



Arkiv:  
Arkivsak: 22/8106- 4  
Saksbehandler: Jeta Limani  
Andreassen  
Dato: 06.10.2022

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 157/22	Formannskapet	25.10.2022

### Rullering av Byplan – Forslag til planprogram og varsel om oppstart

#### Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til planprogram for Byplan Jessheim 2050 legges ut til offentlig ettersyn i minst seks uker jf. § 11-13 i plan og bygningsloven.
2. Det varsles oppstart av arbeid med rullering av Byplan for Jessheim (kommunedelplan), jf. §11-12 i plan og bygningsloven.

#### Kort sammendrag:

Rullering av Byplan Jessheim settes i gang med ambisjon om å fremme forslag til ny Byplan til førstegangsbehandling før sommeren 2023. Vedlagt planprogram legges ut til offentlig ettersyn, samtidig varsles det oppstart av planarbeidet.

#### Vedlegg:

Høringsforslag - Planprogram Byplan Jessheim 2050 datert 13.10.2022

#### Formannskapet 25.10.2022:

#### Behandling:

Omforent forlag., foreslått av , Nordby Park tas inn i planprogrammet i sin helhet, og foreslås ikke endret til LNF. Rekkefølgekravene fra kommuneplanen ligger fast.

Av 11 medlemmer var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentant.

#### Votering:

Omforent forslag ble enstemmig vedtatt.  
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### FSK - PS 157/22 Vedtak:

1. Forslag til planprogram for Byplan Jessheim 2050 legges ut til offentlig ettersyn i minst seks uker jf. § 11-13 i plan og bygningsloven.

2. Det varsles oppstart av arbeid med rullering av Byplan for Jessheim (kommunedelplan), jf. §11-12 i plan og bygningsloven.
3. Nordby Park tas inn i planprogrammet i sin helhet, og foreslås ikke endret til LNF. Rekkefølgekravene fra kommuneplanen ligger fast.

### **Bakgrunn for saken:**

Ullensaker kommune og Jessheim er i stor vekst. Alle befolkningsframskrivninger viser at den sterke veksten vil fortsette. Dette gjelder spesielt i Jessheim som skal ta 75% av befolkningsveksten i kommunen, i tråd med gjeldende kommuneplan.

Byplan for Jessheim er vedtatt 16.06.2014 (KST sak 53/14) og skal rulleres nå. Det er allerede gjort omfattende arbeid i forkant av formell planoppstart, både i form av strategier for mobilitet og byutvikling, utredninger og kartlegginger, samt innbyggerinvolvering og medvirkning. Arbeidet med ny Byplan vil bygge videre på dette og se hele byen under ett. Planprogrammet som legges fram i denne saken gjør rede for arbeidet som skal settes i gang.

### **Saksopplysninger:**

Byplan er kommunedelplan for Jessheim og rulleres i tråd med § 11-13 i plan og bygningsloven, som sier at det skal utarbeides et planprogram i forbindelse med oppstart av arbeidet. Planprogrammet skal si noe om formålet med arbeidet, planprosessen med frister, opplegget for medvirkning og vurderingsbehov. Med andre ord, planprogram er en plan for planen.

Planprogram skal legges ut til offentlig ettersyn i minst seks uker, og etter høringen skal det fastsettes av kommunestyret. Samtidig som planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn, varsles det oppstart av arbeidet med rullering av Byplanen, jf. §11-12 i plan og bygningsloven.

### Vurderinger/drøftinger

Byplanen skal bidra til at Jessheim styrkes videre som en attraktiv og fremtidsrettet regionby, med en utvikling som er forankret i, og som forsterker, stedets unike identitet. Arbeidet med ny Byplan bygger opp under kommunens tankegang om «folkehelse i alt vi gjør» og utvikling som gjør at byen er i stand til å møte miljø- og klimautfordringer på en bærekraftig måte. Dette er i tråd med gjeldende kommuneplan og arbeidet med grønn foregangskommune.

Jessheim by dekkes av fire forskjellige overordnede arealplaner: Byplan Jessheim (kommunedelplan for Jessheim sentrum), kommunedelplan (KDP) for Gystadmarka og kommunedelplan (KDP) Jessheim Sørøst-JSØ, samt kommuneplan for Ullensaker som dekker nye og etablerte boligområder utenfor disse tre kommunedelplanene. På samme tid, pågår det flere store reguleringsprosesser i, og utenfor, sentrumskjernen som krever en samordning slik at de helhetlige grepene som er skissert i strategiene og gjeldende kommunedelplaner for Jessheim sikres over tid. Kommunedirektøren mener derfor at ny Byplan bør utarbeides som én kommunedelplan for hele byen og erstatte de tidligere vedtatte overordnede planer som gjelder for Jessheim i dag. På denne måten vil planverket for Jessheim forenkles, og dette vil gi større forutsigbarhet for framtidig utvikling av byen med kvaliteter som består over tid. Forslag til avgrensning av ny Byplan kommer frem i vedlagte planprogram.

Arbeidet med ny Byplan vil dreie seg hovedsakelig om hvordan kvalitet i byutvikling kan sikres, samtidig som det gis tilstrekkelig fleksibilitet for framtidig utvikling. Detaljer rundt vurderingstema fremgår i planprogrammet. Innenfor dagens kommunedelplaner er det satt av tilstrekkelig med utbyggingsområder som dekker boligbehov godt utover 2050-tidsperspektivet. Kommunedirektøren anbefaler at det ikke åpnes for nye utbyggingsområder til bolig ved denne rulleringen, men åpner for innspill som omhandler mulige formålsendringer. I forbindelse med planarbeidet vil oppheving av eldre reguleringsplaner innenfor Byplanens avgrensning vurderes. Dette vil fremmes som en egen sak

på et senere tidspunkt.

#### Forankring av prosessen og medvirkning

Kommunedirektøren vil ta initiativ til løpende dialog med planutvalget (Formannskapet), samt ved behov, legge fram saker for avklaring underveis. Øvrige råd og utvalg vil også bli orientert og involvert. I tillegg vil behovet for sær møter om mer avgrensede problemstillinger med eksterne aktører bli vurdert. Statlige- og regionale myndigheter samt nabokommunene vil få planprogram og planforslag på høring, jf. plan- og bygningsloven. Andre aktuelle temaer i planarbeidet vil etter behov bli diskutert underveis med berørte myndigheter.

Det er gjort omfattende medvirkning i forbindelse med utarbeidelse av mobilitets- og byutviklingsstrategi, samt Bykonsept for Jessheim. Konseptet med "Bylab Jessheim" satt i gang våren 2022 vil videreføres også under den formelle planprosessen. Det planlegges aktiviteter rettet særskilt mot barn og unge, og innbyggere med flerkulturell bakgrunn. Intensjonen er også å gjøre kommunes planarbeid og byplanleggere mer synlige i bybildet, samt tilrettelegge for medvirkning tidlig i prosessen. Kommunens nettsider og sosiale medier vil bli aktivt brukt.

#### **Vurderinger og konsekvenser:**

##### *Økonomi:*

Byplanarbeidet, inkl. ulike medvirkningsaktiviteter, vil gjennomføres innenfor budsjettert ramme for 2022 og 2023.

##### *Miljø:*

Ullensaker kommune skal bli en grønn foregangskommune. Arbeidet med Byplanen vil bære preg av denne satsingen, som sammen med folkehelse vil være en rød tråd gjennom arbeidet.

##### *Risiko- og sårbarhetsanalyse:*

Det vil gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse som del av utarbeidelse av planforslaget.

##### *Universell utforming:*

Universell utforming er sikret gjennom byggt teknisk forskrift (gjeldende TEK-17), men en bevisst holdning er viktig å fremme på alle nivåer. I Byplanarbeidet vil universell utforming være et viktig tema innenfor utforming av omgivelser, spesielt bygulv og byrom, i tråd med anbefalinger fra Formingsveileder for Jessheim sentrum (vedtatt 14.1.22).

##### *Folkehelse:*

Byutvikling er folkehelse. Tankegangen om «folkehelse i alt vi gjør» fra kommuneplanen vil være en rød tråd også i arbeidet med ny Byplan. Planarbeidet vil blant annet legge vekt på løsninger som fremmer fysisk aktivitet (gåing og sykling) og kvaliteter i byen og bygde omgivelser som skaper trivsel og styrker stedstilhørighet.

##### *Forebygging av kriminalitet:*

Utforming av omgivelsene påvirker i stor grad opplevd trygghet i samfunnet, og er et direkte bidrag til forebygging av kriminalitet. Planarbeidet vil gi føringer for utforming av uterom som ivaretar dette hensynet.

##### *Barn og unges interesser:*

Planarbeidet skal legge til rette for gode nabolag med et godt oppvekstmiljø, møteplasser og byrom, der det er lagt til rette for lek og aktivitet gjennom hele året. Det vil også være viktig å ivareta interesser til store barn og ungdom, særilg med tanke på funksjoner og møteplasser.

#### **Forslag til alternativer:**

1. Forslag til planprogram for Byplan Jessheim 2050 legges ikke ut til offentlig ettersyn i minst seks uker jf. § 11-13 i plan og bygningsloven.

2. Det varsles ikke oppstart av arbeid med rullering av Byplan for Jessheim (kommunedelplan), jf. §11-12 i plan og bygningsloven.

**Kommunedirektørens vurdering:**

Kommunedirektøren anbefaler å legge planprogrammet for rullering av Byplan ut til offentlig ettersyn i minst seks uker. Samtidig varsles det oppstart av planarbeidet med Byplan Jessheim 2050.