



## SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
10/19	Formannskapet	05.02.2019

### VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN AV PLANPROGRAM OG VARSEL OM PLANOPPSTART FOR OMRÅDEPLAN FOR GJESTAD

#### Vedtak

Forslag til planprogram for områdereguleringsplan for Gjestad, datert 23.01.2019, legges ut til offentlig ettersyn, jf plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 12-2. Samtidig varsles oppstart av planarbeid.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen  
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Formannskapet - 05.02.2019

**Behandling:**

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

## **RÅDMANNENS INNSTILLING**

Forslag til planprogram for områderegeringsplan for Gjestad, datert 23.01.2019, legges ut til offentlig ettersyn, jf plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 12-2. Samtidig varsles oppstart av planarbeid.

Ullensaker, 24.01.2019

Rune Hallingstad  
Rådmann

Saksbehandler: Atle Sander

Vedlegg:

Forslag til planprogram for Gjestad, datert 23.01.2019.

Saksdokumenter:

### **SAMMENDRAG**

Sweco har på vegne av prosjektkontoret i Ullensaker kommune, utarbeidet et planprogram for områdeplanarbeidet for Gjestadområdet på Jessheim. Planarbeidet skal bygge videre på «Smart bydel» fra konseptvalgutredningen, vedtatt av kommunestyret den 13.03.2018 (KS-sak 26/18). Forslag til planprogram skal gi en beskrivelse av planen og forventede problemstillinger, ta opp behov for utredning og hvilke alternativer som vil bli vurdert. Rådmannen ber formannskapet om å vedta at planprogrammet kan legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om planoppstart.

### **SAKEN GJELDER**

Utbyggingsenheten i Ullensaker kommune har fått i oppdrag å få utarbeidet en områdeplan for Gjestadområdet på Jessheim. Sweco utarbeider planen. Da det forventes et potensial med nye bygg for tjenesteyting og næring i området på mer enn 15.000 m<sup>2</sup> bruksareal, så er det krav til konsekvensutredning i henhold til KU-forskriften. Det må først utarbeides et planprogram. Forslag til planprogram skal legges ut på offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Hensikten med planprogrammet er å informere om planarbeidet, samt å avklare premisser og utredningsbehov knyttet til planen. Planprogrammet skal også beskrive hvordan og når grunneiere, naboer og andre interessenter kan påvirke planarbeidet.

Formannskapet skal vedta om planprogrammet skal legges ut til offentlig ettersyn sammen med varsel om planoppstart av områdeplanen.

### **Bakgrunn**

Planområdet ligger i Ullensaker kommune, på vestsiden av Jessheim, med grense inntil E6. Området er avsatt til T4-tjenesteyting i Byplanen og i kommuneplanen, og en mindre del (4,2 dekar) til eksisterende bolig. Totalt er planområdet på ca 163,2 dekar. Arealet berøres av 150 m byggefri sone mot E6.

Formålet med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for mer utbygging innen helsesektoren på Gjestadområdet. Det skal også vurderes om andre tjenester og funksjoner kan legges til området for å åpne opp og skape mer liv og større bruksverdi for flere enn brukerne av helsetilbudet.

Kommunen, med bistand fra konsulent Rambøll, har gjennomført en konseptvalgutredning (KVU) av videre utvikling av helse- og omsorgssektoren i kommunen generelt og utvikling av Gjestadområdet på Jessheim spesielt. Arbeidet har omhandlet dagens og fremtidens behov for helse og sosialtjenester, og utvikling av Gjestadområdet i tråd med konseptet «Smart bydel». Resultatet fra konseptvalgutredningen, vedtatt av kommunestyret den 13.03.2018 (KS-sak 26/18) vil danne grunnlag for utforming av reguleringsforslaget. En sak om Gjestad 2066 - Videre prosess, ble vedtatt av kommunestyret den 13.11.2018, KS-sak 102/18.

### **VURDERINGER/DRØFTINGER**

Planprogrammet belyser en rekke temaer og problemstillinger som skal konsekvensutredes i det videre planarbeidet, i tillegg til andre temaer i planbeskrivelsen. Det blir spesielt viktig å utrede hvordan ny bebyggelse skal ta hensyn til fredete kulturminner som Gropavegen og

verneverdige bygninger, samtidig som tiltakene skal styrke friluftslivet og bruken av tilrettelagte turstier som Pilegrimsleden gjennom området.

Kommuneplanen/Byplanen har en miljøsoner på 150 m fra E6, mens dagens bygninger på Gjestad ligger ca 80 m fra E6 på det nærmeste. En byggegrense på 100 m ville kunne gjort at planområdet kunne blitt utnyttet mer rasjonelt, men rådmannen mener kommunen vil kunne få en god nok utnyttelse med byggegrense på 150 m.

#### **VIDERE PROSESS OG FREMDRIFT**

Etter formannskapetets vedtak om å legge planprogrammet ut til offentlig ettersyn, kunngjøres planoppstart av områderegulering av Gjestad sammen med høring av planprogrammet i minst 6 uker. Under høringen planlegges det et infomøte. På bakgrunn av høringen og innkomne merknader, fastsetter formannskapet planprogrammet i en sak fremmet av rådmannen våren 2019. Deretter utarbeides planforslaget sammen med KU og planbeskrivelse. Behandlinger i formannskapet og offentlig ettersyn ventes i løpet av høsten 2019. Vedtak av områdeplanen forventes på nyåret 2020.

#### **KONKLUSJON**

Rådmannen anbefaler at planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om planoppstart.

Melding om vedtak sendes:

- saksbehandler