



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 36/26	Formannskapet	10.03.2026
PS 16/26	Kommunestyret	24.03.2026

Endringer og endelig vedtak av Byplan Jessheim 2050

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 10.03.2026 - sak 36/26

1. Endringer i vedlagte bestemmelser, plankart, hensynssoner og temakart, etter begrenset høring av Byplan Jessheim 2050, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.
2. Endringer av vedlagte planbestemmelser og plankart som følge av mekling med Statsforvalter vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.
3. Endringer knyttet til hensynet til 3.rullebane er vedtatt av Kommunal- og distrikstdepartementet den 15.10.25, i tråd med plan- og bygningsloven § 11-16. Endringene i de vedlagte plandokumentene, tilhørende Byplan Jessheim 2050, godkjennes av kommunestyret.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Endringer i vedlagte bestemmelser, plankart, hensynssoner og temakart, etter begrenset høring av Byplan Jessheim 2050, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.
2. Endringer av vedlagte planbestemmelser og plankart som følge av mekling med Statsforvalter vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.
3. Endringer knyttet til hensynet til 3.rullebane er vedtatt av Kommunal- og distrikstdepartementet den 15.10.25, i tråd med plan- og bygningsloven § 11-16. Endringene i de vedlagte plandokumentene, tilhørende Byplan Jessheim 2050, godkjennes av kommunestyret.

Kort sammendrag:

Saken gjelder oppdatering og sluttbehandling av *Byplan Jessheim 2050* som følge av tre beslutningsgrunnlag:

1. Formannskapets vedtak i FSK sak 125/25 om mindre endringer og utsendelse av Byplan Jessheim 2050 på en begrenset høring,
2. Meklingsresultatet mellom Ullensaker kommune og Statsforvalteren om utestående innsigelser, samt vedtak i KST sak 10/26, og
3. Kommunal- og distrikstdepartementets vedtak knyttet til Avinors innsigelse om areal og hensynssoner for eventuell tredje rullebane.

Endringene er innarbeidet i ny byplan og innsigelsen fra Avinor er trukket. Denne saken gir grunnlag for at Kommunestyret kan vedta en helhetlig og fullstendig byplan.

Vedlegg:

Vedlegg 1- Plankart_ Byplan Jessheim 2050

Vedlegg 2- Planbestemmelser

Vedlegg 3- H190_2 Sikringssone - restriksjonsplan (hinderflater) 15.02.2025

Vedlegg 4- H190_3 Sikringssone - Byggerestriksjonskart (BRA-kart) 15.02.2025

Vedlegg 5- Kulturmiljø og kulturminner

vedlegg 6- Sammenstilling av høringsuttalelser med kommunedirektørens kommentar

Vedlegg 7- Møteprotokoll FSK sak 125_25

Vedlegg 8- Møteprotokoll KST sak 10_26

Vedlegg 9- Vedtaksbrev Kommunal- og distriktsdepartementet 15.02.2025

Vedlegg 10- Uttalelse fra Avinor - vedrørende slutføring av KPA og byplanen 08.01.2026

Vedlegg 11- Møteprotokoll KST sak 54_25

Vedlegg 12- Statsforvalter signert protokoll

Kommunestyret 24.03.2026:

Behandling:

Repr. Gullichsen (AP) stilte spørsmål om egen habilitet i forbindelse med behandling av saken, representanten ble enstemmig vedtatt habil

Av 45 representanter var 45 til stede, medregnet møtende vararepresentanter

Votering:

Formannskapets innstilling fikk 38 stemmer (FrP, H, AP, SV, MDG, Krf og Uavh.) og ble derved vedtatt mot 7 stemmer (SP, V og R) som stemte i mot

KST - PS 16/26 Vedtak:

1. Endringer i vedlagte bestemmelser, plankart, hensynssoner og temakart, etter begrenset høring av Byplan Jessheim 2050, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.

2. Endringer av vedlagte planbestemmelser og plankart som følge av mekling med Statsforvalter vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.

3. Endringer knyttet til hensynet til 3.rullebane er vedtatt av Kommunal- og distriktsdepartementet den 15.10.25, i tråd med plan- og bygningsloven § 11-16. Endringene i de vedlagte plandokumentene, tilhørende Byplan Jessheim 2050, godkjennes av kommunestyret.

Formannskapet 10.03.2026:

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentanter

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt

FSK - PS 36/26 Vedtak:

1. Endringer i vedlagte bestemmelser, plankart, hensynssoner og temakart, etter begrenset høring av Byplan Jessheim 2050, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.
2. Endringer av vedlagte planbestemmelser og plankart som følge av mekling med Statsforvalter vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.
3. Endringer knyttet til hensynet til 3.rullebane er vedtatt av Kommunal- og distrikstdepartementet den 15.10.25, i tråd med plan- og bygningsloven § 11-16. Endringene i de vedlagte plandokumentene, tilhørende Byplan Jessheim 2050, godkjennes av kommunestyret.

Bakgrunn for saken:

Kommunestyret vedtok Byplan Jessheim 2050 i sak 54/25 med flere innsigelser og føringer for videre arbeid (vedlegg 11). Denne saken oppsummerer endringene og gir grunnlag for at Kommunestyret kan fatte endelig vedtak av Byplan Jessheim 2050, i sin helhet. Saken er delt inn i tre deler.

Del 1: Mindre deler av Byplan Jessheim 2050 ble sendt på en begrenset høring i henhold til vedtak i FSK sak 125/25, den 23.09.2025 (vedlegg 7). Kommunedirektøren har vurdert alle høringsinnspill og legger frem endrede plandokumenter for endelig vedtak. Denne saken beskriver innspillene og endringer.

Del 2: Statsforvalteren hadde innsigelser knyttet til flere områder på grunn av manglende jordvern hensyn. Alle innsigelsene ble løst i mekling hos Statsforvalter den 26. januar 2026. Meklingen resulterte i noen mindre endringer i planbestemmelser og plankart. Endringene ble fremmet for kommunestyret i sak 10/26 den 03.02.26 (vedlegg 8). I denne saken følger de oppdaterte plandokumentene for endelig vedtak.

Del 3: Avinor hadde innsigelse til kommuneplanens arealdel (2021- 2030) og Byplan Jessheim 2050, om behov for å sikre framtidig areal til en tredje rullebane, med tilhørende hensynssoner. Kommunal- og distrikstdepartementet har vedtatt at næringsareal øst for dagens lufthavn skal endres til LNF-formål, og at hensynssoner for støy, sikkerhet og byggehøyder skal tilpasses en mulig framtidig rullebane. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages (vedlegg 9). Denne saken viser hvordan endringene er innarbeidet i Byplan Jessheim 2050.

Saksopplysninger:

Saksopplysningene er delt inn i tre deler, for å tydeliggjøre sakens innhold.

Del 1: Begrenset høring av Byplan Jessheim 2050

Forslag til endringer av Byplan Jessheim 2050 ble sendt på høring den 10.10.25, i henhold til formannskapetets vedtak i sak 125/25.

Endringene gikk ut på at det skulle legges inn en ny bestemmelse om visuell overensstemmelse jf. § 1.8.8. Intensjonen er å sikre bedre samsvar mellom det som vises i illustrasjoner til reguleringsplan og det som faktisk blir etablert.

§ 1.2 Planens rettsvirkning skulle få et nytt punkt, slik at hensynssoner i byplanen gjelder over allerede vedtatte reguleringsplaner. Dette for å sikre hensyn knyttet til samfunnssikkerhet og kulturmiljø.

Areal til omsorgsboliger ved Travalleen (T13) skulle tas inn i byplanen som tjenesteformål med tilhørende bestemmelser. Dette for å sikre at arealet samsvarer med nylig vedtatt reguleringsplan for

området. I tillegg skulle Lykkebo, Holen-Bråtåstiene og Romerike folkehøgskole tas inn i byplanen med hensynssoner for bevaring av kulturmiljø.

Høringsinnspill:

Alle endringer ble innarbeidet i bestemmelsene og sendt på høring med frist 24.11.2025. Kommunen mottok til sammen 9 innspill, sendt fra både overordnede myndigheter og private utviklere (vedlegg 6).

De fleste overordnede myndigheter (Statens vegvesen, NVE og Bane NOR) hadde ingen merknader, fordi endringene ikke berører deres fagområder.

Miljørettet helsevern og Akershus fylkeskommune var positive til endringene. Fylkeskommunen støtter de nye hensynssonene for kulturmiljø, og mener kommunen løfter fram viktige etterkrigsmiljøer. Miljørettet helsevern foreslår at bestemmelsen om visuell overensstemmelse utvides til også å omfatte uteområder og andre anlegg for å sikre vurdering av helhetlig kvalitet.

Grunneiergruppen S5 mener bestemmelsen om visuell overensstemmelse er for rigid og kan begrense fleksibiliteten i større prosjekter som utvikles over tid. De ønsker at illustrasjonene skal være retningsgivende og foreslår en alternativ formulering som åpner for større avvik så lenge kvalitet og planintensjon ivaretas.

Endringer i Byplan Jessheim 2050:

Kommunedirektøren har innarbeidet de endringene som var på høring og foreslår ingen nye endringer på bakgrunn av høringen (vedlegg 1, 2 og 5). Når det gjelder bestemmelse § 1.8.8 Visuell overensstemmelse er det sikret nok fleksibilitet ved at de konkrete kravene knyttet til hvilke illustrasjoner og kvaliteter som skal sikres, avklares i reguleringsplanen. Kommunen ønsker å være tydelig, på et overordnet plannivå, om forventningen til samsvar mellom illustrasjoner i reguleringsplanen og ferdigstilte prosjekter. På denne måten styrkes tillitten i planprosessen og gir utviklere og kommunen forutsigbarhet omkring hvilke visuelle kvaliteter det endelige resultatet skal inneha.

Del 2: Meklingsresultat

Kommunestyret vedtok Byplan Jessheim 2050 med gjenstående innsigelser fra Statsforvalter i sak 54/25. Innsigelsen var knyttet til jordvern og områdene med innsigelser ble vedtatt av kommunestyret uten rettsvirkning. Den 26.01.26 ble det gjennomført et meklingsmøte hos Statsforvalter. Resultatet av meklingen ble presentert for kommunestyret i PS 10/26 den 03.02.26. Kommunestyret sluttet seg til, og godkjente det fremforhandlede meklingsresultatet. Samtidig vedtok kommunestyret at endringene skulle innarbeides i byplan Jessheim 2050, slik at helhetlig og endelig plan kan vedtas (vedlegg 8). Endringene som fremkommer av KST sak 10/26 er markert med grønt i planbestemmelsene (vedlegg 2). Arealer og bestemmelser som tidligere var unntatt rettsvirkning, er tatt inn igjen i plankart og bestemmelsene (Vedlegg 1 og 2).

Endringene gjelder for:

- Gystadmarka nord
- Allergotjordet B16
- Nordby park K21
- Nordbyjordet B15
- Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde (ny § 1.6.8)
- Felles planbestemmelse om gjenbruk av matjord og nydyrking § 1.6.4

For deler av Nyholmplanen og Slåttengaplanen er det ikke gjort endringer i byplanen. Det forutsettes at vedtatt reguleringsplan følges. Området er gitt rettsvirkning og arealet vises i plankartet.

Kommunedirektøren har vurdert at det ikke vil være behov for ny høring eller ytterligere endringer i risiko- og sårbarhetsanalyse eller konsekvensutredningen, da områdene allerede er vurdert og hørt.

Del 3: Avgjørelse i Kommunal- og distriktsdepartementet

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) har tatt innsigelsen fra Avinor til kommuneplanens arealdel 2021–2030 til følge. Med dette har KDD vedtatt endringer i gjeldende kommuneplan i tråd med plan- og bygningsloven §11-16, i brev datert 15.10.2025. Departementet pålegger kommunen å sikre hensynet for en mulig, fremtidig tredje rullebane øst for dagens flyplass, ved å tilrettelegge for nødvendige hensynssoner knyttet til flystøy, flysikkerhet og høyde-/ byggerestriksjoner.

Ettersom Avinors innsigelse også var gjentatt i forslaget til Byplan Jessheim 2050, har kommunedirektøren innarbeidet de påkrevde endringene i tråd med KDDs vedtak. Vedtaket i KDD fordrer følgende endringer i Byplan Jessheim 2050:

- Hensynssone for høyderestriksjoner/ byggerestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190) er innarbeidet i Plankartet (vedlegg 1)
- Bestemmelser til hensynssoner er innarbeidet i bestemmelsene, se §§ 2.10.14- 2.10.15 og §1.13.4 med tilhørende retningslinje (vedlegg 2).
- Nye temakart: Hensynssone: H190_2 Sikringssone - restriksjonsplan (hinderflater) (vedlegg 3) og Hensynssone: H190_3 Sikringssone - Byggerestriksjonskart (BRA-kart) (vedlegg 4)

Alle endringer er utarbeidet i dialog med Avinor, og merket med grønn tekst i bestemmelsene. På bakgrunn av de reviderte plandokumentene trekker Avinor sin innsigelse til Byplan Jessheim 2050 (se vedlegg 10).

Kommunedirektøren vurderer at endringene ikke omfatter krav til høring- eller offentlig ettersyn. Endringene fordrer heller ikke et formelt vedtak av kommunestyret, ettersom vedtak om endring allerede er fattet av KDD i henhold til plan- og bygningslovens §11-16, og kan ikke påklages.

Oppsummering av endringer:

Nedenfor gis en oppsummering av alle endringer som følger av denne saken.

Endringer som følge av ny begrenset høring:

- § 1.2 Endret med nytt punkt
- § 1.8.8 Ny bestemmelse om visuell overensstemmelse
- § 2.7 nytt areal T13- Travalleen
- § 2.10.13 nye områder er lagt inn under: *Verdifulle enkelthus og anlegg og Gårdstun og småbruk*
- Plankart og temakart er oppdatert

Endringer som følge av meklingen:

- § 2.8 G2, G3 og G6 gis rettsvirkning uten endringer.
- § 2.4 Felt B15 Nordbyjordet gis rettsvirkning uten endringer
- § 2.4 Felt B13-B14 gis rettsvirkning, med endring (grønn tekst).
- § 1.6.8 er flyttet, men med samme ordlyd
- § 1.6.4 endret med ny ordlyd
- § 2.4 Felt B16 gis rettsvirkning, med endring (grønn tekst)
- § 2.5 Felt K21 gis rettsvirkning, med endring (grønn tekst)
- § 2.7 Felt T9 og T10 gis rettsvirkning, med endring (grønn tekst)
- Kapittel 3- Illustrasjoner til § 2- Forventet utnyttelse er endret for K21 og B13-B14.
- Plankart er oppdatert, innsigelsesområdene er tatt inn og gis rettsvirkning ved vedtak.

Endringer som følge av vedtak fra KDD:

- § 1.13.4 gis rettsvirkning med endringer
- §§ 2.10.14 – 2.10.15 nye hensynssoner
- Plankart endret med nye hensynssoner
- To nye kart som viser hensynssoner

Videre prosess:

Det er vurdert at ingen av endringene som følger av meklingen utløser behov for ny høring. Endringene knyttet til vedtak fra KDD, kan ikke påklages og det vurderes at endringen ikke utløser behov for ny høring. Bestemmelsene er utarbeidet i dialog med Avinor.

I henhold til plan- og bygningsloven § 11-15 må planen, etter vedtak, kunngjøres og gjøres tilgjengelig på kommunens nettside. Et eksemplar av planen skal også sendes til departementet, Statsforvalteren, regional planmyndighet og berørte statlige myndigheter.

Vurderinger og konsekvenser:*Økonomi:*

Ikke relevant

Miljø:

Nye hensynssoner for kulturmiljø bidrar til å bevare lokal kulturhistorie og identitet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

En mindre endring av § 1.2 vil sikre at det tas hensyn til alle kartlagte faresoner og aktsomhetsområder i alle reguleringsplaner, både nye og gamle. Endringene er viktige for å ivareta en forsvarlig arealutvikling og samfunnssikkerhet rundt kvikkleire, iht. NVE sine merknader, og rundskriv H-5/18.

Universell utforming:

Ikke relevant

Folkehelse:

Ikke relevant

Forebygging av kriminalitet:

Ikke relevant

Barn og unges interesser:

Ikke relevant

Forslag til alternativer:

Endringer som følge av denne saken vedtas ikke.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren anbefaler å vedta endringene i henhold til innstillingen. Med dette vil Ullensaker kommune ha en fullverdig kommunedelplan for Jessheim uten innsigelser.