



## SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
27/14	Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	26.05.2014
21/14	Eldrerådet	26.05.2014
37/14	Hovedutvalg for skole og barnehage	28.05.2014
39/14	Hovedutvalg for teknisk, idrett og kultur	28.05.2014
29/14	Hovedutvalg for helsevern og sosial omsorg	28.05.2014
124/14	Hovedutvalg for overordnet planlegging	02.06.2014
133/14	Hovedutvalg for overordnet planlegging	16.06.2014
53/14	Kommunestyret	16.06.2014

## BYPLAN FOR JESSHEIM, VEDTAK

### Vedtak

Byplan for Jessheim (kommunedelplan) med kart datert 16.05.14, planbestemmelser med endringer nevnt jf. pkt 2-15 og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 19.5.2014, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 .

For å imøtekomme innsigelsene vedtas Byplanen med følgende endringer etter offentligettersyn:

1. Parkeringsnormer (jf. § 6.10 i planbestemmelsene):
  - 1 parkeringsplasser pr 100 m2 bruksareal (BRA) kontor
  - 0,7 parkeringsplasser pr årsverk barne- og ungdomsskole
  - inntil 0,3 parkeringsplasser pr årsverk i videregående skole

### Følgende endringer i planbestemmelsene innarbeides i byplanen:

2. Området T1 beholdes som utbyggingsområde. Område T1 skilles ut fra planen, innsigelse knyttet til dette området sendes departementet for avgjørelse jf Plan- og bygningslovens § 11-16. Med unntak av område T1 gis Byplanen for øvrig rettsvirkning.
3. For område K12 legges det inn følgende presisering (tillegg) i planbestemmelsene for området (jf § 6.4): Det må dokumenteres tilfredsstillende kollektivtilbud dersom det skal tillates reiseintensiv virksomhet (næring/tjenesteyting) innenfor området K12.
4. For områder med tiltak knyttet til fylkesveger legges det inn følgende tillegg i planbestemmelsene (jf. § 4, rekkefølgekrav): «Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått»

5. Byggehøyder: Byplanens bestemmelser blir stående, men skal være retningsgivende. Der forholdene ligger til rette for det skal det kunne dispenseres fra planens høydebestemmelser for å kunne oppnå variert høyde på bebyggelsen. Dette avklares gjennom detaljregulering..
6. Det åpnes for tekniske anlegg på tak, men man kan stilles krav for disse i forbindelse med detaljregulering.
7. Det åpnes for arkitektonisk handlingsrom i forhold til utforming og design av nye bolig og næringsbygg innenfor hvert enkelt område gjennom detaljreguleringsplan.
8. Det tillates løsninger med innglassing av balkonger i forbindelse med boligbygg. Dette avklares gjennom detaljregulering.
9. Uteområder: Krav om uteareal må gi rom for ulike løsninger både på bakke og taknivå. Kravene må være i tråd med realistiske krav til et bymiljø. Det avsettes 25 m2 uteareal pr. 100 m2 bolig i område avsatt til sentrumsformål. Dette avklares gjennom detaljregulering.
10. Det legges opp til næringsarealer i 1 etg. I nye bygg/områder. Disse arealene skal også kunne omreguleres til boligareal. Dette avklares i en detaljreguleringsplan for hvert område.
11. Dato 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjent uteareal.
12. For tekniske krav vises det til gjeldende lovverk og statlige veiledere m.m.
13. Teknisk infrastruktur: Kravene til vegløsninger og infrastrukturkrav tilpasses i forbindelse med detaljreguleringsplan for hvert enkelt område slik oppstart og gjennomføring av bygging sikres.
14. Vernebestemmelsene konkretiseres i detaljregulering planen for det enkelte objekt. Det er viktig med god dialog med tiltakshaver. Dette avklares gjennom detaljregulering.
15. Planen rulleres innen 2 år fra vedtaksdato.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen  
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

## **Saksprotokoll i Kommunestyret - 16.06.2014**

### **Behandling**

Av 45 representanter var 42 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Repr. Johan Jørstad (SP) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes og det legges frem en innstilling snarest mulig og at saken behandles i neste Kommunestyremøte 01. september 2014

Votering: Repr. Jørstads forslag fikk 10 stemmer og falt derved

Repr. Tim Holmvik (H) fratrådte og vararepresentant Christian Walan tok sete til denne saken.

Repr. Asbjørn Gundersen (AP) ble enstemmig erklært inhabil i saken

### **Behandling**

Av 45 representanter var 41 til stede medregnet møtende vararepresentanter

Repr. Tom Staahle (Frp) fremmer følgende forslag på vegne av Ullensaker Fremskrittsparti og Ullensaker Høyre:

Byplan for Jessheim (kommunedelplan) med kart datert 16.05.14, planbestemmelser med endringer nevnt jf. pkt 2-15 og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 19.5.2014, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 .

For å imøtekomme innsigelsene vedtas Byplanen med følgende endringer etter offentligettersyn:

1. Parkeringsnormer (jf. § 6.10 i planbestemmelsene):
  - 1 parkeringsplasser pr 100 m2 bruksareal (BRA) kontor
  - 0,7 parkeringsplasser pr årsverk barne- og ungdomsskole
  - inntil 0,3 parkeringsplasser pr årsverk i videregående skole

### **Følgende endringer i planbestemmelsene innarbeides i byplanen:**

2. Området T1 beholdes som utbyggingsområde. Område T1 skilles ut fra planen, innsigelse knyttet til dette området sendes departementet for avgjørelse jf Plan- og bygningslovens § 11-16. Med unntak av område T1 gis Byplanen for øvrig rettsvirkning.
3. For område K12 legges det inn følgende presisering (tillegg) i planbestemmelsene for området (jf § 6.4): Det må dokumenteres tilfredsstillende kollektivtilbud dersom det skal tillates reiseintensiv virksomhet (næring/tjenesteyting) innenfor området K12.
4. For områder med tiltak knyttet til fylkesveger legges det inn følgende tillegg i planbestemmelsene (jf. § 4, rekkefølgekrav): «Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått»
5. Byggehøyder: Byplanens bestemmelser blir stående, men skal være retningsgivende. Der forholdene ligger til rette for det skal det kunnes dispenseres fra planens høydebestemmelser for å kunne oppnå variert høyde på bebyggelsen. Dette avklares gjennom detaljregulering..
6. Det åpnes for tekniske anlegg på tak, men man kan stilles krav for disse i forbindelse med detaljregulering.

7. Det åpnes for arkitektonisk handlingsrom i forhold til utforming og design av nye bolig og næringsbygg innenfor hvert enkelt område gjennom detaljreguleringsplan.
8. Det tillates løsninger med innglassing av balkonger i forbindelse med boligbygg. Dette avklares gjennom detaljregulering.
9. Uteområder: Krav om uteareal må gi rom for ulike løsninger både på bakke og taknivå. Kravene må være i tråd med realistiske krav til et bymiljø. Det avsettes 25 m2 uteareal pr. 100 m2 bolig i område avsatt til sentrumsformål. Dette avklares gjennom detaljregulering.
10. Det legges opp til næringsarealer i 1 etg. I nye bygg/områder. Disse arealene skal også kunne omreguleres til boligareal. Dette avklares i en detaljreguleringsplan for hvert område.
11. Dato 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjent uteareal.
12. For tekniske krav vises det til gjeldende lovverk og statlige veiledere m.m.
13. Teknisk infrastruktur: Kravene til vegløsninger og infrastrukturkrav tilpasses i forbindelse med detaljreguleringsplan for hvert enkelt område slik oppstart og gjennomføring av bygging sikres.
14. Vernebestemmelsene konkretiseres i detaljregulering planen for det enkelte objekt. Det er viktig med god dialog med tiltakshaver. Dette avklares gjennom detaljregulering.
15. Planen rulleres innen 2 år fra vedtaksdato.

Repr. Lars Egil Berg (SP) fremmer følgende forslag:  
Saken sendes ut på nytt offentlig ettersyn.

Repr. Eva Gullichsen (AP) fremmet følgende forslag om nye punkt 2, 11 og 14, satt opp mot forslaget fra Ullensaker Fremskrittsparti og Ullensaker Høyre:

2. Område T1 forblir grønt område ( jf. rådmannens innstilling.)
11. Solinnfall måles dato 21. mars (resten jf. rådmannens innstilling.)
1. Gamlebyen, bevaringstriangelet må bevares og vernes ( jf. rådmannens innstilling.)

Repr. Roger Axelsson (V) fremmer følgende forslag til nytt punkt 14:

14. Det vedtas først hva som skal bevares deretter hva som skal bygges.

Repr. Eva Gullichsen (AP) fremmer følgende **oversendelsesforslag**:

Kommunestyret ber om at administrasjonen får utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsanalyse ( ROS-analyse ) for VA ( vann og avløp ) i sentrum i tilknytning til Byplan Jessheim.

Status forutsettes tilbakemeldt Kommunestyret i løpet av høsten 2014.

Repr. Tom Staahle (Frp) fremmer følgende **oversendelsesforslag**:

Det henstilles at følgende føringer legges til grunn.;

- For å skape en levende by og et aktivt sentrum må det i bykjernen legges til rette for gode kollektiv løsninger og en fornuftig sameksistens mellom gående, syklende, kjørende og brukere av kollektivløsninger.
- Stasjonsområdet forutsettes oppgradert og bebyggelse langs jernbanen mot Rådhuset må sikre en bedre kollektivterminalløsning enn dagens. Løsninger avklares i reguleringsplanprosessen for området.
- Storgaten må ha løsninger som sikrer muligheten til å stenge gaten ved nedkjøring Veiberggaten og ved Vegelgården.

Votering: Repr. Bergs forslag fikk 4 stemmer og falt derved.  
 Rådmannens innstilling fikk 2 stemmer og falt derved  
 Repr. Staahles forslag til punkt 2 fikk 25 stemmer og ble derved vedtatt mot repr. Gullichsens forslag til som fikk 16 stemmer.  
 Repr. Staahles forslag til punkt 11 fikk 29 stemmer og ble derved vedtatt mot repr. Gullichsens forslag til punkt 11 som fikk 12 stemmer.  
 Repr. Staahles forslag til punkt 14 fikk 29 stemmer og ble derved vedtatt mot repr. Gullichsens forslag til punkt 14 som fikk 12 stemmer.  
 Repr. Axelssons forslag til punkt 14 fikk 1 stemme og falt derved  
 Repr. Staahles forslag til punkt 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 og 15 fikk 40 stemmer og ble derved vedtatt.  
 Repr. Gullichsens oversendelsesforslag ble enstemmig vedtatt oversendt.  
 Repr. Staahles oversendelsesforslag ble enstemmig vedtatt oversendt

Representantene fra Ullensaker Senterparti og Ullensaker Sosialistisk Venstreparti ba om at vedtaket oversendes Fylkesmannen for lovlighetskontroll med følgende begrunnelse:

6.1 Generelt om lovlighetskontroll:

I henhold til § 59 nr. 1 kan tre eller flere medlemmer av kommunestyret sammen bringe en avgjørelse truffet av et folkevalgt organ eller den kommunale administrasjonen, inn for departementet til kontroll av avgjørelsens lovlighet.

I sak 53/14, Byplan Jessheim

Ved sluttbehandling er det kun tillatt med «mindre endringer» av slike planer.

Representantene for Ullensaker SP og Ullensaker SV mener at endringene som gjøres i byplan / kommunedelplan både enkeltvis og samlet er betydelige og at saken derfor skulle vært ute på nytt ettersyn.

Det foretas store endringer i sluttfasen til dels basert på innspill fra partsinteresser. Dette kan være til ugunst for andre som har forholdt seg til planen som lå ute til offentlig ettersyn.

Ordfører konkluderte med at kommunestyret ikke ønsket å gjøre om sitt vedtak og informerte om at saken/vedtaket vil bli sendt Fylkesmannen for lovlighetskontroll.

## **Saksprotokoll i Hovedutvalg for overordnet planlegging - 16.06.2014**

### **Behandling:**

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant

Repr. Lars Egil Berg (SP) fremmet følgende forslag:

Byplanen sendes ut på nytt offentlig ettersyn.

Repr. Tom Staahle (Frp) fremmet følgende forslag så vegne av Ullensaker Fremskrittsparti og Ullensaker Høyre:

Byplan for Jessheim (kommunedelplan) med kart datert 16.05.14, planbestemmelser med endringer nevnt jf. pkt 2-15 og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 19.5.2014, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 .

For å imøtekomme innsigelsene vedtas Byplanen med følgende endringer etter offentligettersyn:

1. Parkeringsnormer (jf. § 6.10 i planbestemmelsene):
  - 1 parkeringsplasser pr 100 m2 bruksareal (BRA) kontor
  - 0,7 parkeringsplasser pr årsverk barne- og ungdomsskole
  - inntil 0,3 parkeringsplasser pr årsverk i videregående skole

### **Følgende endringer i planbestemmelsene innarbeides i byplanen:**

2. Området T1 beholdes som utbyggingsområde. Område T1 skilles ut fra planen, innsigelse knyttet til dette området sendes departementet for avgjørelse jf Plan- og bygningslovens § 11-16. Med unntak av område T1 gis Byplanen for øvrig rettsvirkning.
3. For område K12 legges det inn følgende presisering (tillegg) i planbestemmelsene for området (jf § 6.4): Det må dokumenteres tilfredsstillende kollektivtilbud dersom det skal tillates reiseintensiv virksomhet (næring/tjenesteyting) innenfor området K12.
4. For områder med tiltak knyttet til fylkesveger legges det inn følgende tillegg i planbestemmelsene (jf. § 4, rekkefølgekrav): «Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått»
5. Byggehøyder: Byplanens bestemmelser blir stående, men skal være retningsgivende. Der forholdene ligger til rette for det skal det kunnes dispenseres fra planens høydebestemmelser for å kunne oppnå variert høyde på bebyggelsen. Dette avklares gjennom detaljregulering..
6. Det åpnes for tekniske anlegg på tak, men man kan stilles krav for disse i forbindelse med detaljregulering.
7. Det åpnes for arkitektonisk handlingsrom i forhold til utforming og design av nye bolig og næringsbygg innenfor hvert enkelt område gjennom detaljreguleringsplan.
8. Det tillates løsninger med innglassing av balkonger i forbindelse med boligbygg. Dette avklares gjennom detaljregulering.
9. Uteområder: Krav om uteareal må gi rom for ulike løsninger både på bakke og taknivå. Kravene må være i tråd med realistiske krav til et bymiljø. Det avsettes 25 m2 uteareal pr. 100 m2 bolig i område avsatt til sentrumsformål. Dette avklares gjennom detaljregulering.
10. Det legges opp til næringsarealer i 1 etg. I nye bygg/områder. Disse arealene skal også kunne omreguleres til boligareal. Dette avklares i en detaljreguleringsplan for hvert område.
11. Dato 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjent uteareal.

12. For tekniske krav vises det til gjeldende lovverk og statlige veiledere m.m.
13. Teknisk infrastruktur: Kravene til vegløsninger og infrastrukturkrav tilpasses i forbindelse med detaljreguleringsplan for hvert enkelt område slik oppstart og gjennomføring av bygging sikres.
14. Vernebestemmelsene konkretiseres i detaljregulering planen for det enkelte objekt. Det er viktig med god dialog med tiltakshaver. Dette avklares gjennom detaljregulering.
15. Planen rulleres innen 2 år fra vedtaksdato.

Repr. Eva Gullichsen (AP) fremmet følgende forslag om nye punkt 2, 11 og 14 i forhold til forslaget fra Ullensaker Fremskrittsparti og Ullensaker Høyre:

2. Område T1 forblir grønt område (jf. Rådmannens innstilling)
11. Solinnfall måles dato 21. mars (resten jf. Rådmannens innstilling)
14. Gamlebyen, bevaringstriangelet må bevares og vernes (jf. Rådmannens innstilling)

Votering: Repr. Bergs forslag fikk 1 stemme og falt derved.  
Repr. Staahles forslag punkt 2, 11 og 14 fikk 6 stemmer, mot 4 stemmer som ble avgitt for repr. Gullichsens forslag.  
Repr. Staahles forslag punkt 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 og 15 fikk 10 stemmer og ble derved vedtatt

### **Vedtak**

Byplan for Jessheim (kommunedelplan) med kart datert 16.05.14, planbestemmelser med endringer nevnt jf. pkt 2-15 og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 19.5.2014, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 .

For å imøtekomme innsigelsene vedtas Byplanen med følgende endringer etter offentliggettersyn:

1. Parkeringsnormer (jf. § 6.10 i planbestemmelsene):
  - 1 parkeringsplasser pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) kontor
  - 0,7 parkeringsplasser pr årsverk barne- og ungdomsskole
  - inntil 0,3 parkeringsplasser pr årsverk i videregående skole

### **Følgende endringer i planbestemmelsene innarbeides i byplanen:**

2. Området T1 beholdes som utbyggingsområde. Område T1 skilles ut fra planen, innsigelse knyttet til dette området sendes departementet for avgjørelse jf Plan- og bygningslovens § 11-16. Med unntak av område T1 gis Byplanen for øvrig rettsvirkning.
3. For område K12 legges det inn følgende presisering (tillegg) i planbestemmelsene for området (jf § 6.4): Det må dokumenteres tilfredsstillende kollektivtilbud dersom det skal tillates reiseintensiv virksomhet (næring/tjenesteyting) innenfor området K12.
4. For områder med tiltak knyttet til fylkesveger legges det inn følgende tillegg i planbestemmelsene (jf. § 4, rekkefølgekrav): «Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått»

5. Byggehøyder: Byplanens bestemmelser blir stående, men skal være retningsgivende. Der forholdene ligger til rette for det skal det kunne dispenseres fra planens høydebestemmelser for å kunne oppnå variert høyde på bebyggelsen. Dette avklares gjennom detaljregulering..
6. Det åpnes for tekniske anlegg på tak, men man kan stilles krav for disse i forbindelse med detaljregulering.
7. Det åpnes for arkitektonisk handlingsrom i forhold til utforming og design av nye bolig og næringsbygg innenfor hvert enkelt område gjennom detaljreguleringsplan.
8. Det tillates løsninger med innglassing av balkonger i forbindelse med boligbygg. Dette avklares gjennom detaljregulering.
9. Uteområder: Krav om uteareal må gi rom for ulike løsninger både på bakke og taknivå. Kravene må være i tråd med realistiske krav til et bymiljø. Det avsettes 25 m2 uteareal pr. 100 m2 bolig i område avsatt til sentrumsformål. Dette avklares gjennom detaljregulering.
10. Det legges opp til næringsarealer i 1 etg. I nye bygg/områder. Disse arealene skal også kunne omreguleres til boligareal. Dette avklares i en detaljreguleringsplan for hvert område.
11. Dato 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjent uteareal.
12. For tekniske krav vises det til gjeldende lovverk og statlige veiledere m.m.
13. Teknisk infrastruktur: Kravene til vegløsninger og infrastrukturkrav tilpasses i forbindelse med detaljreguleringsplan for hvert enkelt område slik oppstart og gjennomføring av bygging sikres.
14. Vernebestemmelsene konkretiseres i detaljregulering planen for det enkelte objekt. Det er viktig med god dialog med tiltakshaver. Dette avklares gjennom detaljregulering.
15. Planen rulleres innen 2 år fra vedtaksdato.

### **Saksprotokoll i Hovedutvalg for overordnet planlegging - 02.06.2014**

#### **Behandling:**

Av 11 representanter var 11 til stede.

Repr. Harald Espelund (Frp) fremmet følgende forslag:

Saken tas til orientering og vil bli drøftet videre i møte mellom politikere og administrasjonen 10. juni 2014.

Votering: Repr. Espelunds forslag ble enstemmig vedtatt.



## **Vedtak**

Saken tas til orientering og vil bli drøftet videre i møte mellom politikere og administrasjonen 10. juni 2014.

## **Saksprotokoll i Hovedutvalg for helsevern og sosial omsorg - 28.05.2014**

### **Behandling:**

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Repr. Tom Staahle (Frp) fremmet følgende forslag:  
Saken tas til orientering.

Votering: Repr. Staahles forslag ble enstemmig vedtatt.

## **Vedtak**

Saken tas til orientering.

## **Saksprotokoll i Hovedutvalg for teknisk, idrett og kultur - 28.05.2014**

### **Behandling:**

Av 11 representanter var 10 til stede.

Repr. Ståle Lien Hansen (Frp) fremmet følgende forslag:  
Saken tas til orientering.

Votering: Repr. Lien Hansens forslag ble enstemmig vedtatt.

## **Vedtak**

Saken tas til orientering.

## **Saksprotokoll i Hovedutvalg for skole og barnehage - 28.05.2014**

### **Behandling**

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig anbefalt.

### **Innstilling**

Byplan for Jessheim (kommunedelplan) med kart datert 16.05.14, planbestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 19.5.2014, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.

For å imøtekomme innsigelsene vedtas Byplanen med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

1. Parkeringsnormer (jf. § 6.10 i planbestemmelsene):
  - *1 parkeringsplasser pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) kontor*
  - *0,7 parkeringsplasser pr årsverk barne- og ungdomsskole*
  - *0,3 parkeringsplasser pr årsverk i videregående skole*
2. Område T1 tas ut som utbyggingsområde (jf. kart og planbestemmelsene).

3. For område K12 legges det inn følgende presisering (tillegg) i planbestemmelsene for området (jf § 6.4): *Det må dokumenteres tilfredsstillende kollektivtilbud dersom det skal tillates reiseintensiv virksomhet (næring/tjenesteyting) innenfor området K12.*
4. For områder med tiltak knyttet til fylkesveger legges det inn følgende tillegg i planbestemmelsene (jf. § 4, rekkefølgekrav): *«Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått».*

### **Saksprotokoll i Eldrerådet - 26.05.2014**

#### **Behandling**

Av 9 representanter var 7 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Votering: Rådmannens innstilling ble tatt til orientering.

#### **Vedtak**

Byplan for Jessheim (kommunedelplan) med kart datert 16.05.14, planbestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 19.5.2014, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.

For å imøtekomme innsigelsene vedtas Byplanen med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

1. Parkeringsnormer (jf. § 6.10 i planbestemmelsene):
  - 1 parkeringsplasser pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) kontor
  - 0,7 parkeringsplasser pr årsverk barne- og ungdomsskole
  - 0,3 parkeringsplasser pr årsverk i videregående skole
2. Område T1 tas ut som utbyggingsområde (jf. kart og planbestemmelsene).
3. For område K12 legges det inn følgende presisering (tillegg) i planbestemmelsene for området (jf § 6.4): *Det må dokumenteres tilfredsstillende kollektivtilbud dersom det skal tillates reiseintensiv virksomhet (næring/tjenesteyting) innenfor området K12.*
4. For områder med tiltak knyttet til fylkesveger legges det inn følgende tillegg i planbestemmelsene (jf. § 4, rekkefølgekrav): *«Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått».*

### **Saksprotokoll i Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne - 26.05.2014**

#### **Behandling:**

Av 8 representanter var 8 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Votering: Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

Byplan for Jessheim (kommunedelplan) med kart datert 16.05.14, planbestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 19.5.2014, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.

For å imøtekomme innsigelsene vedtas Byplanen med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

Parkeringsnormer (jf. § 6.10 i planbestemmelsene):

- *1 parkeringsplasser pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) kontor*
- *0,7 parkeringsplasser pr årsverk barne- og ungdomsskole*
- *0,3 parkeringsplasser pr årsverk i videregående skole*

1. Område T1 tas ut som utbyggingsområde (jf. kart og planbestemmelsene).
2. For område K12 legges det inn følgende presisering (tillegg) i planbestemmelsene for området (jf § 6.4): *Det må dokumenteres tilfredsstillende kollektivtilbud dersom det skal tillates reiseintensiv virksomhet (næring/tjenesteyting) innenfor området K12.*
3. For områder med tiltak knyttet til fylkesveger legges det inn følgende tillegg i planbestemmelsene (jf. § 4, rekkefølgekrav): *«Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått».*

## RÅDMANNENS INNSTILLING

Byplan for Jessheim (kommunedelplan) med kart datert 16.05.14, planbestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 19.5.2014, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.

For å imøtekomme innsigelsene vedtas Byplanen med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

1. Parkeringsnormer (jf. § 6.10 i planbestemmelsene):
  - *1 parkeringsplasser pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) kontor*
  - *0,7 parkeringsplasser pr årsverk barne- og ungdomsskole*
  - *0,3 parkeringsplasser pr årsverk i videregående skole*
2. Område T1 tas ut som utbyggingsområde (jf. kart og planbestemmelsene).
3. For område K12 legges det inn følgende presisering (tillegg) i planbestemmelsene for området (jf § 6.4): *Det må dokumenteres tilfredsstillende kollektivtilbud dersom det skal tillates reiseintensiv virksomhet (næring/tjenesteyting) innenfor området K12.*
4. For områder med tiltak knyttet til fylkesveger legges det inn følgende tillegg i planbestemmelsene (jf. § 4, rekkefølgekrav): *«Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått».*

Ullensaker, 19.05.2014

Tor Arne Gangsø  
rådmann

Saksbehandler: Elisabet Frøyland

- Vedlegg:
1. Plankart datert 16.5.2014.
  2. Planbestemmelser med retningslinjer, datert 19.5.2014.
  3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse datert 19.5.2014.
  4. Oversikt over innkomne høringsuttalelser
  5. Sammenstilling av uttalelser med rådmannens merknader, datert 18.5.13.
  6. Innkomne høringsuttalelser (scannet samlet)
  7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev vedr innsigelsene datert 1.4.2014.
  8. Kommunens brev til Fylkesmannen vedr innsigelser datert 11.3.2014.
  9. Akershus Fylkeskommune, brev vedr innsigelsene datert 6.2.2014.
  10. Kommunens brev til Fylkesmannen vedr innsigelser datert 9.12.2014.
  11. Utleggelse av Byplanen til offentlig ettersyn (HOP-sak 108/13, 3.6.2013)

Saksdokumenter: Nærmere avklaring vedr. innsigelser, HOP-sak 35/14 den 24.2.14.  
Byplanen, avklaring videre arbeid (HOP-sak 248/13, 25.11.2013).  
Fastsettelse av planprogram (HOP-sak 75/11, 28.3.2011).  
Protokoll, vedtak Byutviklingsstrategien, kommunestyrets møte den 11. juni 2012 (sak 65/12).

*Følgende relevante dokumenter tilgjengelig på kommunens nettsider under «Planer og utvikling»/kommunedelplaner/Byplan Jessheim:*

1. Kart med aktuelle vegnavn, Jessheim sentrum
2. Byutviklingsstrategi (vedtatt KST-sak 65/12, den 11.6.12)
3. Byromsutredningen for Jessheim sentrum
4. Supplerende trafikkutredning for Jessheim sentrum «Midt i Jessheim», Cowi 2012
5. Trafikkanalyse for Jessheim (Cowi), 2012
6. Kulturhistorisk stedsanalyse
7. Andre rapporter o.l., bl.a. *medvirkning, statlige og regionale føringer*

## **SAKEN GJELDER**

Byplanen for Jessheim (kommunedelplan) framlegges med dette for vedtak i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, jf pbl § 11-15. Byplanen ble lagt ut til offentlig ettersyn av Hovedutvalg for overordnet planlegging, HOP, den 3.6.2013 (sak 108/13). Opprinnelig var høringsfristen satt til 26.8.13, høringsfristen ble senere forlenget til 13.9.2013. Gjeldende Byplan ble vedtatt av Herredsstyret den 12. juni 2006.

Det er kommet inn 63 høringsuttalelser. Det gis i høringsuttalelsene mange positive tilbakemeldinger til høringsforslaget av Byplanen. Dette gjelder også fra statlige og regionale myndigheter. Fylkesutvalget og Fylkesmannen i Oslo og Akershus ved Miljøvernavdelingen og Landbruksavdelingen fremmet imidlertid innsigelse til begrensede deler av planforslaget. Det vises til utdyping vedr dette senere i saksframlegget.

Fra flere av de større utbyggerne i Jessheim er det kommet inn klare innspill om endringer av planforslaget. Dette gjelder både endringer av generelle bestemmelser og konkrete forslag knyttet til de enkelte områdene. Rådmannen har gått gjennom høringsuttalelsene og imøtekommet deler av innspillene, dette gjelder bl.a. Saga terrasse (S3) og Skovly (S4). Dette utdypes senere i saksframlegget.

Plan- og bygningsloven stiller klare krav til prosess og medvirkning i planleggingen knyttet til høring av planprogram, planforslag og vedtak. Dette er ivarettatt i arbeidet med Byplanen. Det er lagt vekt på dialog så langt det er mulig innenfor tilgjengelige ressurser. Det er gitt prioritet til møter med aktører som er i gang med reguleringsplanarbeid for konkrete utbyggingsprosjekter.

### **Om planarbeidet og planens dokumenter**

Byplanen er en kommunedelplan, jf plan- og bygningsloven § 11. Kommunedelplanen består av planbeskrivelse med konsekvensutredning, planbestemmelser/ retningslinjer og plankart.

Dokumentene er noe justert i etterkant av høringen, de vesentlige endringene er omtalt i denne saken. Endringene i planbeskrivelsen og planbestemmelsene er markert; ny tekst er markert med grønn farge, tekst som skal fjernes er overstreket/gjennomstreket. Det vises til saksframlegg ved utleggelse til offentlig ettersyn (HOP-sak 108/13) for helhetlig beskrivelse av høringsforslaget. I gjeldende saksframlegg beskrives sentrale forhold i Byplanen og høringsuttalelsene, samt de vesentlige endringer som er lagt inn i dokumentene i forbindelse med vedtak. Utredninger og andre dokumenter som har vært grunnlag for arbeidet er ikke endret. Disse er tilgjengelig på kommunens nettsider (se opplisting under «andre saksdokumenter»).

Arbeidet med kommunedelplanen utføres parallelt med øvrig kommunedelplanarbeid for Jessheim, dvs. kommunedelplanene for Jessheim sørøst og Gystadmarka. Det er vedtatt felles planprogram for dette arbeidet, jf. vedtak i HOP, sak 75/11 den 28.3.2011. Innledningsvis i planarbeidet er det gjennomført utredninger for Jessheim, samt utarbeidet Byutviklingsstrategi for Jessheim. Denne ble vedtatt i kommunestyret (KST) den 11. juni 2012, sak 65/12. I samme møte ble det gjort vedtak om å gi Jessheim bystatus (sak 66/12). Utredningsarbeidet og byutviklingsstrategien har bidratt til å sikre en helhetlig ramme for planarbeidet og dermed også utvikling for Jessheim.

### **Mål for planarbeidet**

Jessheim har som region- og kommunesenter på Øvre Romerike et bredt handels-, service- og kulturtilbud. Omdømme og attraktivitet er viktig for byens konkurransekraft. Byplanen gir rammer for videre utvikling av byen, med vekt på identitet og kvalitet. Dette er lagt til grunn i visjon og mål for Jessheim. Visjon og mål for Jessheim ble vedtatt i Byutviklingsstrategien, og er også tatt inn i Byplanen. Visjonen er som følger:

*”Jessheim - tilgjengelig og levende regionsenter.*

*Utviklingen av Jessheim skal preges av innovasjon, åpenhet, mangfold, toleranse, demokrati og med den menneskelige dimensjon i fokus. ”*

Hovedmål for Jessheim er som følger:

*Jessheim skal styrkes som regionsenter - med et bredt handels-, kultur- og servicetilbud.*

Dette understøttes av følgende:

- Jessheim skal være et attraktivt, levende og trygt bysentrum – med gode og inkluderende møteplasser for opplevelse, aktivitet og refleksjon. Byens langsiktige behov for offentlige byrom og funksjoner skal ivaretas.
- Jessheims særpreg og unike kvaliteter skal ivaretas og formidles.
- Jessheim skal ha god intern tilgjengelighet med nærhet til idretts- og fritidsaktiviteter, kultur- og handelstilbud og friluftsområder.
- Jessheims utbyggingsområder og infrastruktur skal være robust i forhold til fremtidige klimautfordringer.
- Veg- og gatenettet skal videreutvikles med vekt på funksjonalitet og framkommelighet, og spesielt tilrettelagt for kollektivtrafikk, syklende og gående.

Hovedmålene er utdypet med tilhørende delmål for temaene byrom, grønn/blågrønnstruktur og samferdsel. Det er ikke kommet inn merknader ved høringen som tilsier endringer i visjon og mål for Jessheim.

## **VURDERINGER/DRØFTINGER**

### **Om innsigelsene**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus ved Miljøvernavdelingen og Landbruksavdelingen, samt Fylkesutvalget fremmet *innsigelser* til planen. Fylkesutvalgets innsigelse ble fremmet etter råd fra Statens vegvesen. Dette utdypes i saksframlegget nedenfor. *Innsigelsene må være løst for at Byplanen kan få juridisk virkning ved vedtak.*

#### Innsigelsen fra Fylkesutvalget v/Akershus Fylkeskommune

Statens vegvesen varslet i brev datert 6.9.2013 at de anbefaler Fylkesutvalget å fremme innsigelse til Byplanens bestemmelser om rekkefølgekrav for fylkesveger. Fylkesutvalget behandlet Byplanen i fylkesutvalgets møte 16. september 2013, jf. FU-sak 156/13, og fremmet da innsigelse til § 4 i planbestemmelsene. Begrunnelsen for dette var at Akershus fylkeskommune som veieier har behov for tilstrekkelig juridisk sikkerhet for at fylkesveitiltakene gjennomføres. Det ble derfor krevd at det må fremgå av rekkefølgekravene at byggeplan skal være godkjent av Akershus fylkeskommune og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i utbyggingsområdene. Det vises til nevnte dokumenter, samt HOP-sak 248/13 for utdyping og beskrivelse av øvrige deler av høringsuttalelsen. Merknader vedr forholdet til reguleringsplan for Jessheim videregående skole omtales senere i saksframlegget.

Kommunen sendte, jf. brev datert 9.12.13 til Fylkesutvalget v/Akershus Fylkeskommune (vedlegg), forslag til endring av rekkefølgekravene for fylkesveger for å imøtekomme innsigelsen. Dette i samsvar med vedtaket i HOP, sak 248/13. Det ble foreslått følgende tillegg i rekkefølgebestemmelsene for de områdene med tiltak knyttet til fylkesveger: *«Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått».*

Under forutsetning om at endringene innarbeides i planbestemmelsene generelt og for de konkrete områdene, trakk Fylkesutvalget innsigelsen til Byplanen i vedtak den 3.2.14 (jf brev fra Akershus Fylkeskommune den 6.2.2014). Endringen er innarbeidet i planbestemmelsene i samsvar med dette.

#### Innsigelsene fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus v/ fagavdelingene

Fylkesmannens landbruksavdeling og miljøvernavdeling fremmet i brev datert 10.9.2013 innsigelse til følgende:

- områdene K11 («hotelltomta») og K12 «Bekkefare» som begge er avsatt til formålet «Kombinert bebyggelse og anlegg».
- Område T1- mulig tomt for lokalmedisinsk senter ved E6-avkjøringen Jessheim sør
- Parkeringsnormer skole, kontor og handel

På bakgrunn av dette ble det fremmet sak for Hovedutvalg for overordnet planlegging den 24.2.2014 (sak 35/14). Hovedutvalget gjorde følgende vedtak:

*«Hovedutvalg for overordnet planlegging gir rådmannen fullmakt til å delvis imøtekomme innsigelsene fra Miljøvernavdelingen og Landbruksavdelingen hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Dette i form av oversendelse av formelt brev, hvor det også bes om mekling for eventuelle gjenstående innsigelser.*

*I oversendelsen foreslås det følgende endringer:*

1. *Parkeringsnormene endres for skole;  
Barne- og ungdomsskole: Fra 1 p-plass pr ansatt til 0,7 p-plasser pr årsverk  
Videregående skole: Fra 1 p-plass pr ansatt til 0,3 p-plasser pr årsverk*
2. *Område T1 tas ut som utbyggingsområde.*
3. *For område K12 settes det inn krav om tilfredsstillende kollektivdekning dersom området utvikles til arbeidsreiseintensive formål. Dette følges opp i etterfølgende reguleringsplanprosess for området.»*

Det har vært dialog med Fylkesmannen om dette, jf. kommunens brev datert 11.3.2014 og Fylkesmannens svarbrev datert 1.4.2014. I kommunens brev datert 11.3.2014, er det framført relevante forhold som begrunner kommunens standpunkt og ønske om å unngå urealistiske krav til parkering. Fylkesmannen har lyttet til dette og *akseptert normen for handel* i denne omgang, med en klar oppfordring om at denne må strammes inn ytterligere («tenke langsiktig»). Fylkesmannen trekker i sistnevnte brev innsigelsene dersom Byplanen vedtas i samsvar med vedtak i sak 35/14, med et unntak. *Innsigelsen knyttet til parkeringsnormene for kontor opprettholdes. Fylkesmannen krever at parkeringsnormen for kontor reduseres til 10 plasser pr 1000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) kontor (identisk med 1 plass pr 100 m<sup>2</sup> BRA). I høringsforslaget er det lagt inn en norm på 1 plass pr 75 m<sup>2</sup> BRA (dette tilsvarer 13 plasser pr 1000 m<sup>2</sup> BRA).*

Etter rådmannens vurdering vil en innskjerping av normen for kontor ha liten betydning i praksis på kort sikt. Pr i dag inngår kontorformål kun som en mindre del av større prosjekter. I framtiden kan det være realistisk med større kontorbygg i Jessheim. Disse bør imidlertid ligge slik at de har god tilgang til kollektivtilbudet. Det er rom for dette innenfor flere av de sentrumsnære områdene. Rådmannen har også grunn til å tro at kollektivtilbudet over tid vil bli ytterligere forbedret. Etter rådmannens vurdering er det viktig at Byplanen gis rettsvirkning. Etter en totalvurdering anbefaler rådmannen at parkeringsnormen for kontorformål § 6.10 i Byplanen endres i samsvar med Fylkesmannens krav. Dette i tillegg til de endringer som tidligere er avklart i parkeringsnorm for skole. For handel/forretning opprettholdes parkeringsnormen i samsvar med høringsforslaget. Fylkesmannens henstilling om innskjerping av disse normene må vurderes ved senere rullering av Byplanen.

For Bekkefare (K12) er det lagt inn følgende presisering (tillegg) i bestemmelsene for området jf § 6.4. *Det må dokumenteres tilfredsstillende kollektivtilbud dersom det skal tillates reiseintensiv virksomhet (næring/tjenesteyting) innenfor område K12.* Dette følges opp i etterfølgende reguleringsplanprosess for området. Det er avholdt møte med representanter for



grunneier i mai 2014 hvor det bekreftes at denne endringen er akseptabel, det vises også til brev fra ØRP datert 25.11.2013 om dette.

*Med de endringer som foreslås (ref. rådmannens innstilling) vil innsigelsene være imøtekommet og Byplanen får rettsvirkning. Alternativt må det gjennomføres mekling hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Det vil ta tid, det vurderes også som meget usikkert at meklingen vil føre fram. Ev. gjenstående innsigelser må i etterkant oversendes til Kommunal- og Moderniseringsdepartementet for avgjørelse. En slik prosess må påregnes å gå over mange måneder. Det vises her til kommunens erfaringer fra områdereguleringsplanen for OSL. Her forelå Miljøverndepartementets stadfestelse først våren 2013, om lag ett år etter kommunestyrets vedtak. Det er siste år gjort forsøk fra Staten på å redusere saksbehandlingstiden for innsigelser.*

### **Om sentrale grep, medvirkning og innkomne høringsuttalelser**

For beskrivelse av medvirkningsprosesser vises det til saksframlegg ved offentlig ettersyn (sak 108/13). I tillegg til dette ble det i mars 2014 arrangert et seminar i kommunestyresalen om byforming/byutvikling, dette seminaret hadde god oppslutning.

Det er kommet inn 63 høringsuttalelser i forbindelse med det offentlige ettersynet av planforslaget. Høringsuttalelsene følger saken i sin helhet (se vedlegg), videre er høringsuttalelsene oppsummert og kommentert i eget dokument (se vedlegg). Nedenfor følger en kort tematisk gjennomgang av sentrale grep i Byplanen, hvilke problemstillinger som er sentrale i høringsuttalelsene, samt hvilke endringer som foreslås på bakgrunn av dette.

### ***Byplanens avgrensning***

Byplanens avgrensning er trukket langs jernbanen, mot E6, Ringvegen og inkluderer også søndre del av Jessheim næringspark. Dette er en utvidelse i forhold til gjeldende Byplan. Det er kommet innspill med forslag om at også Gystadmarka bør inkluderes i Byplanens avgrensning. Dette er ikke tatt til følge. Planområdet dekker sentrale deler av Jessheim (drøyt 2.200 daa). Helheten for Jessheim som sådan er ivaretatt gjennom de parallelle planprosessene, i tillegg til felles planprogram, utredninger og byutviklingsstrategien. Gystadmarka-området blir helhetlig vurdert og sikret gjennom arkitektkonkurransen og kommunedelplanen for området.

### ***Mennesket i sentrum/levende by – tilrettelegging for gående/syklende og kollektivtrafikk***

I arbeidet med byplanen har det vært sentralt å sikre at Jessheim må videreutvikles som en levende by, mennesket skal stå i fokus. Dette har betydning for byens omdømme. Byens særpreg og identitet må ivaretas, det skal legges vekt på gode boliger/boligområder og uteoppholdsarealer. Videre må det legges til rette for utvikling av attraktive byrom og parker med gode forbindelser mellom. Det skal være lett å gå og sykle i byen. Statlige og regionale aktører, samt flere private aktører har støttet disse grepene. *I arbeidet med justeringer i etterkant av høringen legges det vekt på at disse grepene ikke svekkes.*

### ***Byforming, høyder og utnyttelse***

*Krav til byforming herunder også høyder /utnyttelse* har vært grundig vurdert i arbeidet med Byplanen. Det er lagt inn høy utnyttelse på stasjonsnære områder og lav i områder med særlige verneverdier, dette vises i egen illustrasjon i retningslinjene. Det er gjort overordnede vurderinger av hvilken utnyttelse og høyde som ønskes i Jessheim og konkret hva som kan aksepteres for hvert enkelt område. Nærmere føringer til utnyttelse (bl.a. høyder) er konkretisert i bestemmelsene for de områdene med vesentlig utbyggingspotensiale og /eller særlige verneverdier. Det er ønskelig med varierte høyder innenfor det enkelte prosjekt, tilpasset siktlinjer/nabobebyggelse mv. der det er nødvendig. I høringsforslaget var det lagt

inn et spenn mellom (2-)3 til 8 etasjer (27 meter) innenfor planområdet. Høydene er angitt i meter i planbestemmelsene. For utvalgte områder er tillatt byggehøyde også angitt i kotehøyde. Det åpnes for et *høyhus* i krysset Furusetgata/Trondheimsvegen (område S4).

Det er kommet inn tydelige innspill fra aktører/grunneiere for områder med større utbyggingsprosjekter, hvor det bes om at det løses opp i kravene til høyder og utnyttelse. Fra utbyggerne/grunneierne er det kommet inn vesentlige merknader og ønske om å fjerne angivelsene av kotehøyder mv. i Byplanen. Etter rådmannens vurdering er det viktig å angi kotehøyder for enkelte områder. Dette for å sikre en felles forståelse av hva som tillates innenfor området. Det er en kjent problemstilling at bygg har blitt vesentlig høyere enn berørte har forstått, pga. oppfyllinger av tomt f.eks. i forbindelse med etableringer av kjelleranlegg.

Rådmannen viser til den helhetlige vurderingen som er gjort av høyder og utnyttelse for planområdet i arbeidet med Byplanen. Dette ligger til grunn for vurderingene av hvilke endringer som gjøres i forbindelse med sluttbehandlingen. På bakgrunn av innspillene og pågående reguleringsplanprosess gjøres det enkelte mindre justeringer mht. høyder ved sluttbehandlingen.

Det er gjort endringer i bestemmelsene (justering i høyder) for følgende områder:

- S3 Saga terrasse
- K13 (nord for kirken)
- S4 Skovly

For Saga terrasse (S3) og K13 er det gjort mindre justeringer i tillatt byggehøyde. For S3 er kravene til forbindelser gjennom området justert slik at det åpnes for at disse kan gå over dekke i stedet for på bakkeplan. Nærmere vurderinger av hva som kan være en akseptabel løsning for det enkelte området (mindre justeringer), må vurderes i den etterfølgende reguleringsplanprosessen. Det er da viktig å legge vekt på kravet til gode boliger og uteoppholdsarealer, tilgrensende områder, samt parkering/trafikk løsninger. Antall etasjer de enkelte høydene gir mulighet for, vil avklares i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

*For Skovly (S4) er utnyttelsen justert i retning ønsket fra Harald Kværner Eiendom, men de totale endringene som ønskes (jf innspill nr. 31, datert 8.12.2013) vurderes som for omfattende til at det er forsvarlig å imøtekomme disse fullt ut i denne fasen. Større endringer av Byplanen i forbindelse med sluttbehandling vil utløse krav om nytt offentlig ettersyn. Etter rådmannens vurdering vil det også være behov for at disse forholdene utredes og belyses særskilt gjennom reguleringsplanprosessen.*

Deler av byggeområdet grenser mot rådhuset og kirken. Kirken planlegges utvidet, løsninger må ses i sammenheng med de høyder som vedtas i Byplanen. Det har ikke kommet høringsuttalelser til planforslaget vedr Skovly i forbindelse med offentlig ettersyn. Det betyr imidlertid ikke at det ikke kan være synspunkter på dette, og spesielt de vesentlige endringer som nå ønskes av Kværner Eiendom AS jf. nevnte brev. *På denne bakgrunn foreslår rådmannen følgende endringer i planbestemmelsenes § 6 ved sluttbehandling:*

*«Det kan oppføres bebyggelse på maks ~~24~~ 27 til 30 m (maks kote ~~227~~ 230 moh.) i midten av feltet med nedtrapping til gesimshøyde på maks 18 m i nord, langs Kjeld Stubs veg og i sør, langs Furusetgata (maks kote 218 mot Rådhusplassen, og kote 230 mot øvrige deler av Furusetgata). Langs Rådhusvegen fra Furusetgata fram til Kjeld Stubsveg tillates det bebyggelse med maks gesimshøyde ~~14~~ 18 m over gatenivået. Nærmere avklaring av høyder og utnyttelse vil foretas ved detaljreguleringsplan for området».*

For området Gartnerløkka foreslås det å redusere maks høyde for bebyggelsen med 2 meter. Dette ettersom området ligger nær Laachebyen, som innehar kulturminnevernfaglige kvaliteter. Det er også slik at området blir liggende som en kile inn mellom to boligområder. For detaljer vises det til bestemmelsene (§ 6).

### ***Krav til uteoppholdsarealer***

Kravene til *uteoppholdsarealer* (§6) er også endret i forhold til gjeldende byplan. Kravene til kvalitet er tydeliggjort. Normen (areal) i sentrumsområdene er lagt lavere i høringsforslaget enn andre områder. I forbindelse med de konkrete prosjektene er det kommet inn mange innspill til dette. Rådmannen foreslår på bakgrunn av innspillene enkelte endringer i bestemmelsene. Dette gjelder:

*§6 Bebyggelse og anlegg* – endring/nyansering: Over tak tillates heis/trapper og det som anses å tilhøre uteoppholdsarealene. Dette under forutsetning at dette utformes slik at det er samlet, tilbaketrukket fra fasadeliv og underordnet fasadeuttrykket mv. Kravet om at dette må inngå i beregningen av maksimalhøyder er fjernet. Andre tekniske anlegg (ventilasjonsanlegg o.l.) tillates ikke på tak.

### *§6.1 byforming – mindre endringer*

*§6.2 Generelt.* Krav til minsteavstand mellom bygninger er flyttet fra planbestemmelsene til retningslinjene.

Det er i flere høringsuttalelser bedt om at det lempes på kravene til uteoppholdsarealer. Rådmannen har i utarbeidelse av planen arbeidet mye med dette, herunder sett på foreliggende krav i sammenlignbare byer. Det er ikke gjort endringer til uteoppholdsarealer. Bakgrunnen for dette er at det er viktig å ha en tydelig standard til kvalitet for innbyggerne i Jessheim, for å ivareta de ulike aldersgruppenes behov. Byen blir nå generelt kraftig fortettet. Det er derfor nødvendig med angivelse av klare minimumskrav til størrelse på uteoppholdsarealer, samt også tydelige kvalitetskrav. Det er åpnet i Byplanen for at uteoppholdsarealet delvis kan løses på lokk/tak. Etter rådmannens vurdering er det avgjørende at det settes tydelig krav til uteoppholdsarealene, spesielt for å sikre gode lekearealer for barn (alle aldergrupper), samt gode solforhold.

Det vises i enkelte høringsuttalelser til at det for sentrale områder ved høy utnyttelse vil være vanskelig å tilfredsstille kravene til uteoppholdsarealer og parkering. Rådmannen viser til at dette er områder hvor det er sterkt ønskelig at deler av bygningen også får kontor-/tjenesteformål. Dette henger også sammen med ønsket om aktive fasader, samt å dekke byens framtidige behov for arealer til kontor/tjenester mv. i sentrum. Det vises til krav til attraktive tettsteder/urbanitet og god areal- og transportplanlegging. Det er derfor avgjørende å unngå at sentrum fylles med rene boligprosjekter. Med en blanding i formål er også kravene til uteoppholdsarealer enklere å løse.

Avveining mellom de ulike forholdene må vurderes nærmere i den enkelte reguleringsplan-prosess, men i utgangspunktet mener rådmannen at det ikke er ønskelig å svekke kvalitets og størrelseskravene til uteoppholdsarealer i Byplanen. I utarbeidelsen er normene vurdert /sett i forhold til kravene fra andre byer/større tettsteder. Etter rådmannens vurdering er det viktig å ha tydelige krav til dette i en by i stor vekst, for å sikre befolkningens og byens langsiktige behov.

### ***Andre mindre endringer***

*-Jessheim videregående skole:* På bakgrunn av høringsuttalelsen fra Akershus Fylkeskommune er plankartet endret i samsvar med nylig vedtatt reguleringsplan for området.

Området er gitt feltbetegnelsen T5, det er lagt inn en føring om sikring av grønnstruktur og forbindelse i samsvar med vedtatt reguleringsplan i planbestemmelsen for dette området.

*-Grønnstruktur ved Martin Løkens veg (gnr. 132 bnr. 65) er korrigert i samsvar med grønnstruktur i gjeldende reguleringsplan for området (Jessheim vest, Sundbyjordet/Flata vedtatt av Herredsstyret den 27.4.87). Veglaget Martin Løkens veg har i høringsuttalelse datert 26.8.13 bedt om at angivelse av Martin Løkens veg som gangforbindelse (turveg/turdrag) fjernes ettersom dette er en privat veg, tilsvarende at grønnstruktur ved gnr. 132 bnr 65 justeres, og «framtidig gang- og sykkelveg» gjennom tilgrensende grønnstruktur fjernes.*

Grønnstruktur ved gnr. 132 bnr 65 foreslås justert i samsvar med avgrensning av grønnstruktur i gjeldende reguleringsplan for området (Jessheim vest, Sundbyjordet/Flata vedtatt av Herredsstyret den 27.4.87). *Plankartet er korrigert i samsvar med dette.* Gang- og sykkelvegen (i plankartet) gjennom grønnstrukturen er i samsvar med vedtatt reguleringsplan for området fra 1987, men forbindelsen ser ikke ut til å nyttes i dag. Som det påpekes i innspillet er det andre traseer som nyttes. Forbindelsen er en meget kort strekning, men har liten verdi uten kobling til Martin Løkens veg. Dette bør vurderes nærmere på mer detaljert nivå. Det understrekes imidlertid at helhetlige løsninger for dette området (gang/sykkelveg) må vurderes på nytt og fastsettes i forbindelse med reguleringsplanarbeid for nærliggende utbyggingsprosjekter (jf. bl.a. rekkefølgekrav for B1 og K12). Endringen som nå gjøres mht. fjerning av veglenken i Byplanens kart er ikke ment å sette til side gjeldende reguleringsplan for området (veglenken).

*-Grønnstruktur med framtidig turveg/turdrag (med mulighet for sykkelmotorveg) i K6 (søndre del av Jessheim Næringspark, transformasjonsområde).* Det var i høringsforslaget lagt inn to alternative traseer (prinsipper) for grønnstruktur gjennom området. Det har ikke kommet merknader til dette i høringen. Den diagonale strukturen gir den korteste og mest direkte forbindelsen til sentrum. Denne opprettholdes og den andre løsningen fjernes. Plankartet er korrigert i samsvar med dette. Endelig utforming vil avklares i forbindelse med reguleringsplanarbeid for området.

### **Trafikk generelt, kollektivknutepunktet og gatebruk**

Det er sentralt at planarbeidet bidrar til å legge til rette for at størst mulig andel av trafikkveksten tas kollektivt eller av gående og syklende. Det må føles som attraktivt å velge dette. Oppgradering av stasjonsområdet, framkommelighet for buss, høy arealutnyttelse langs kollektivknutepunkt/kollektivtraseer er viktige grep i den sammenheng, og som bør føre til at Ruter AS øker kollektivtilbudet i Gardermoen-området. Konkrete innspill til stasjonsområdet og rådhusplassen (trafikkløsninger, utnyttelse, formål) må vurderes og avklares i forbindelse med den pågående reguleringsplanprosessen for området.

Videre avklaringer vedr ev. begrensninger i biltrafikk i Storgata, bør ses i sammenheng med de valg som gjøres i forbindelse med reguleringsplanarbeidet for stasjon/rådhusplass. Kommunens erfaringer med stengning av nordre del i helger vil også være viktig her. Videre vurderer Ruter å gjøre nærmere utredninger rundt framkommelighet for buss i Jessheim.

### **Parkeringsnormer**

*Parkeringsnormene* er angitt som *maksimalnormer for sentrum/næringsformål*. Dette samsvarer med statlig og regional politikk. For å imøtekomme innsigelser fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling er det, som beskrevet ovenfor, gjort endringer i normene.

### **Transformasjon**

Det åpnes for *transformasjon* og høy utnyttelse i søndre del av Jessheim næringspark og i området Kjeld Stubs veg/Trondheimsvegen/ Ringvegen/Rådhusgata (se kap. 7 i plan-

beskrivelsen). Dette er en endring i forhold til gjeldende byplan. På sikt bør industriell virksomhet/lager som i dag ligger i søndre del av Jessheim næringspark lokaliseres i mindre sentrumsnære områder, som f.eks. Gardermoen næringspark. Det er også satt krav til helhetlig planlegging og opparbeidelse av parker innenfor området (kap.6). Dette er et langsiktig grep og vil også avhenge av markedet. Moelven Nordia og Bilia personbil A/S (leietaker) har kommet med merknader til dette. Moelven Nordia AS uttrykker et primærønske om at de kan fortsette sin virksomhet i område K6, uavhengig av vedtak som fattes i forbindelse med denne saken. De viser til at en flytting vil utløse store kostnader. Moelven Nordia AS har notert seg at Ullensaker kommune viser til alternativ lokalisering i Gardermoen Næringspark, og ber om å bli holdt skadesløse dersom en flytting blir aktuell.

I utviklingen av Gardermoen næringspark legges det til rette for den typen virksomheter som i dag er etablert sør i Jessheim næringspark. Rådmannen viser til at de endringer som foreslås i Byplanen er en konsekvens av byens vekst. Sentrumsnære arealer må nyttes arealeffektivt og til sentrumsfunksjoner. Endringen i Byplanen gir forutsigbarhet for eiere/leietakere og eiendomsutviklere. Forslaget om høyere utnyttelse må forventes å gi en betydelig verdiøkning på eiendommene på sikt. Det er ikke kommet inn andre merknader til dette og det foreslås ikke endringer til sluttbehandlingen. Det vises også til ØM Fjell som i høringsuttalelse datert 13.9.2013 har etterspurt tilsvarende grep for områdene lenger nord i Jessheim næringspark. Dette ligger utenfor planområdet, men vil være en viktig diskusjon å ta i senere planer.

#### ***Utvidelse av byggesonen***

Det er lagt inn en utvidelse av byggesonen på jordbruksområder avsatt til Landbruks-, natur-, og friluftens formål (LNF - formål) mot E6. Dette er en endring i forhold til gjeldende byplan. Innenfor K12 (Bekkefaret) er det tillatt med hotell/tjenesteyting mv. Det var også lagt inn muligheter for lokalisering av *Lokalmedisinsk senter/helseforetak* (T1 – «E6 syd», K12-«Bekkefaret» og T4 – «Gjestad») i høringsutkastet. Området T1 foreslås fjernet for å imøtekomme innsigelse fra Fylkesmannens Landbruksavdeling. Det vises til omtale av dette tidligere i saksframlegget.

#### ***Formål – sentrum og handel***

Områdene langs Trondheimsvegen i øst til Dampsaga i vest er avsatt til sentrumsformål, hvor det er tillatt med *detaljhandel*. Det er ikke kommet inn vesentlige merknader til dette.

#### ***Behov for områder til «Tjeneste-formål» (barnehage mv)***

Veksten i området generer ikke behov for nye skoler innenfor planområdet. Det var lagt inn *forslag til barnehagetomter på tre områder i høringsforslaget*. Det gjelder område ved Bekkefaret (T2), Gartnerløkka (T3) og innenfor Gjestad (T4). Det er viktig å sikre det langsiktige behovet for barnehager i denne delen av byen. Eierne av Gartnerløkka uttrykker ønske om at denne kan flyttes innenfor området. I forbindelse med tidlige innspill på vegne av eier av Bekkefaret (jf brev fra ØRP datert 12.9.2013) er det uttrykt et ønske om å unngå å etablere barnehage i dette området. Etter rådmannens vurdering er det viktig å legge barnehagene på områder med gode solforhold, lite støy, høyspentlinjer mv. Gjestad-området vurderes av den grunn å være mindre optimalt for barnehage, konkretisering av dette formålet fjernes av den grunn fra bestemmelsene for området (jf. § 6). Barnehage på Gartnerløkka og Bekkefaret opprettholdes. Det foreslås for øvrig ingen endringer når det gjelder lokalisering av barnehager.

#### ***Rekkefølgekrav infrastruktur***

Det er kommet inn flere merknader til rekkefølgekravene (jf. § 4 i planbestemmelsene). Rent generelt vil det være slik at kravene vil konkretiseres og vurderes i forbindelse med etterfølgende reguleringsplanarbeid, og ev. i tilhørende forhandlinger om utbyggingsavtale. I

denne sammenhengen vil det gjøres vurdering omkring hva som er relevant/rimelig at skal belastes de enkelte utbyggingsområdene.

Når det gjelder Trondheimsvegen må tverrprofilen mellom Cathinka Guldbergsveg og Jessheimkrysset avklares i gjennom reguleringsplanprosess. Dette er drøftet i møte med Statens vegvesen den 16.5.2014. I nevnte møte signaliserer Statens vegvesen at de ikke har ressurser til å starte opp arbeid med reguleringsplan før tidligst i 2015. De vurderer imidlertid mulighetene for å gjennomføre et såkalt «skisseprosjekt» i inneværende år, slik at hovedprinsipper for løsningen kan avklares. Dette vil gi nødvendige avklaringer på konkrete problemstillinger knyttet til utvikling av tilgrensende områder.

### **Støy**

Det er i planforslaget foreslått særlige regler for støy i sentrumsområdene, jf også § 9 i planbestemmelsene/retningslinjene. Det er lagt inn en presisering i bestemmelsene etter forslag fra Statens vegvesen, videre også en mindre oppretting (presisering vedr gjennomgående leiligheter). I retningslinjene er det lagt inn en illustrasjon som viser avgrensning av område med særlige bestemmelser, dette i samsvar med bestemmelsene ved høring. Det gjøres ikke ytterligere utvidelser av denne sonen, dette vil medføre behov for høring. Behovet for justert avgrensning bør vurderes når det er høstet erfaringer med bestemmelsen, dvs. tidligst ved senere rullering av Byplanen.

For øvrig vises det til at skjerming av eksisterende utbyggingsområder mot støy fra jernbane, riks- og fylkesveger er anleggseiers ansvar. Det vil i praksis for Jessheim si Jernbaneverket og Statens vegvesen. Forurensningsforskriften pålegger anleggseier løpende (minst hvert 5. år) å vurdere støyforholdene og å iverksette nødvendige avbøtende tiltak. Deler av området er utsatt for støy fra jernbane og veg. Områdene langs jernbanen mangler helt skjerming. Skjermingen langs E6 er av dårlig kvalitet, og bør utbedres. Dette er innmeldt til Statens vegvesen tidligere.

### **Fjernvarmekonsesjon**

I etterkant av utarbeidelsen av høringsutkastet ble det klart at Hafslund trekker seg fra sine forpliktelser mht. fjernvarmekonsesjonen. Planbestemmelsene/retningslinjene (§3) er korrigert i samsvar formuleringer som av samme årsak ble lagt inn i kommunedelplanen for Gystadmarka. Sonen er fjernet fra plankartet.

### **Annet**

Byens avgrensning og viktige portaler er illustrert i Byplanen. Det er lagt inn særskilte krav til disse områdene i planbestemmelsene (§ 6). Det er ikke kommet inn merknader til dette i høringen. Det gjøres ikke endringer av dette i Byplanen ved sluttbehandling.

## **KONKLUSJON**

Jessheim har som region- og kommunesenter på Øvre Romerike et bredt handels-, service- og kulturtilbud. Byplanen gir rammer for videre utvikling av byen, med vekt på identitet og kvalitet. Omdømme og attraktivitet er viktig for byens konkurransekraft.

Byplanen for Jessheim fremmes med dette for vedtak i kommunestyret. Av hensyn til utvikling av Jessheim, jf. pågående og reguleringsplanarbeid som er i ferd med å starte opp, anbefaler rådmannen at gjenværende innsigelser imøtekommes. *Dersom kommunestyret vedtar Byplanen i samsvar med rådmannens innstilling er innsigelsene imøtekommet/løst og Byplanen rettskraftig.*

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler