulturminner	0	Ikke relevant.
Sosial infrastruktur	-	En utvikling med hovedvekt på boliger vil utløse behov for barnehager og barneskoler. Ifm transformasjonen av hele K6 (søndre del av næringsparken) bør det sikres arealer til barnehage og skole. Krav til sosial infrastruktur må avklares i forbindelse med regulering.
Barn og unges interesser	-	Området ligger i nærhet til skoler/barnehager, men uten god tilgjengelighet. Mulighet for god tilrettelegging for leke-/aktivitetsarealer ifm utvikling av parkområdet. Ingen tilgang til grønnstruktur per i dag, men kan bli bedre med etablering av hovedveg for sykkel.
Universell utforming/tilgjengelighet	0	Universell utforming må ivaretas i videre planlegging, herunder tilgjengelighet fra fortau og gater.
Overvann, flom og rasfare	-	Under marin grense. Ingen kjent rasfare. I aktsomhetsområde for flom. Overvannshåndtering for området må løses sammen med tilgrensende felt i sør/bekkeåpning.



Støy	-	Rød og gul støysone. Delvis innenfor avvikssone støy i gjeldende kommuneplan.
------	---	---

### KONKLUSJON

Det tilrådes å sette av område til utvikling med kombinerte formål. I forbindelse med utvikling av området må det sikres etablering av sykkelhovedveg, park, bekkeåpning og et grøntbelte/buffer i nord mot næringsområdet. Det bør stilles krav om felles planlegging for å sikre en helhetlig utvikling. Det er viktig å sikre flerfunksjonalitet. Variasjon i skala/volum og boligtypologi må sikres.

### OMRÅDE FELT K5 I GJELDENDE BYPLAN: INNSPILL NR. 39

<b>Gnr/bnr.</b>	135/36, 135/318	<b>Beskrivelse/vurdering og arealendring:</b>
<b>Dagens formål:</b>	Avsatt til kombinerte formål i Byplan 2030	Eiendommene 135/36, 135/318 ble spilt inn ifm Byplanrullering med ønske om endring fra kombinerte formål til sentrumsformål.
<b>Foreslått formål:</b>	Sentrumsformål	<u>Planfaglig vurdering:</u> Plassering nær kollektivknutepunktet tilsier at området kan være aktuelt med sentrumsformål. Hovedforskjellen på sentrumsformål og kombinerte formål er at det stilles krav om mer uteoppholdsarealer for kombinerte formål. Grunneier opplyser at feltet ønskes utviklet i hovedsak med boliger, og en mindre andel næring enn dagens krav om 20%. Det er viktig å tilrettelegg for flerfunksjonalitet og framtidig næringsutvikling i sentrum, etter hvert som byen vokser. På bakgrunn av dette, videreføres området med kombinerte formål
<b>Areal:</b>	Ca. 20 daa	
<b>Innspill fra:</b>	Jessheim Byutvikling AS og Nordr Norge AS	
<b>Beliggenhet:</b>	Øst for jernbanen og nord for Henrik Bulls veg	

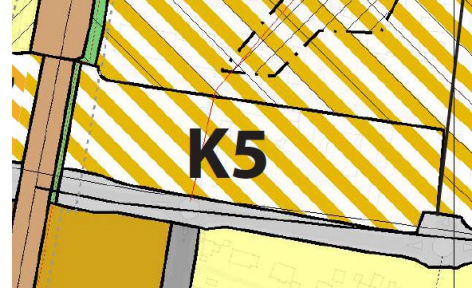
Utsnitt av gjeldende kommunedelplan



Ortofoto med som viser innspillet



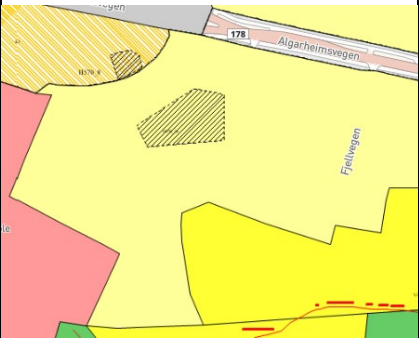

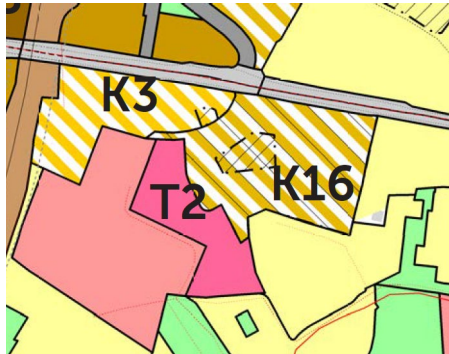
Utsnitt av planforslag ny Byplan Jessheim 2050

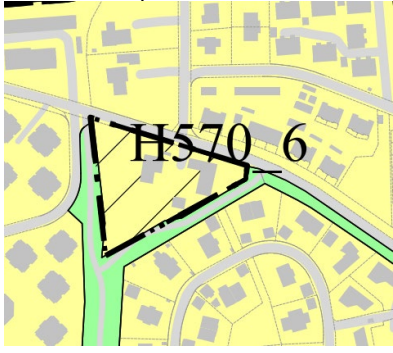

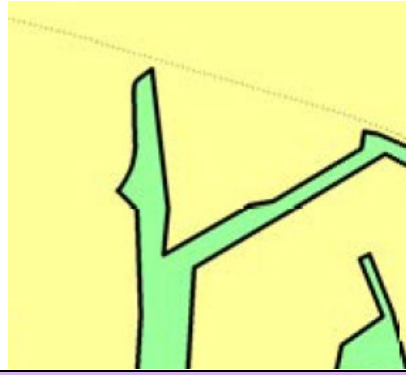


TEMA	KONSEKVENNS	BESKRIVELSE
Sentrumsutvikling og flerfunksjonalitet	+	Etter dialog med grunneiere er det signalisert at de ønsker lavere andel næring. Kombinerte formål vil under slike premisser gi bedre bokvaliteter bla. pga krav til uteoppholdsarealer. Sentrumsformål kunne ha vært aktuelt dersom andel næring i prosjektet blir høyere. Uavhengig av formål, er det viktig at det tilrettelegges for aktive første etasjer mot tilgrensende gater og byrom.
Mobilitet	++	Innenfor gåavstand fra kollektivknutepunktet. Området ligger godt til rette for å koble seg til hovedsykkelveg fra Gystadmarka som er tenkt etablert gjennom området.
Jordvern	0	Eksisterende næringsbebyggelse.
Friluftsliv, grønnstruktur og biologisk mangfold	+	Utvikling vil opprettholde grøntbeltet langs jernbanen som gir mulighet for kobling i sør-nord-retning ved å etablere «tursti» langs jernbanen.
Kulturmiljø/ kulturminner	0	Ikke relevant.
Sosial infrastruktur	--	En utvikling med hovedvekt boliger vil utløse behov for barnehager og barneskoler. Krav til sosial infrastruktur må avklares i forbindelse med regulering.
Barn og unges interesser	-	Ca. 300m avstand til nærmeste park. Ved utvikling av området stilles det krav til etablering av lekeplasser som del av felles uteoppholdsarealer.
Universell utforming/ tilgjengelighet	0	Må ivaretas i videre planlegging.
Overvann, flom og rasfare	-	Under marin grense. Ingen kjent rasfare. I aktsomhetsområde for flom.
Støy	-	Rød og gul støysone, men innenfor avvikssone i gjeldende kommuneplan.

### KONKLUSJON

Det tilrådes å videreføre kombinerte formål for området.

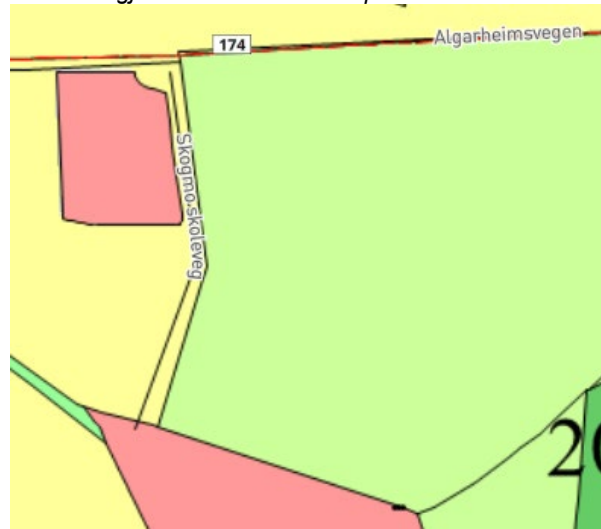
OMRÅDE FELT K16: FJELLVEGEN OG ODDVAR JENSENS VEG: INNSPILL NR. 51 + PLANFAGLIG VURDERING		
<b>Gnr/bnr.</b>	Ca. 34 eiendommer	<b>Beskrivelse/vurdering og arealendring:</b> Eiendommene ble spilt inn ifm Byplanrullering med ønske om endring fra nåværende bolig til sentrumsformål. <u>Planfaglig vurdering:</u> Området er aktuelt også for utvidelse av Allergot skole (se eget skjema for T2). Derfor er kun deler av arealet vurdert til utvikling med kombinerte formål. Ved utvikling må det legges til rette for andre typer formål enn bare boliger. Utvikling må hensynta bevaringsverdig bebyggelse. Bør sees sammen med mulig utvikling av felt K3, spesielt med hensyn til etablering av byrom i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse.
<b>Dagens formål:</b>	Boligformål – nåværende	
<b>Foreslått formål:</b>	Sentrumsformål	
<b>Areal:</b>	Ca.33 daa – vurdert til kombinerte formål ca. 24daa	
<b>Innspill fra:</b>	Weenbo + <i>Planfaglig vurdering</i>	
<b>Beliggenhet:</b>	Sør for Algarheimsvegen og nord for Allergot skole	
<i>Utsnitt av gjeldende kommunedelplan</i>	<i>Ortofoto med som viser innspillet</i>	<i>Utsnitt av planforslag ny Byplan Jessheim 2050</i>
		
<b>TEMA</b>	<b>KONSEKVENS</b>	<b>BESKRIVELSE</b>
Sentrumsutvikling og flerfunksjonalitet	+	Sentrumsnært område i umiddelbar nærhet til Allergot skole. Aktuelt for å utvikle med flere formål enn kun boliger, for eksempler innen helse og omsorg.
Mobilitet	++	Innenfor gangavstand fra kollektivknutepunktet.
Jordvern	0	Ikke relevant.
Friluftsliv, grønnstruktur og biologisk mangfold	-	Området har tilgang til grønnstruktur og muligheter for friluftsliv ved Langelangsfjellet. Området er preget av villabebyggelse med hager – en typologi som bidrar til biologisk mangfold i byer. Utbygging med høy grad av utnyttning vil påvirke biologisk mangfold negativt.
Kulturmiljø/ kulturminner	-	Deler av området har hensynsone bevaring. Gjelder eiendommen «Nygård» der bygningene bør bevares i helhet og detaljer, og tilbakeføring av eksteriørene til tidligere dokumentert utseende er i noen grad ønskelig. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Ved utvikling bør de kulturhistoriske verdiene ivaretas.
Sosial infrastruktur	-	En utvikling med hovedvekt boliger vil utløse behov for barnehager og barneskoler. Allergot vil etter hvert gjøres om til barneskole, og det er planer for etablering av barnehage ved Skogmo park. Krav knyttet til sosial infrastruktur må avklares i forbindelse med regulering.
Barn og unges interesser	+	Innenfor 250 m til grønnstruktur. Ved utvikling av området stilles det krav til etablering av lekeplasser/krav til uteoppholdsarealer.
Universell utforming/ tilgjengelighet	0	Må ivaretas i videre planlegging.
Overvann, flom og rasfare	-	Under marin grense. Ingen kjent rasfare. Utenfor aktsomhetsområde flom. Utvikling med høy grad av utnyttning vil øke antall tette flater og påvirke overvannshåndtering i sentrum.
Støy	-	Delvis gul og rød støysone, men innenfor avvikssone i gjeldende kommuneplan.
<b>KONKLUSJON</b>		
Det tilrådes å sette av arealet til kombinerte formål, men det må settes av arealer til andre typer formål enn kun boliger. Utvikling må hensynta bevaringsverdig bebyggelse.		

OMRÅDE SKOGHEIM: INNSPILL NR. 71		
<b>Gnr/bnr.</b>	117/137	<b>Beskrivelse/vurdering og arealendring:</b> Eiendommene ble spilt inn ifm Byplanrullering med ønske om å oppheve eldre reguleringsplan og få tilsvarende grad av utnytting som naboeiendommene regulert i samme plan. <b>Planfaglig vurdering:</b> Eiendommen inngår i en større hensynsone i kommunedelplan for Jessheim sørøst. Denne hensynsonen foreslås fjernet i ny Byplan, siden låven er brent ned og erstattet av en ny. Det foreslås ikke å oppheve noen reguleringsplaner ifm denne rulleringen.
<b>Dagens formål:</b>	Boligformål – nåværende Hensynsone bevaring H570_6	
<b>Foreslått formål:</b>	Oppheving av reguleringsplan vedtatt 13.12.93 for eiendommen	
<b>Areal:</b>	Ca. 1,9 daa	
<b>Innspill fra:</b>	Jan Gisle Berger	
<b>Beliggenhet:</b>	Sør for Gamle Algarheimsveg, Skogmo	
<p><i>Utsnitt av gjeldende kommunedelplan</i></p> 		<p><i>Ortofoto med som viser innspillet</i></p> 
<p><i>Utsnitt av planforslag ny Byplan Jessheim 2050</i></p> 		
TEMA	KONSEKVENNS	BESKRIVELSE
Sentrumsutvikling og flerfunksjonalitet	+	Aktuelt med fortetting innenfor eksisterende boligområde med småhusbebyggelse innenfor gjeldende rammer for eldre reguleringsplaner på inntil 30%BYA. I umiddelbar nærhet til Skogmo skole.
Mobilitet	++	Innenfor gangavstand til bussholdeplass og umiddelbar nærhet til gang- og sykkelveg..
Jordvern	0	Ikke relevant.
Friluftsliv, grønnstruktur og biologisk mangfold		Området har tilgang til grønnstruktur og muligheter for friluftsliv. Fortetting vil redusere andel grønne flater.
Kulturmiljø/ kulturminner	0	Kommunens kulturminnemyndighet har vurdert at hensynssoenen kan fjernes ifm denne rulleringen. Dette på bakgrunn av at låven er brent ned og erstattet av en ny. Jordvegen i vest er fradelt og dels bebygd, og det pågår søknadsprosesser. Vernestatus vil bli vurdert flyttet til laveste verneklasse VK4 ifm rullering av kulturmiljøplanen.
Sosial infrastruktur		Fortetting vil ikke ha store konsekvenser for sosial infrastruktur.
Barn og unges interesser	+	Innenfor 250 m til grønnstruktur. Ved utvikling av området stilles det krav til etablering av lekeplasser/krav til uteoppholdsarealer. Umiddelbar nærhet til skole og idrett.
Universell utforming/ tilgjengelighet	0	Må ivaretas i videre planlegging.
Overvann, flom og rasfare	+	Under marin grense. Ingen kjent rasfare. Utenfor aktsomhetsområde flom. Fortetting vil øke andel tette flater.
Støy	++	Utenfor rød og gul støysone.
KONKLUSJON		
Det tilrådes å fjerne hensynsone bevaring. Eldre reguleringsplan oppheves ikke ved denne rulleringen, men en fortetting innenfor byplanens rammer kan vurderes på lavere plannivå.		

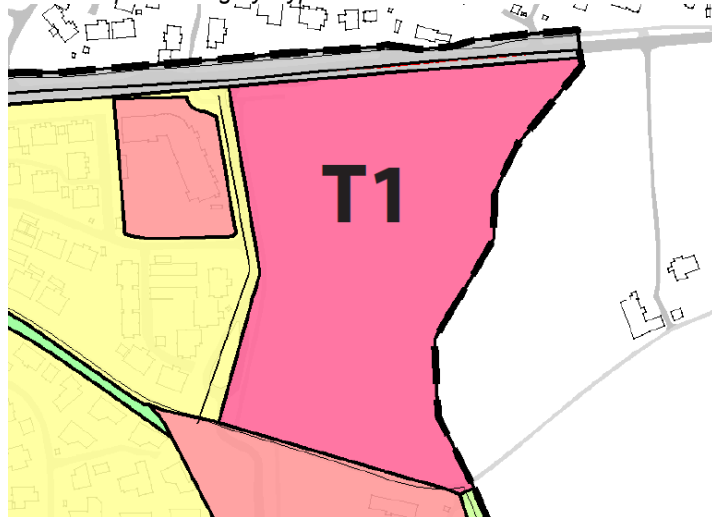
## OMRÅDE FELT T1: AREALER TIL NY UNGDOMSSKOLE ELLER UTVIDELSE AV SKOGMO SKOLE

<b>Gnr/bnr.</b>	Del av 117/7, 45	<b>Beskrivelse/vurdering og arealendring:</b> Arealet foreslås som alternativ til ny ungdomsskole, ev. utvidelse av Skogmo skole og barnehage. Det ble vedtatt i KST sak 38/23 at ny ungdomsskole skal plasseres i aksene mellom Jessheim og Algarheim. Endringen vil medføre at skogen som er nord for Skogmo skole settes av til tjenesteyting. Dersom området ikke settes av til tjenesteyting, må den tilbakeføres til LNF, siden det ikke er ønskelig med boliger her ut i fra prinsippet om kompakt byutvikling (jf. FSK-sak 61/23 og vurdering av innspill nr.46)
<b>Dagens formål:</b>	Landbruks-, natur og friluftsområde	
<b>Foreslått formål:</b>	Tjenesteyting – tomt til ny ungdomsskole eller utvidelser av Skogmo skole	
<b>Areal:</b>	Ca. 35 daa	
<b>Innspill fra:</b>	Planfaglig innspill jf. behov for sosial infrastruktur	
<b>Beliggenhet:</b>	Gystad, nord for Skogmo skole, sør for Algarheimsvegen	

Utsnitt av gjeldende kommunedelplan



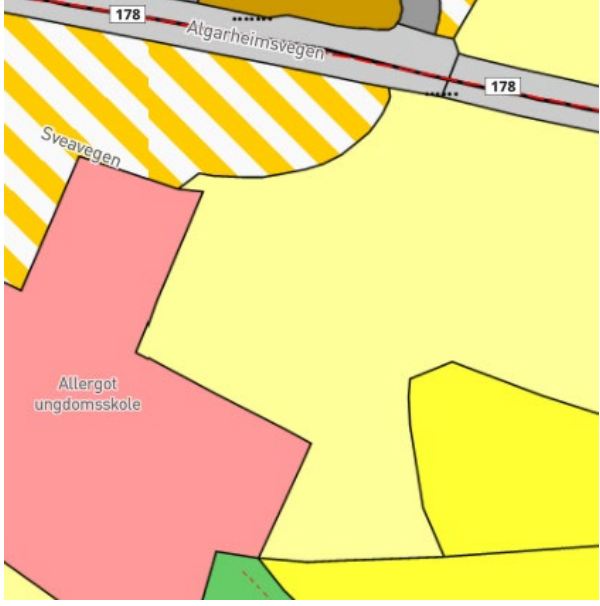
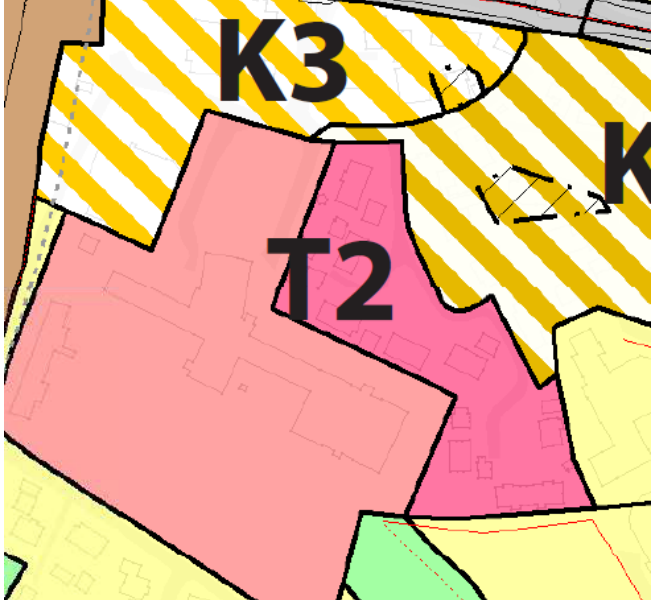
Utsnitt av planforslag ny Byplan Jessheim 2050


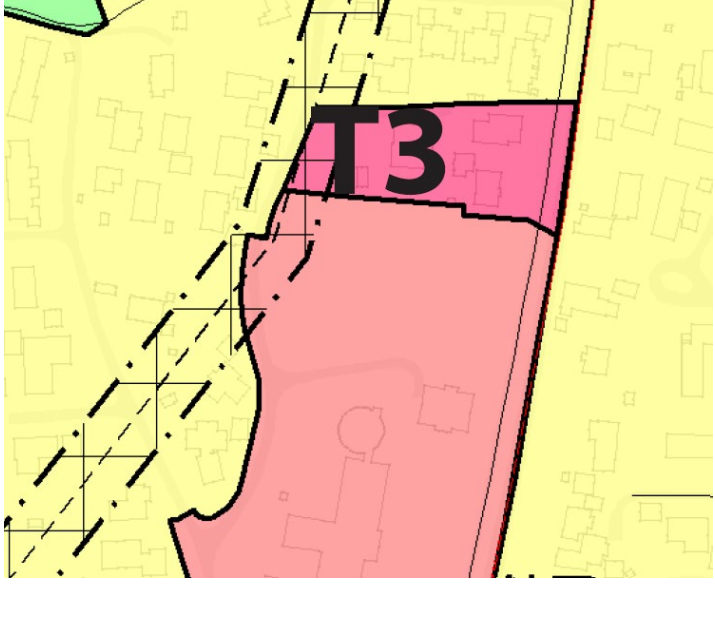


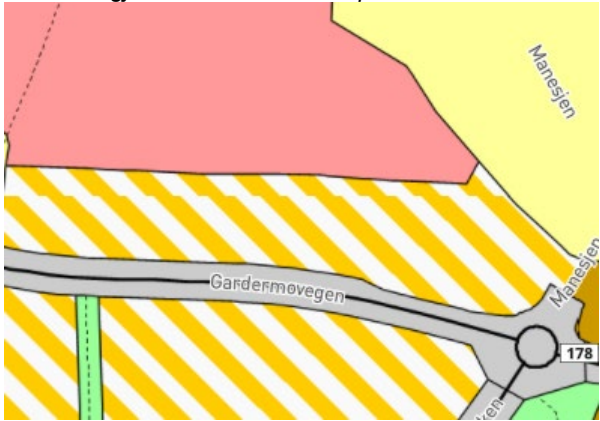
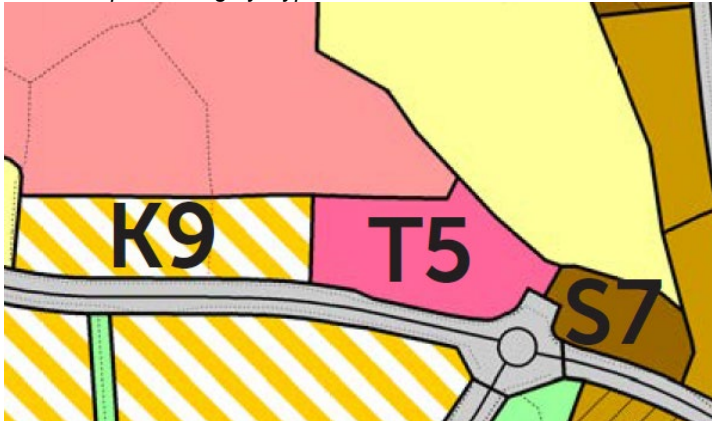
TEMA	KONSEKVENNS	BESKRIVELSE
Sentrumsutvikling og flerfunksjonalitet	+	Plassering i nærhet til Skogmo skole og på østsiden av sentrum gjør det mulig å dekke behovene for skoleplasser i byområdene sør for Algarheimsvegen og tettstedene rundt. En slik plassering vil gi fleksibilitet med tanke på skolestruktur i Jessheim mot slutten av planperioden. Beregninger viser at det vil være behov for en ny ungdomsskole etter 2040 dersom veksten fortsetter som antatt.
Mobilitet	-	Området ligger innenfor sykkelavstand til kollektivknutepunktet. God kollektiv forbindelse.
Jordvern	-	Endringer forutsetter omdisponering av skogsarealer. Dette bør sees sammen med forslag om tilbakeføring av Gjestadtunet (B12) og deler av Gjestad (T4) innenfor hensynsone for Gropavegen til LNF-formål, for å oppnå arealnøytralitet.
Friluftsliv, grønnstruktur og biologisk mangfold	-	Området er skog og bidrar til biologisk mangfold. Etablering av skole vil gi mulighet til å opparbeide utearealer som til en viss grad vil kunne tilrettelegges for biologisk mangfold.
Kulturmiljø/kulturminner	0	Gamle Algarheimsveg er en oldtidsveg og verneverdig vegfar.
Sosial infrastruktur	++	Tilrettelegger for ny ungdomsskole/utvidelse av barneskole.
Barn og unges interesser	++	Tilrettelegger for aktivitetsarealer som del av skolen. Gangavstand til grønnstruktur.
Universell utforming/tilgjengelighet	0	Må ivaretas i videre planlegging.
Overvann, flom og rasfare	-	Under marin grense. I aktsomhetsområde for flom.
Støy	-	Rød støvsone, men innenfor avvikssone i gjeldende kommuneplan.



### KONKLUSJON

Tilrådes å sette av til tjenesteyting. Dersom området ikke settes av til tjenesteyting, må den tilbakeføres til LNF.

OMRÅDE FELT T2: AREALER TIL UTVIDELSE AV ALLERGOT SKOLE		
<b>Gnr/bnr.</b>	Ca. 10 eiendommer	<b>Beskrivelse/vurdering og arealendring:</b> Arealet foreslås endret fra nåværende-bolig til tjenesteyting for å sikre arealer til utvidelse av Allergot skole. Det antas at det vil være behov for utvidelse av skolen ifm med konvertering til barneskole, jf. KST vedtak (38/23).
<b>Dagens formål:</b>	Nåværende boligbebyggelse	
<b>Foreslått formål:</b>	Tjenesteyting/skole	
<b>Areal:</b>	Ca. 9 daa	
<b>Innspill fra:</b>	Planfaglig innspill jf. behov for sosial infrastruktur	
<b>Beliggenhet:</b>	Nordøst for Allergot skole	
<p>Utsnitt av gjeldende kommunedelplan</p>  <p>Utsnitt av planforslag ny Byplan Jessheim 2050</p> 		
TEMA	KONSEKVENNS	BESKRIVELSE
Sentrumsutvikling og flerfunksjonalitet	++	Svært sentrumsnært og legger til rette for utvikling med tjenesteyting.
Mobilitet	++	Innenfor gåavstand til kollektivknutepunktet.
Jordvern	0	Ikke relevant.
Friluftsliv, grønnstruktur og biologisk mangfold	-	Området har tilgang til grønnstruktur og muligheter for friluftsliv. Området er preget av villabebyggelse med hager – en typologi som bidrar til biologisk mangfold i byer. Etablering av skole vil gi mulighet til å opparbeide utearealer som til en viss grad vil kunne tilrettelegge for biologisk mangfold.
Kulturmiljø/kulturminner	-	Deler av skolen er vurdert som bevaringsverdig..
Sosial infrastruktur	++	Det legges til rette for utvidelse av skole.
Barn og unges interesser	++	Innenfor 250 m til grønnstruktur (Langelandsfjellet). Utvidelse av skoleformål vil gi mulighet for etablering av leke- og aktivitetsarealer.
Universell utforming/tilgjengelighet		Må ivaretas i videre planlegging.
Overvann, flom og rasfare	-	Under marin grense. Ingen kjent rasfare. Utenfor aktsomhetsområde flom. Utvikling vil øke antall tette flater og påvirke overvannshåndtering i sentrum.
Støy	-	Delvis gul og rød støysone, men innenfor avvikssone i gjeldende kommuneplan.
KONKLUSJON		
Tilrådes å sette av til tjenesteyting.		

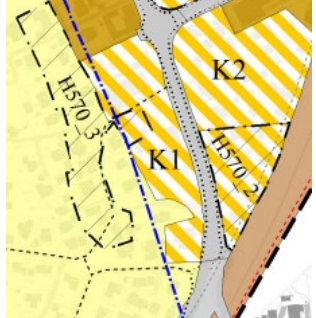
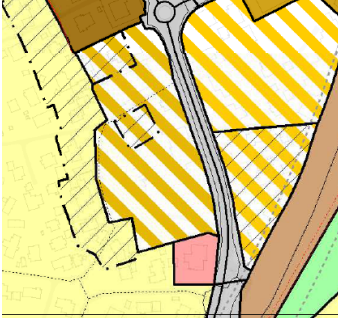
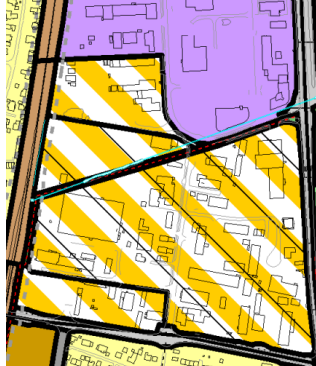
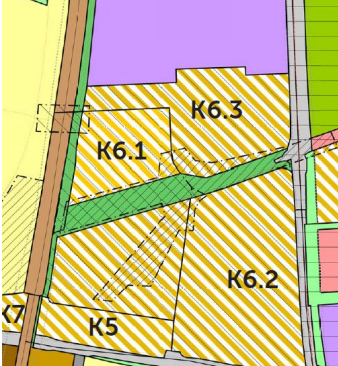
OMRÅDE FELT T3: AREALER TIL UTVIDELSE AV NORDBY SKOLE		
<b>Gnr/bnr.</b>	3 eiendommer (4/32, 4/219, 4/215)	<b>Beskrivelse/vurdering og arealendring:</b> Arealet foreslås endret fra nåværende-bolig til tjenesteyting for å sikre arealer til utvidelse av Nordby skole. Det antas at det vil være behov for utvidelse av skolen. Dette må sees sammen med utvikling av felt K18 – Magasinleiren til kombinerte formål, inkl. idrettsflater.
<b>Dagens formål:</b>	Nåværende boligbebyggelse	
<b>Foreslått formål:</b>	Tjenesteyting/skole	
<b>Areal:</b>	Ca. 4 daa	
<b>Innspill fra:</b>	Planfaglig innspill jf. behov for sosial infrastruktur	
<b>Beliggenhet:</b>	Nord for Nordby ungdomsskole	
Utsnitt av gjeldende kommunedelplan		Utsnitt av planforslag ny Byplan Jessheim 2050
		
TEMA	KONSEKVENNS	BESKRIVELSE
Sentrumsutvikling og flerfunksjonalitet	++	Sentrumsnært og legger til rette for utvikling med tjenesteyting/skole.
Mobilitet	++	I gåavstand til busstopp med høy frekvens.
Jordvern	0	Eksisterende bolig bebyggelse. Ikke relevant
Friluftsliv, grønnstruktur og biologisk mangfold	-	Området har tilgang til grønnstruktur og muligheter for friluftsliv (Nordbytjernet). Området er preget av villabebyggelse med hager – en typologi som bidrar til biologisk mangfold i byer. Etablering av skole vil gi mulighet til å opparbeide utearealer som til en viss grad vil kunne tilrettelegge for biologisk mangfold.
Kulturmiljø/kulturminner	-	Game Nordby skole har bevaringshensyn.
Sosial infrastruktur	++	Det legges til rette for utvidelse av skole.
Barn og unges interesser	++	Utvidelse av skoleformål vil gi mulighet for etablering av leke- og aktivitetsarealer. Innenfor sykkelavstand til Nordbytjernet.
Universell utforming/tilgjengelighet		Må ivaretas i videre planlegging.
Overvann, flom og rasfare	-	Under marin grense. Ingen kjent rasfare. Utenfor aktsomhetsområde flom. Utvikling vil øke antall tette flater og påvirke overvannshåndtering i sentrum.
Støy	-	Delvis gul og rød støysone, men innenfor avvikssone i gjeldende kommuneplan.
KONKLUSJON		
Tilrådes å sette av til tjenesteyting.		


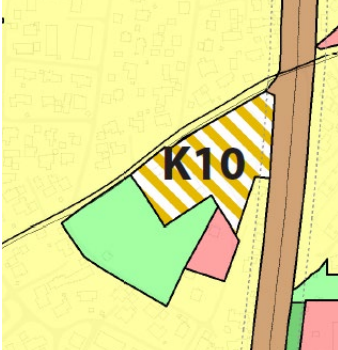

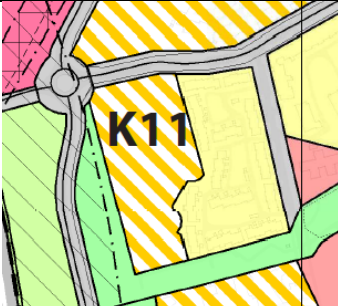
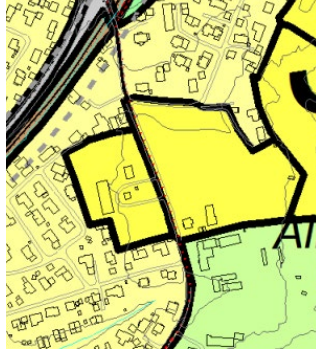
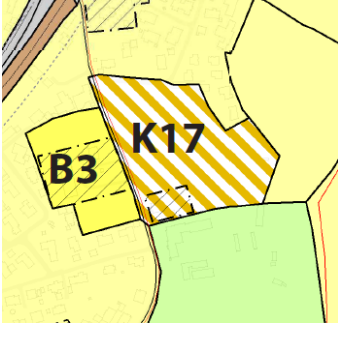
OMRÅDE FELT T5: AREALER TIL UTVIDELSE AV JESSHEIM BARNEHAGE		
<b>Gnr/bnr.</b>	5 eiendommer (135/105, 135/80, 135/355, 135/57, 135/543)	<b>Beskrivelse/vurdering og arealendring:</b>
<b>Dagens formål:</b>	Framtidige kombinerte formål og anlegg (Byplan 2030)	Det foreslås at deler av felt K9 som er satt av til transformasjon i gjeldende Byplan endres til tjenesteyting, for å sikre arealer til utvidelse av Jessheim barnehage. Det er behov for å sikre sentrumsnære barnehager med minst 8 avdelinger, ref. barnehagebehovsplan. Arealet kan også brukes i kombinasjon med helseinstitusjon og omsorgsboliger.
<b>Foreslått formål:</b>	Tjenesteyting	
<b>Areal:</b>	Ca 7 daa	
<b>Innspill fra:</b>	Planfaglig innspill jf. behov for sosial infrastruktur	
<b>Beliggenhet:</b>	Langs Gardermovegen	
Utsnitt av gjeldende kommunedelplan		Utsnitt av planforslag ny Byplan Jessheim 2050
		
TEMA	KONSEKVENNS	BESKRIVELSE
Sentrumsutvikling og flerfunksjonalitet	++	Sentrumsnært. Det legges til rette for tjenesteyting/barnehage/omsorgsboliger.
Mobilitet	++	Ca. 500 m fra kollektivknutepunktet
Jordvern	0	
Friluftsliv, grønnstruktur og biologisk mangfold	+	Utvikling med barnehage vil legge bedre til rette for biologisk mangfold enn utvikling med kombinerte formål.
Kulturmiljø/kulturminner	-	Eksisterende villabebyggelse vurderes å ha bevaringsverdier. Men området er satt av til transformasjon i Byplan 2030.
Sosial infrastruktur	++	Legger til rette for utvidelse av barnehage/omsorgsboliger.
Barn og unges interesser	++	Utvikling av barnehage vil gi tilgang til leke- og aktivitetsarealer. Området er også innen 200 m fra Romsaasparken.
Universell utforming/tilgjengelighet		Må ivaretas i videre planlegging.
Overvann, flom og rasfare	++	Ingen kjente farer.
Støy	-	Delvis innenfor gul og rød støysone. Innenfor avviksområdet støy for Jessheim.
KONKLUSJON		
Tilrådes å sette av til tjenesteyting.		

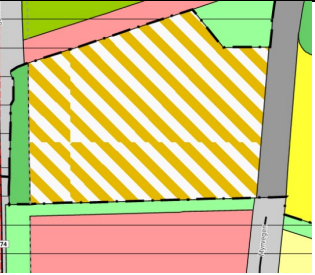
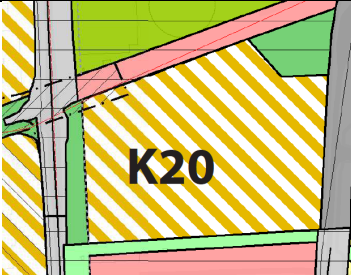




OMRÅDE FELT K18 MAGASINLEIREN – AREALER TIL KOMBINERTE FORMÅL: IDRETT, OMSORGSBOLIGER, BARNEHAGE		
<b>Gnr/bnr.</b>	174/29, deler av 135/1	<b>Beskrivelse/vurdering og arealendring:</b> Det foreslås at området endres fra dagens friområde (idrettsflater) til kombinerte formål, inkl. idrett, omsorgsboliger og barnehage. Området er i dag avsatt til friområde, men er opparbeidet og brukes som idrettsflater. Idrettsflatene kan arronderes på en mer arealeffektiv måte, og innenfor området bør det kunne innpasses barnehage og omsorgsboliger. Området vest for Trondheimsvegen har ikke god barnehagedekning.
<b>Dagens formål:</b>	Friområde	
<b>Foreslått formål:</b>	Kombinerte formål	
<b>Areal:</b>	Ca. 50 daa	
<b>Innspill fra:</b>	Planfaglig innspill jf. behov for sosial infrastruktur	
<b>Beliggenhet:</b>	Vest for Nordby skole	
Utsnitt av gjeldende kommunedelplan		Utsnitt av planforslag ny Byplan Jessheim 2050
		
TEMA	KONSEKVENNS	BESKRIVELSE
Sentrumsutvikling og flerfunksjonalitet	+	Legger til rette for utvikling med idrettsformål, barnehage og omsorgsboliger.
Mobilitet	++	Innenfor 1000 m fra kollektivknutepunktet.
Jordvern	0	Ikke relevant
Friluftsliv, grønnstruktur og biologisk mangfold	-	Utvikling med barnehage vil legge bedre til rette for biologisk mangfold enn utvikling med kombinerte formål.
Kulturmiljø/kulturminner	0	
Sosial infrastruktur	++	Legger til rette for barnehage og omsorgsboliger.
Barn og unges interesser	++	Utvikling med barnehage vil legge til rette for leke- og aktivitetsareal. Umiddelbar nærhet til Nordbytjernet og friområdet ved Kverndalen.
Universell utforming/tilgjengelighet	0	Universell utforming må ivaretas i videre planlegging.
Overvann, flom og rasfare	++	Ingen kjente farer.
Støy	+	Utenfor gul støysone.
KONKLUSJON		
Tilrådes å sette av til kombinerte formål.		


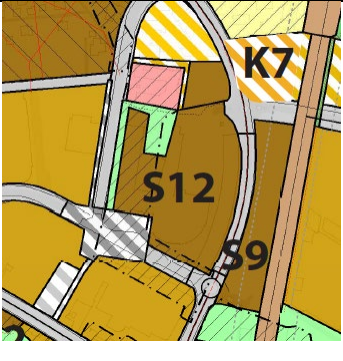
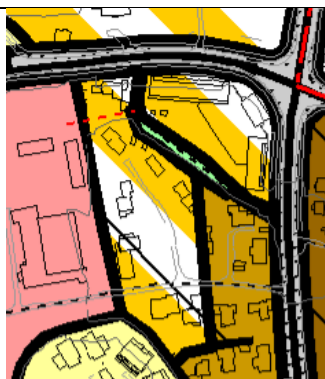
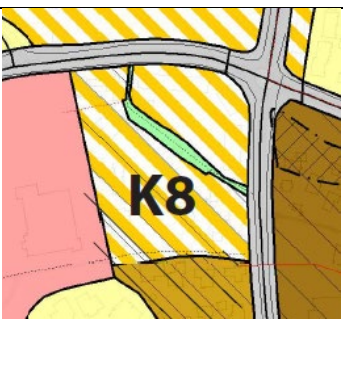






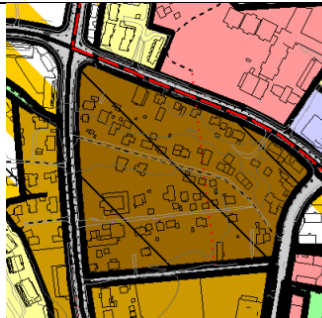
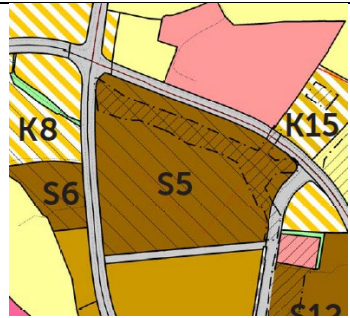
## Del 2: Mindre endringer i plankart og planbestemmelser

OMRÅDE	KARTUTSNITT GJELDENE KOMMUNDELPLAN/ KOMMUNEPLAN	KARTUTSNITT PLANFORSLAG BYPLAN JESSHEIM 2050	BESKRIVELSE AV ENDRING	VURDERING AV KONSEKVENNS
<b>Felt K1</b>			<p><u>Kart</u> Avgrensingen for feltet K1 er endret. Arealformål kombinert bebyggelse er utvidet til å omfatte 4 eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse (ca. 4.5 daa) totalt. Misjonshuset (ca. 1,7 daa) er endret til eksisterende tjenesteyting/tatt ut av området.</p> <p><u>Bestemmelser</u> Føringer for høyde i feltet er justert ned fra 14m til 10,5 m for å ta hensyn til bevaringsverdig bebyggelse. Krav om lamellbebyggelse er erstattet med krav om sikhtlinjer.</p>	<p>Utbygging innenfor feltet slik det var avgrenset i Byplan 2030 kunne ha ført til inneklemt småhusbebyggelse mellom Laachebyen i vest, som har bevaringshensyn, og ny bebyggelse med mer urbant preg. Justering av feltavgrensningen muliggjør en bedre nedtrapping av ny bebyggelse mot bevaringsverdig bebyggelse, og en samlet adkomst fra Solbergsvingen og Erling Grønlands veg. Endringen har ingen vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø.</p>
<b>Felt K6: delfelt K6.1, K6.2, og K6.3</b>			<p><u>Kart</u> Felt K6 i Byplan 2030 er utvidet til å omfatte felt K14 i Byplan 2030 og nye transformasjonsarealer nord for Brannmansvegen (nå felt K6.3, se egen KU-vurdering lengere fremme i dokumentet). Arealer til etablering av park, bekkeåpning og sykkelhovedveg (arealformål og hensynsone) er også vist i kartet.</p> <p><u>Bestemmelser</u> Det åpnes for etablering av skole, barnehage, omsorgsboliger i tillegg til tidligere avklarte formål.</p>	<p>Området deles inn i tre delfelt som har krav om felles planlegging: K6.1. ca. 90 daa K6.2. ca. 83 daa K6.3. ca. 52 daa</p> <p>Justeringer innenfor felt K6, inkl. deling av feltet i tre delfelt, er det for å tilrettelegge for gjennomføring og trinnvis utvikling. Utvidelse av formål er i tråd med føringer om flerfunksjonell utvikling/sikring av arealer til sosial infrastruktur. Konkretisering av plassering av park, sykkelhovedveg og bekkeåpning, jf. mulighetsstudie for K6 gir økt forutsigbarhet og mulighet for trinnvis utvikling av området. Øvrige føringer fra Byplan 2030 er videreført. Endringen medfører ikke vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø.</p>

<p><b>Felt K10</b> <b>Porten</b></p>			<p><u>Kart</u> Nåværende boligformål og tjenesteyting (barnehage) er endret til kombinert formål og anlegg.</p> <p><u>Bestemmelser</u> Det åpnes for etablering av barnehage (utvidelse av eksisterende), omsorgsboliger og boliger.</p>	<p>Endringen er i tråd med pågående reguleringsplanarbeid for området, og overordnede føringer for samlokalisering av sosial infrastruktur, bla. barnehage og omsorgsboliger. Endringen medfører ikke vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø.</p>
<p><b>Felt K11</b></p>			<p><u>Kart</u> Ingen endringer.</p> <p><u>Bestemmelser</u> Kravet om etablering av hotell er fjernet. Området kan utvikles med kombinerte formål.</p>	<p>Det vurderes at det er lite hensiktsmessig å etablere hotell i utkanten av byen, når det planlegges for en til to hoteller i sentrum. Endringen er også i tråd med ønsker fra grunneier. Det vurderes at endringen ikke medfører vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø.</p>
<p><b>Felt K17</b></p>			<p><u>Kart</u> Felt med framtidig boligformål (B4.1) i kommunedelplan for Jessheim sørøst, er endret til kombinerte formål.</p> <p><u>Bestemmelser</u> Det åpnes for etablering av barnehage, og helse- og omsorgsbygg, i tillegg til konsentrert småhusbebyggelse. .</p>	<p>Endringen gjør det mulig å etablere barnehage i et byområde hvor behovet er økende. I tillegg åpnes det for samlokalisering med omsorgsboliger, i tråd med overordnede føringer for samlokalisering av sosial infrastruktur. Endringen medfører ikke vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø.</p>

<p><b>Felt K20</b></p>			<p><u>Kart</u> Det er lagt inn hensynsone for infrastruktur (bekkeåpning, sykkelhovedveg med kryssing av fylkesveg).</p> <p><u>Bestemmelser</u> Kombinerte formål er utvidet med idrett og omsorgsboliger.</p>	<p>Justeringer er gjort for å tilrettelegge for gjennomføring av bekkeåpning og hovedsykkelveg. Konkretisering av plassering av park, sykkelhovedveg, og bekkeåpning, jf. mulighetsstudie for K6 gir økt forutsigbarhet for utvikling av området.</p> <p>Øvrige føringer fra områdeplan for Gystadmarka er videreført. Kombinerte formål er presisert til å omfatte også idrett og omsorgsboliger. Endringen medfører ikke vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø.</p>
<p><b>Felt S8</b> Dagens buss-terminal</p>			<p><u>Kart</u> Nåværende bane/samferdselsanlegg er endret til sentrumsformål.</p>	<p>Endringen er i tråd med føringer for utviklingen av området i Byplan 2030, Mobilitets- og byutviklingsstrategi og avklaringer gjort i det pågående arbeidet med områdeplan for stasjonsområdet og rådhusplassen. Det åpnes for utvikling med boliger. Endringen legger til rette for utvikling og fortetting rundt kollektivknutepunktet. Endringen medfører ikke vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø.</p>
<p><b>Felt S9</b> Dagens pendler-parkering</p>			<p><u>Kart</u> Nåværende bane/samferdselsanlegg er endret til sentrumsformål.</p>	<p>Endringen er i tråd med føringer for utviklingen av området i Byplan 2030, Mobilitets- og byutviklingsstrategi og avklaringer gjort i det pågående arbeidet med områdeplan for stasjonsområdet og rådhusplassen. Endringen legger til rette for utvikling og fortetting rundt kollektivknutepunktet. Det åpnes for utvikling av området med kollektivknutepunkt/ bussterminal/reisetorg, næring, hotell, kontorer, parkeringsanlegg, og annen stasjonsrelatert virksomhet. Endringen medfører ikke vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø.</p>

<p><b>Felt S12</b> Rådhuset/ kulturhuset</p>			<p><u>Kart</u> Nåværende tjenesteyting er endret til sentrumsformål</p>	<p>Endringen er i tråd med føringer for byutvikling og avklaringer gjort i det pågående arbeidet med områdeplan for stasjonsområdet og rådhusplassen. Det åpnes for rådhus og kulturhus som kan kombineres med andre sentrumsformål, i hovedsak kontorer og servicefunksjoner for offentlig virksomhet. Dette er i tråd med dagens bruk og ønsket sentrumsutvikling. Endringen legger til rette for utvikling og fortetting rundt kollektivknutepunktet. Endringen medfører ikke vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø.</p>
<p><b>Felt K8</b></p>			<p><u>Kart</u> Deler av sentrumsformål langs Trondheimsvegen er endret til kombinerte formål, og formåls grensen er dratt ved Leirvegen</p>	<p>Endringen er gjort for å ivareta en mer hensiktsmessig utvikling av området. Krav om felles planlegging er videreført. Dette er også i tråd med ønsker fra grunneierne. Endringen medfører ikke vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø.</p>
<p><b>Felt S6</b></p>			<p><u>Kart</u> Deler av kombinerte formål sør for Leirvegen er endret til sentrumsformål, og formåls grensen er dratt ved Leirvegen</p>	<p>Endringen er gjort for å ivareta en mer hensiktsmessig utvikling av området. Krav om felles planlegging er videreført. Dette er også i tråd med ønsker fra grunneierne. Endringen medfører ikke vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø.</p>

<p><b>Felt S2</b> Gamlebyen</p>			<p><u>Kart</u> Fremtidige sentrumsformål nordvest for Veibergata/langs Storgata vises kun for deler av bebyggelsen hvor det er aktuelt å etablere ny bebyggelse.</p> <p>Område med fremtidig sentrumsformål sørøst for Veibergata er endret til nåværende sentrumsformål.</p>	<p>Området har bevaringshensyn og er tillatt kun med forsiktig foretting. Arealer satt av til fremtidige utbyggingsformål er justert ned for å vise et mer realistisk bilde av hva som kan forventes gjennomført innenfor rammene for bevaring av området. Kartet er oppdatert for å vise faktisk situasjon etter at bebyggelsen er oppført. Endringen medfører ikke vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø.</p>
<p><b>Felt S5</b></p>			<p><u>Kart</u> Kartet er oppdatert for å vise forbindelser for gående og syklende på tvers av området, og hensynsone for infrastruktur/gjenåpning av bekken gjennom området.</p>	<p>Endringene er i tråd med plangrepet for området slik det fremkommer av parallelloppdrag for felt S5 og forprosjekt for overvannshåndtering for dette området. Krav om felles planlegging og øvrige føringer fra gjeldende Byplan er videreført. Endringen medfører ikke vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø.</p>