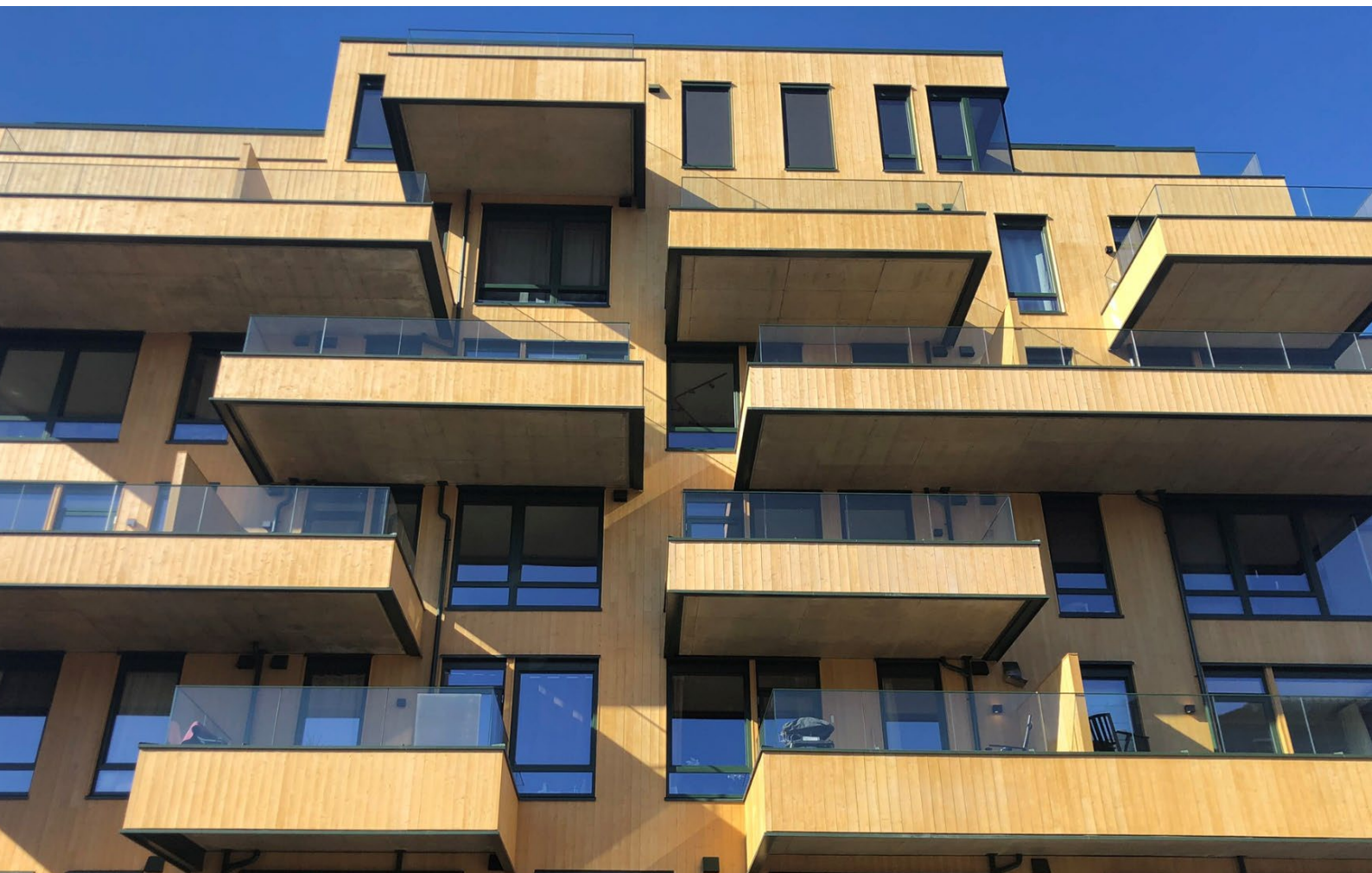


Byplan Jessheim 2023-2050

kommunedelplan

Konsekvensutredning for kommunedelplanens arealdel

Datert 06.05.2025 justert etter KST 15.10.24 sak 148/24



INNHold

1. Innledning.....	3
Bakgrunn	3
Formål med konsekvensutredningen	3
Oppbygging av dokumentet.....	4
2. Metode for konsekvensutredningen	4
3. tema som er konsekvensutredet.....	5
4. Helhetlig Konsekvensutredning for Byplan Jessheim 2050	7
Geologisk mangfold	7
Virkninger som følge av klimaendringer	8
Vannmiljø	10
Jord- og skogressurser	11
Naturmangfold.....	13
Forurensning	17
Friluftsliv.....	18
Sosial infrastruktur	20
Kulturminner og kulturmiljøer	21
Befolkningens helse	23
Kriminalitetsforebygging.....	24
Barn og unges oppvekstsvilkår.....	25
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- sykkelvegnett	27
Sentrumsutvikling og transportbehov	28
Oppsummering av helhetlig konsekvensutredning for byplan 2050.....	29
5. Konsekvensutredning for nye og videreførte områder	31
Del 2: Mindre endringer i plankart og planbestemmelser	51
6. Arealregnskap	57

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 avgrensing ikke tas med i det videre arbeidet. I april 2023 ble det fremmet sak for formannskapet (FSK-sak 61/23) 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 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 rulleringer 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.

Oppbygging av dokumentet

Konsekvensutredningen er tredelt:

- Del 1: Helhetlig konsekvensutredning for Byplan Jessheim
- Del 2: Konsekvensutredning for de enkelte nye arealene
- Del 3: 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 Konsekvensutredningen skal det vurderes om tiltaket vil ha direkte eller indirekte positive/ negative virkninger for miljø og samfunn, i tillegg til om endringene medfører midlertidige, varige, kortsiktige eller langsiktige virkninger. I tabellen nedenfor beskrives de relevante tema som er vurdert i denne konsekvensutredningen samt hva vurderingene bygger på.

	Positiv konsekvens	Negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
Geologisk mangfold	Positiv/ingen konsekvens for det geologiske mangfoldet. Viktige natur og landskapsformer tilbakeføres/ bevares eller tas tilstrekkelig hensyn til.	Liten negativ konsekvens for det geologiske mangfoldet. Naturlige natur og landskapsformer forringes. Tiltaket forringer en verdi med lokal eller regional interesse og det vil kreves tilpasninger/ avbøtende tiltak som må tas på reguleringsnivå.	Stor negativ konsekvens for det geologiske mangfoldet. Et tiltak vil være i konflikt med sentrale kommunale føringer, regionale eller nasjonale verdier.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko for flom og skred	Positiv eller ingen virkninger. Tiltaket tar for seg arealer over marin grense. Ingen kjent rasfare. Ikke registrert flomsone.	Under marin grense. Ligger i nærheten av områder med kjent rasfare/ i aktsomhetsområde. I faresone for flom, eller har utløp til rasutsatte områder.	Under marin grense. Ligger i kjente områder med kvikkleire. I område med kjent rasfare. I faresone for flom.
Vannmiljø	Ingen/uvesentlig virkning eller: -Forbedring av kvalitetselement i vannforekomst fra en tilstandsklasse til en høyere tilstandsklasse. -Bedring i tilstand ved at eksisterende inngrep tilbakeføres til opprinnelig natur. -Gjenoppretting/ oppretting av nye vandringsmuligheter mellom leveområder/biotoper. Viktige biologiske funksjoner styrkes.	Negativ endring i vannforekomst av et eller flere kvalitetselementer innenfor en tilstandsklasse. Direkte arealinngrep i mindre del av lokaliteten. Svekkelse av naturtypens utbredelse/tilstand lokalt. Oppsplitting av en arts funksjons-områder eller reduserte funksjoner. Noe svekkelse av vandringsmulighet. Svekkelse av en arts bestand lokalt.	Et eller flere kvalitetselementer i vannforekomstene forringes fra en tilstandsklasse til en lavere tilstandsklasse. Direkte arealinngrep i viktig del av lokaliteten. Svekkelse av naturtypens utbredelse/tilstand regionalt/nasjonalt. Oppsplitting og/eller forringelse av arealer slik at funksjoner brytes. Blokkering av vandring hvor det ikke er alternativer. Svekkelse av en arts bestand regionalt/nasjonalt/internasjonalt.
Jordressurser	Positiv eller ingen påvirkning på fulldyrket eller dyrkbar mark.	Tiltaket innebærer omdisponering av dyrkbar/ dyrka mark som ligger innenfor gangavstand til kollektivknutepunktet og innebærer små og/eller inneklemt arealer. Overflatedyrka jord. Marginal dyrkbar mark.	Tiltaket innebærer omdisponering av sammenhengende områder med fulldyrka jord. God dyrkbar mark.
Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven	Ingen betydning Utbygde områder/ mindre arealer som ikke vil ha betydning for naturmangfoldet	Noe til middels verdi. Naturtyper med sentral/ viktig økosystemfunksjon	Stor til svært stor verdi. sårbare naturtyper, utvalgte naturtyper, rødlistede arter/ naturtyper
Støy	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.

Forurensning	Det er ikke forurensset grunn, og vil ikke føre til økt forurensning.	Tiltaket ligger i område hvor det kan være forurensset grunn, eller tiltaket kan øke risikoen for forurensning i grunnen.	Innenfor området er det registrert forurensset grunn som må behandles, el. Tiltaket vil medføre forurensset grunn.
Friluftsliv	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 deler oppfriluftsområder.	Deler opp/fører til inneklemt grøntarealer. Bidrar ikke til sikring av byrom og grønnstruktur. Forringer biologisk mangfold. Tilrettelegger ikke for friluftsliv eller kobler sammen friluftsområder.
Sosial infrastruktur	Legger til rette for formål som ikke belaster sosial infrastruktur.	Utløser behov for sosial infrastruktur, men det er kapasitet i nærområdet. Barnehage innenfor 250 m gåavstand /500 m sykkel Barneskole innenfor 1km gåavstand/2 km sykkel	Utløser behov for sosial infrastruktur, og mangler kapasitet i nærområdet. Barnehage utover 250 m gåavstand /500 m sykkel Barneskole utover 1 km gåavstand/2 km sykkel
Kulturminner og kulturmiljø	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.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Påvirker positivt til å utjevne helseforskjeller i kommunen. Knyttes opp mot boligtypologi og sosial infrastruktur knytta til helse og andre tilbud	Kan gi liten negativ virkning, ved å ikke bidra til å utjevne helseforskjeller i kommunen.	Tiltak bidrar negativt og styrker ulikhetene i kommunen.
Kriminalitetsforebygging	Tiltaket vil ha liten påvirkning på kriminalitetsbildet	Tiltaket er mer sentralt og kan ha påvirkning. Vil kreve tiltak.	Tiltaket ligger i kriminalitetsutsatte områder/ så sentralt til at kriminalitetsforebyggende tiltak er nødvendig for å redusere eller forhindre at kriminalitet kan skje.
Barn og unges oppvekstvilkår	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
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	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
Sentrumsutvikling og transportbehov,	Legger til rette for utvikling innenfra ut. Er i samsvar med prinsipper for helhetlig byutvikling. 10-minutters byen - gåavstand. 500-1000 m gåavstand til kollektivknutepunktet, eller bussholdeplass med høy frekvens (minst 4 avganger/time). Bra tilrettelagt for gående og syklende.	Legger til rette for utvikling innenfra ut. Strider noe med prinsipper for helhetlig byutvikling. 10-minutters byen - sykkellavstand. Under 1000 m til kollektivknutepunktet. Middels tilrettelagt for gående og syklende.	Legger ikke til rette for utvikling innenfra ut. Strider med prinsipper for helhetlig byutvikling. Bilbasert. Over 1000 m til kollektivknutepunktet. Lite tilrettelagt for gående og syklende.

Tabell 1: Tema for konsekvensutredning

4. HELHETLIG KONSEKVENsutredning for Byplan Jessheim 2050

Geologisk mangfold

Generelt om tema:

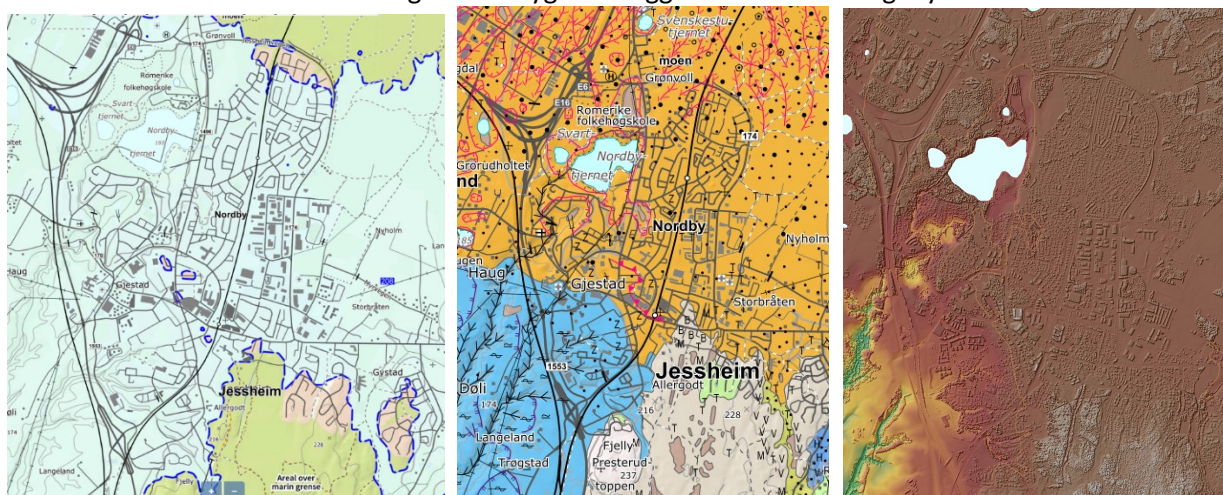
Miljødirektoratet definerer geologisk mangfold som variasjonene i berggrunn, mineraler, løsmasser og landformer, og prosessene som skaper dem. Et landskap kan beskrives som et område formet under påvirkning fra og gjennom samspillet mellom naturlige og menneskelige faktorer. Landskapet er en ressurs for lokalsamfunnet både til kunnskap, opplevelse og bruk. Dette stiller krav til hvordan vi forvalter landskapet. I Byplan for Jessheim fastsettes hovedtrekkene til arealdisponeringen, noe som vil påvirke det landskapet og tilknytningen til landskapet i årene fremover.

Dagens situasjon:

I dag er landskapet i Jessheim dominert av inngrep og oppleves som forholdsvis urbant. Under siste istid lå mesteparten av Jessheim under marin grense, det vil si under havnivå. Over lå Romeriksbreen, en bretunge som trakk seg tilbake i trinn og etterlot seg grus, sand og leire. Tilbaketrekkingen formet det flate landskapet fra Jessheim og videre nordvest. Jessheim inngår i et større sammenhengende område med komplekse avsmeltingsformer. På Jessheim sør er det israndavsetning og enkelte dødisgroper (kalt Jessheimtrinnet). Dette område er for det meste bygd ut. Nordbytnet og Svarttjern er del av et større Landskapsvernområde og ligger innenfor planområdet. Begge er grytehullsjøer, hvorav Nordbytnet er den største. Det omkringliggende landskapet er overveiende kledd med skog og dyrka mark. Verneverdiene innenfor landskapsvernområde er knyttet til hovedtrekkene i landskapet med spesiell vekt på kantene i dødisgropene og strandsonen rundt Nordbytnet. De kjemiske forholdene i innsjøen er spesielle og vannvegetasjonen er vurdert som nasjonalt verneverdig. I tillegg er bunndyrfaunaen meget rik. Området bidrar til å bevare variasjonen av grytehullsjøer i Gardermoområdet, og må ses i sammenheng med et større system av verneområder.

Bekkene innenfor byplanområdet omfattes av nasjonal verneplan for Leiravassdraget. Bekkene Tveia, Døli og pinnebekken er alle sidebækker til det verna vassdraget. De er med på å skape ravinelandskapet som er typisk på Øvre Romerike, gjennom naturlig erosjon. Disse landskapsformene har en viktig verneverdi og må ivaretas.

Det mangler undersøkelser som viser den lokale variasjonen i berggrunn i kommunen, men granittisk gneis er hovedbergarten. Løsmassene består i hovedsak av materiale transportert og avsatt av breelver. Sedimentet består av sorterte, lagdelte avsetninger av forskjellig kornstørrelse fra fin sand til stein og blokk. Breelavsetninger har ofte tydelige overflateformer som tørrlagte kanaler, terrasser og rygger. Store deler av Jessheim inngår i Hauer seter-Trandum deltaet. Her er topplaget inntil 2 meter i nord og blir borte i sør. Store deler av denne forekomsten har sand i overflaten, med avtagende kornstørrelser mot dypet. Det er derfor lite aktuelt med masseuttak i denne forekomsten som for det meste også er bebygd. I tillegg finnes noe torv og myr.



Venstre: kart over marin grense. Lyseblå arealer er under marin grense (kilde: NGU). Midten: kart over løsmasser. Orange = breelvavsetning, blå = hav- og fjordavsetning, beige = torv og myr, grønn = morenemateriale (kilde: NGU) Høyre: Kart over terreng/høyder landskapsform.

Vurdering av planforslagets konsekvens:

Positiv/ ingen konsekvens (++)/+/0)	Liten negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (--)
Vurdering		
Byplanen vil ha ingen til positiv virkning for landskapet (0/+), ettersom hensynssoner og bevaring av siktlinjer synliggjør og ivaretar viktige landskapsverdier. Tilbakeføring av naturlige landskapselementer (bekkeløp), vil gi positiv virkning. Byplanen legger opp til en utvikling innenfor bygrensen og vil ikke forringe landskapet i stor grad. Hensynssoner for områder med utpregede landskapsformer videreføres og det tillegges nye for å tilbakeføre naturlige landskapselementer, herunder bekkeløp. Ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende terreng, for å sikre tilpasning til landskapet. Utbygging av ubebygget areal vil ha en varig negativ virkning for landskapet, ny bebyggelse bør derfor ta utgangspunkt i naturen og karakteristiske landskapsformer innenfor det aktuelle planområdet (terrengtilpasning ol.). Påvirkning/ konsekvens fra allerede vedtatte utbyggingsområder i tidligere kommunedelplaner/ reguleringsplaner er ikke vurdert.		
Kilder:		
www.Ngu.no		

Virkninger som følge av klimaendringer

Generelt om tema:

Virkningene som følge av klimaendringer beskrives her som risiko ved flom og skred. Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Under marin grense kan kvikkleire og skred i marin leire forekomme. Kvikkleire oppstår når saltet som binder leirpartiklene blir vasket ut. Kvikkleire kan være ganske fast så lenge den ligger uforstyrret i grunnen, men flyter som en væske hvis den blir overbelastet eller kommer i bevegelse. I områder med kvikkleire er det fare for ras. Slike ras og skred kommer ofte overraskende, det gis sjelden forvarsler og de kan få stor utstrekning. Det er derfor viktig med kartlegging før man bygger i områder med potensiale for kvikkleire, samt unngå bygging i faresoner.

Med endrende klimatiske forhold, som høyere gjennomsnittstemperatur, mer nedbør og ekstremvær, må utbygging være robust i forhold til økt fare for ras og flom. Tekniske løsninger knyttet til infrastruktur og overvannshåndtering må sikres gjennom overordnet planlegging til detaljreguleringsplaner og byggesak.

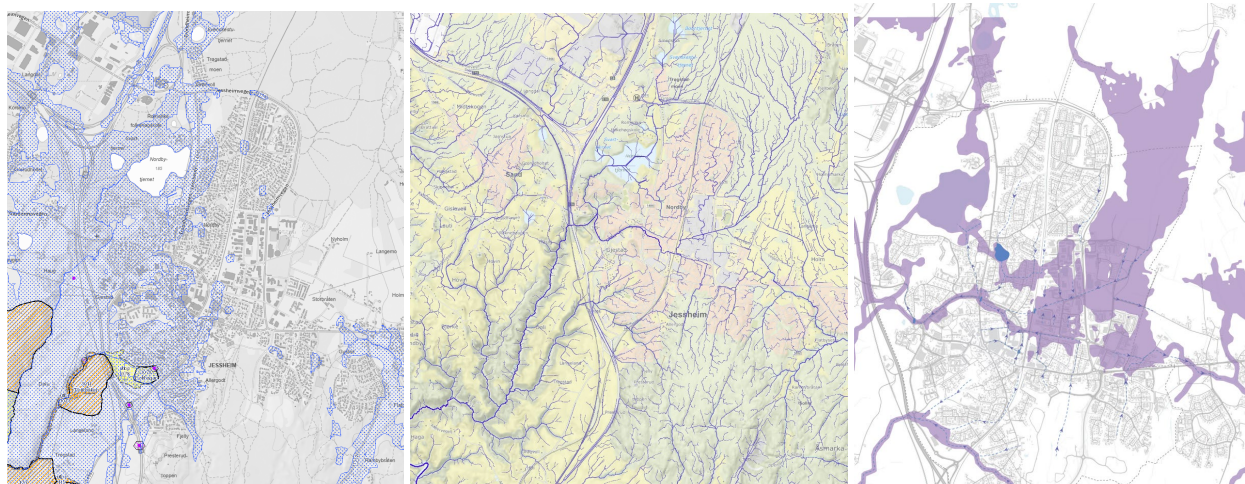
Dagens situasjon:

Ifølge klimakartene på Varsom SeNorge hadde Ullensaker i årene 1971-2000 en gjennomsnittlig årsnedbør på 750-1000 mm og en gjennomsnittlig temperatur på 2-4 grader nord i kommunen og 4-6 grader sør i kommunen. Sammenlignet med dette viser framskrivninger for årene 2031-2060 at kommunen kan få en økning i nedbør på 2.5-7.5 % og 2-3 grader varmere gjennomsnittstemperatur. Dette kan øke risikoen for flom og skred.

Store deler av Jessheim ligger under marin grense og har avrenning til Leiravassdraget via Tveia, Pinnebekken og Dølibekken. I disse områdene er det registrert fareområder for kvikkleire, deler av fareområdet inngår i byplanen. Selv om store områder med kvikkleire er dokumentert, kan det imidlertid forekomme mindre områder som ikke er registrert utenfor kartlagte faresoner. Store deler av byen omfattes av aktsomhetssone for kvikkleireskred (se figur nedenfor), i disse områdene må det gjennomføres geotekniske undersøkelser og dokumentasjon på stabilitet iht. føringer fra NVE.

Kommunen har gjennomført en skybruddsmasterplan som viser flomutsatte områder for deler av Jessheim. Ved utbygging er det viktig å ta hensyn til, samt skape robuste bygg og uterom som kan håndtere store mengder vann, og sikre at vannet ikke føres direkte i rør og utsatte bekkeløp sørover. Det er spesielt viktig at overvann og flomvann forsinkes og håndteres før det renner ut og skaper utfordringer i rasutsatte områder, og at det sikres trygge flomveier.

Den 28. mars 2023 vedtok Ullensaker kommunestyre Strategi for klima og energi 2023-2030. Strategien har som mål å redusere energibruken og klimagassutslippene, i tillegg til å tilrettelegge for håndtering av klimaendringenes konsekvenser.



Bildet til venstre viser: Faresoner (gul og rød skravur) og aktsomhetssoner (blå skravur) for kvikkleireskred (NVE), Bildet i midten viser: Flomveier og bekkeløp fra eksisterende situasjon. Detaljert plassering og fallretning må kartlegges i hver enkelt sak (data er hentet fra Scalgo), Bildet til høyre viser: Flomsoner (hentet fra kartlegging Sweco, 2022).

Vurdering av planforslagets konsekvens:

Positiv/ ingen konsekvens (++)/+/0	Liten negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (--)
Vurdering		
I byplanen avsettes det arealer til utvikling i flomutsatte områder og i områder under marin grense som omfattes av aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det åpnes opp for fortetting og transformasjon, noe som fører til økte andeler harde flater og økt avrenning til bekkeløp/overvannsnett. I noen tilfeller kan det gi økt avrenning til bekkeløp som ligger i faresone for kvikkleire nedstrøms (Sør for Jessheim). Dette gjelder særlig bekkeløpene Tveia og Dølibekken. Det bør stilles krav til undersøkelser og eventuelle sikringstiltak før eventuell utbygging i bekkeløpenes nedbørsfelt. Det er viktig å sikre avbøtende tiltak i planbestemmelser og i detaljreguleringsplan. Det må stilles krav om geotekniske undersøkelser og dokumentasjon på områdestabilitet i områder omfattet av aktsomhetssonen for kvikkleire og for områder hvor det ikke foreligger god nok kunnskap og som er under marin grense. I planen vil det være fordelaktig å stille krav til blå og grønne kvaliteter som bidrar til temperaturhåndtering og overvann-/ flomutfordringer, gjennom bla. krav om blågrønn faktor ved regulering. I arbeidet med byplanen har det vært særlig fokus på å sikre en klimarobust utvikling. Det er utarbeidet mulighetsstudier/forprosjekt for hvordan man kan åpne bekkeløp, og stilt krav til opparbeidelse og tilpasning. Dette vil (sammenlignet med gjeldene plan) øke klimarobustheten, håndtere flom, forsinke og rense vann, i tillegg til at det bidrar som rekreasjonselement og kan styrke det lokale naturmangfoldet.		
Kilder:		
NVE Temakart – Kvikkleire NVE – Temakart – Aktsomhetssone flom Skybruddmasterplan for Jessheim (2020) Overvannsløsning for Jessheim sentrum (2020)		

Vannmiljø

Generelt om tema:

Vann er livsmiljø for en lang rekke levende organismer, fra planter og insekter til fugl, fisk og pattedyr. Kantvegetasjon, elvebredder og flommark har stor betydning for økosystemet i og langs vassdrag. Åpne bekker og vann er viktig både for naturmangfold, som landskapselement og som naturlig rensesystem. I tillegg bidrar åpne vannsystemer til å håndtere overvann og dempe flom, en funksjon som blir stadig viktigere med økende klimaendringer.

Vannmiljø er en samlebetegnelse for økologiske og kjemiske forhold i en vannforekomst. En vannforekomst er en avgrenset og betydelig mengde av overflatevann, som for eksempel en innsjø, elv, bekk eller et avgrenset volum grunnvann. Vannforskriften gir rammer for fastsettelse av miljømål som sikrer en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannressursene våre.

Det fastsettes miljømål for alle vannforekomster, og det overordnede målet er å oppnå god økologisk og god kjemisk tilstand i overflatevann. For grunnvann er miljømålet at vannforekomstene minst skal ha god kjemisk og kvantitativ tilstand (grunnvannstand).

Planer eller tiltak som medfører fare for forurensing eller annen påvirkning av vannforekomster, skal vurderes i henhold til vannforskriften. Det må vurderes om planen/tiltaket vil føre til forringelse av økologisk, kjemisk eller kvantitativ tilstand, eller om planen/tiltaket kan være til hinder for at miljømålene nås. Hvis tiltaket vil føre til forringelse av miljøtilstanden skal det vurderes om det finnes realistiske og gjennomførbare tiltak for å unngå, begrense, istandsette og om mulig kompensere vesentlige negative virkninger for vannmiljø.

Dagens situasjon:

Innenfor planområdet er det flere vannforekomster. Ved vurderingen av de skilles det mellom økologisk tilstand, og kjemisk tilstand. Hovedmålet er at alle vannforekomster skal ha god økologisk og kjemisk tilstand innen 2027. Nedenfor beskrives hver vannforekomst:

002-4171-R Horsla (inkl. Pinnebekken) Vannområde Øyeren

Dårlig økologisk tilstand pga. vannplanter, bunnfauna, nitrogen- og fosforforhold, samt flere metaller (arsen, krom, kobber og sink), men god kjemisk tilstand.

Skyldes diffus avrenning fra fulldyrket mark og husdyrhold/husdyrgjødsel, fysisk endring grunnet bekkelukking for jordbruk. Mest relevant for byplanen er kanskje punktutslipp fra regnvannsoverløp (spesielt Pinnebekken pumpestasjon har tidvis gått i overløp tidligere).

Diffus avrenning og utslipp fra transport/infrastruktur og diffus avrenning fra byer/tettsteder. Kan også være diffus avrenning fra spredt bebyggelse.

002-4228-L Nordbytjernet (Vannområde Leira-Nitelva)

Dårlig økologisk tilstand pga. vannplanter og sinknivåer i sedimentene, god kjemisk tilstand. Skyldes: Diffus avrenning fra byer/tettsteder, diffus avrenning fra spillvannslekkasje og introduserte arter (vasspest).

002-3997-R Nordbytjernet bekkefelt (Vannområde Leira-Nitelva)

Svært dårlig tilstand pga. bunnfauna, udefinert kjemisk tilstand. Skyldes stor grad av påvirkning fra diffus avrenning fra byer/tettsteder og middels grad diffus avrenning fra spillvannslekkasje.

002-3995-R Tveia (inkl. Kverndalsbekken og Tveia)

Vannområde Leira-Nitelva

Moderat økologisk tilstand pga. bunnfauna og høye nivåer av totalnitrogen og totalfosfor. Udefinert kjemisk tilstand. Skyldes stor grad av påvirkning fra diffus avrenning fra byer/tettsteder.

Middels påvirkning fra diffus avrenning fra fulldyrket mark, diffus avrenning fra husdyrhold/husdyrgjødsel, diffus avrenning fra spillvannsløkke, diffus avrenning fra spredt bebyggelse

002-3998-R Tveia bekkefelt (inkl. Dølibekken og andre sidebekker til Tveia)

Vannområde Leira-Nitelva

Moderat økologisk tilstand pga. fisk og forhøyet nivå av fosfor, udefinert kjemisk tilstand. Skyldes stor grad av påvirkning fra diffus avrenning fra byer/tettsteder og fysisk endring grunnet bekkelukking for jordbruk. Middels påvirkning fra diffus avrenning fra fulldyrket mark, diffus avrenning fra husdyrhold/husdyrgjødsel, diffus avrenning fra spillvannsløkke, diffus avrenning fra spredt bebyggelse.

002-997-G Leira (grunnavannsforkomst)

Vannområde Leira-Nitelva

God økologisk og kjemisk tilstand. Kun liten grad av påvirkning fra diffus avrenning fra annen kilde, diffus avrenning fra byer/tettsteder, punktutslipp fra søppelfyllinger (Gardermoen flystasjon, Vilberg deponi osv.), diffus avrenning fra fulldyrket mark, diffus avrenning fra industrier, diffus avrenning fra jernbanetransport, diffus avrenning fra sand- og grustak.

Nåværende grunnvannsnivå ligger høyt i store deler av Jessheim, spesielt ved Gystadmarka. Her viser undersøkelser og observasjoner at grunnvannet enkelte steder ligger i og over terreng. Bygging i områder med høy grunnvannstand krever ekstra kompenserende tiltak for å unngå materielle skader i senere tid. Det bør stille krav om at grunnvannstanden ikke skal påvirkes av tiltak.

Vurdering av planforslagets konsekvens:

Positiv/ ingen konsekvens (++)/+/0)	Liten negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (--)
Vurdering		
Planen åpner for bekkeåpning og grøntbelter, etablering av parker, bruk av stedeegne arter og åpen lokal overvannshåndtering. Dette kan være positivt for vannmiljøet, men kun lokalt, det vil sannsynligvis ikke påvirke totalen for tilstanden i vannforekomstene. Det er viktig at gode vegetasjonsbelter langs bekker opprettholdes og eventuelt reetableres.		
Planen åpner for utbygging med høy grad av utnyttelse, dette kan påvirke vannforekomstene negativt med langsiktig og varig virkning. Utbygging med høy grad av utnyttelse kan medføre økt del av tette flater og økt overvannsmengde til vannforekomstene, som igjen kan ta med seg mer partikler og forurensning fra overflater til vannforekomstene. Det vil også være midlertidig negativ virkning ved utslipp til vannforekomster i anleggsfasen.		
Samlet vil byplanforslaget ha liten negativ konsekvens for vannmiljøet innenfor planområdet. Det kan gjøres tiltak for å unngå forurenset utslipp, og det stilles krav i byplanen om at alt overvann skal håndteres på egen eiendom som åpen løsning iht. kommunens tre-trinns-strategi. I tillegg åpner planen for åpne bekkeløp i K6, S5. Mye overvann håndteres også i Gystadmarka (grønnstrukturen).		
Kilder:		
Vannforskriften		
Vann-nett		

Jord- og skogressurser

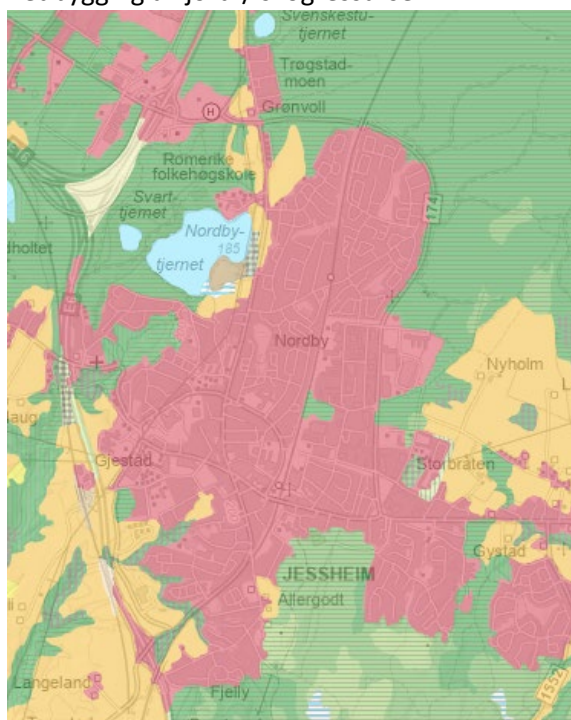
Generelt om tema:

Produksjonsarealene er en begrenset ressurs, som det er viktig å ta vare på. De beste matproduksjonsarealene er ofte lokalisert i områder der utbyggingspresset er størst. Dyrka og dyrkbar jord er en ikke-fornybar ressurs som i størst mulig grad må skjermes mot nedbygging, for å sikre nasjonal matproduksjon i et langsiktig perspektiv.

I dag er høyproduktive skogarealer, på lik linje med dyrket mark, under press for utbyggingsformål. Skogen leverer fornybart råstoff, bidrar til rekreasjon og folkehelse og er levested for et stort antall arter. Skogen binder store mengder CO2 og regnes som et virkemiddel i internasjonal politikk for å løse klimautfordringene.

Dagens situasjon:

Jessheim har utviklet seg fra å være et tettsted i en landbrukskommune til å bli en by med økende urbane kvaliteter. Dette gjør at det er et stort press på omdisponering av dyrket og dyrkbare arealer i og rundt Jessheim. De store skogressursene i kommunen er for det meste knyttet til arealer utenfor byplanområdet, men det er enkelte områder innenfor planområdet som består av dyrkbar areal med skog av både høy og middels bonitet, og fulldyrka jordbruksareal. Store deler av disse arealene er allerede avsatt til utbygging i gjeldende kommunedelplaner. I kommunens overordnede arealstrategi er det ønske om å fortette Jessheim «innenfra og ut», for å unngå nedbygging av jord-/ skogressurser.



Kart over bonitet i planområdet. Røde områder er bebygde arealer, gule områder er full-/overflatedyrket jord eller innmarksbeite, blå områder er ferskvann og grønne områder er skog. (kilde: Kilden.no)

Vurdering av planforslagets konsekvens:

Positiv/ ingen konsekvens (++)/+/0)	Liten negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (--)
Vurdering		
Basert på dagens arealbruk vil planen føre til varig ødeleggelse av dyrkbare og fulldyrka arealer, og gir på denne måten negativ virkning for nasjonalt viktige interesser. Flere av områdene er allerede avsatt til utbyggingsformål i gjeldende byplan og kommuneplan. For å hindre eventuell nedbygging av disse områdene bør det gjøres nye vurderinger knyttet til de, slik at dagens «bruk» opprettholdes. I byplanen er store arealer vurdert tilbakeført til LNF, og det totale arealregnskapet slår positivt ut for jord- og skogressursene (i forhold til gjeldende plan).		
Arealregnskapet viser størrelse på alle nye og endrede arealer, inkl antall daa fulldyrka mark og dyrkbar mark som blir berørt.		
Kilder:		
Kilden.no		

Naturmangfold

Generelt om tema:

Naturmangfoldloven sin definisjon av naturmangfold er «biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning». Det vil si at naturmangfold er kombinasjonen av naturlige forekomster av arter, landskap og geologi. Endringer i naturmangfold kan ha en selvforsterkende effekt, f.eks. ved ulike arter eller naturtyper som er avhengige av hverandre. Naturmangfold er viktig for stabil tilgang på eksempelvis mat, ren luft og rent vann – dette kalles for økosystemtjenester. I tillegg har naturen en egenverdi, det vil si en verdi utover det som er til nytte for mennesker. Det er offisielle metoder for hvordan ulike naturmangfoldelementer verdisettes. Regjeringens miljøpolitikk forplikter Norge og sektormyndighetene å forvalte naturmangfoldet slik at naturtyper og arter som naturlig finnes i Norge sikres i tilfredsstillende størrelse og levedyktige bestander.

Det er 2752 truede arter i rødlisten for arter fra 2021 og hele 89 % av artene angis å bli påvirket negativt av arealendringer - til sammenligning er det 14 % av artene som angis å påvirkes negativt av forurensning, som angis som nest vanligste påvirkningsfaktoren. Andre faktorer er stedege arter, klimaendringer, fremmede arter, høsting og andre. Det er 123 naturtyper i rødlisten for naturtyper fra 2018 og 37 % av naturtypene angis å være negativt påvirket av landbruk, f.eks. gjennom skogreising eller opphør av beite, etterfulgt av klimatiske endringer, annen påvirkning på land, forurensning, menneskelige forstyrrelser, påvirkning i ferskvann, fremmede arter, med flere.

Det vil aldri være mulig å kartlegge alle arter som lever innenfor et planområde og det er derfor en mulighet for at verdifulle arter overses. Ifølge naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Ifølge § 8 skal beslutninger bygge på vitenskapelig kunnskap, og kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Det skal gjøres en vurdering av potensialet for å finne verdifulle arter i henhold til føre-var-prinsippet i § 9. I tillegg skal den samlede belastningen for økosystemer vurderes som følge av arealendringer (jf. § 10).

I konsekvensutredningen har tilgjengelig, vitenskapelig kunnskap og prinsippene i naturmangfoldloven blitt benyttet. Denne kunnskapen er ikke heldekkende, da verdier knyttet til biologisk mangfold i stor grad er basert på enkle observasjoner og ikke systematiske undersøkelser. I kommuneplanens § 4.3.6 Registrering av naturmangfold, kreves det at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold på arealer hvor kartlegging tidligere ikke er gjennomført.

Dagens situasjon:

Arealene innenfor planområdet er preget av utbygging og fortetting. Enkelte områder består omtrent bare av grå flater, uten særlig vegetasjon (industriefeltet på Jessheim). Det er også store eneboligområder med opparbeidede hager og annen grønnstruktur. På oppdrag av Miljødirektoratet ble byplanområdet, bortsett fra Nordbytjern landskapsvernområde, i 2020 kartlagt av Multiconsult med den offisielle metoden Miljødirektoratets instruks. I tillegg ble Nordbyjordet kartlagt av Miljøfaglig Utredning i 2022, på oppdrag av Plan 1. I tillegg ble en dam ved Dølibekken kartlagt med den utgåtte metoden DN-håndbok 13 i år 2000 og Nordbytjernet med samme metode i 2016. Under følger en liste av alle naturtypene som er registrert i planområdet:

Sted	Naturtype	Verdi
Nordbytjernet	Kalksjø	Svært stor
Nordbyjordet	Gammel fattig sumpskog	Middels
Haugan, nord	Sørlig nedbørsmyr	Middels
Kverndalsbekkens utløp i Nordbytjernet	Gammel lågurtgranskog	Stor
	Gammel granskog med liggende død ved	Stor

Finholtvegen	Slåttemark	Svært stor
Kvernlia	Sørlig nedbørsmyr	Stor
	Gammel høgstaudegråorskog	Svært stor
	Gammel lågurtgranskog	Stor
	Gammel granskog med liggende død ved	Stor
	Gammel lågurtospeskog	Stor
Gjestadsvingen	Gammel høgstaudegråorskog	Svært stor
Gropavegen	Eng-aktig sterkt endret fastmark	Stor
Dølibekken	Gammel høgstaudegråorskog	Svært stor
	Flomskogsmark	Stor
	Dam	Middels
Langelandsmyra	Rik åpen sørlig jordvannsmyr	Svært stor
Jernbanemarka, nord	Rik svartorsumpskog	Stor

Kalksjøen Nordbytjern og slåttemarken i Finholtvegen er truede naturtyper, i tillegg er de utvalgt naturtype i Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

Langelandsmyra er en rik og åpen jordvannsmyr og er en truet naturtype, i tillegg til prioritert naturtype i nasjonal oppfølgingsplan for truet natur. Myra er en del av et større utbyggingsprosjekt, hvor den skal brukes til overvannshåndtering av de tilgrensende boligområdene som er regulert. Myra har fått hensynssonen "Bevaring naturmiljø, H560_2" i reguleringsplan.

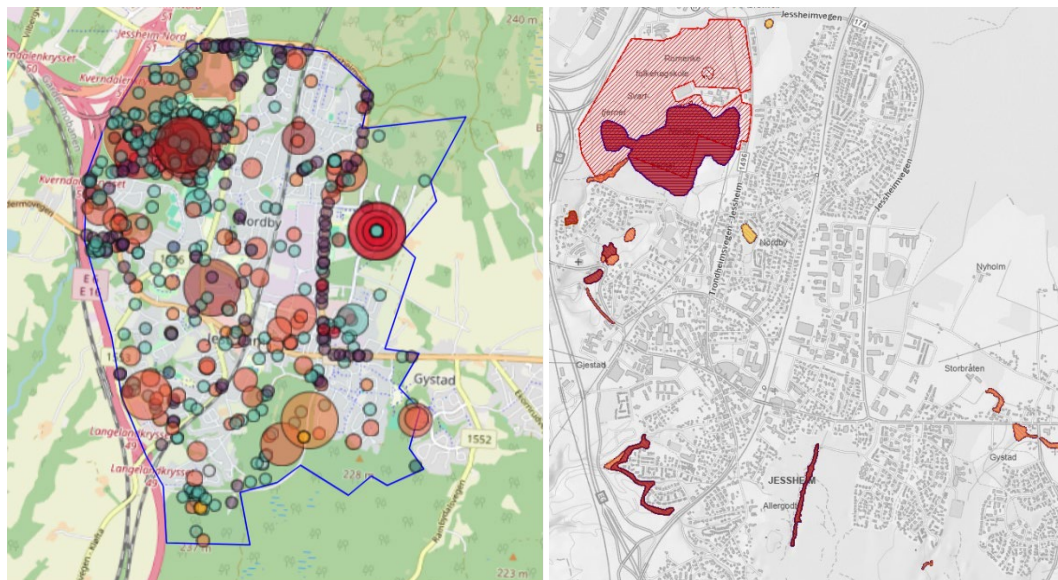
Andre naturtyper som er truet i planområdet er rik svartorsumpskog og flomskogsmark. Øvrige naturtyper har en sentral økosystemfunksjon, det vil si at det er viktige levesteder for arter.

Det er observert 33 truede arter (3 kritisk truede, 4 sterkt truede og 26 sårbare) og av dem er 20 fugler, 6 karplanter, 3 pattedyr og 1 mose, sopp, insekt og alge. Det er observert 30 fremmede arter (18 av svært høy risiko, 6 av høy risiko og 6 av potensielt høy risiko) i planområdet og av dem er 25 karplanter, 2 sopper og 1 pattedyr, fugl og bløtdyr.

Landskapet på Jessheim er relativt flatt, og ble dannet av tilbaketrekkingen av isbreen ved siste istid. Noe som er karakteristisk for Ullensaker generelt er ravinlandskapet og det komplekse avsmeltingsformene som israndavsetninger og dødisgroper. Dette finner vi også innenfor byplanens grenser (se vurdering av geologisk mangfold).

Bekkene er også med på å forme landskapet, og særlig i og rundt Jessheim hvor bekkeløpene renner gjennom erosjonsutsatte områder. All nedbør innenfor byplanen renner til Pinnebekken, Dølibekken og/ eller Tveia. Dette er sidebekker til Leiravassdraget, som er et lavlandsvassdrag på Østlandet med særlig store verdier. Vassdraget er vernet og er del av et særpreget landskap som i stor grad er dominert av aktive prosesser i leire. Store deler av Jessheim inngår i verneplan for Leira og omfattes av Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Den 30. april 2024 vedtok Ullensaker kommunestyre Strategi for naturmangfold 2024-2040. Strategien har som mål å systematisere arbeidet med naturmangfold i kommunen, bidra til oppfølging av nasjonale og internasjonale mål og tilrettelegge for et stort mangfold av sunne økosystemer.



Venstre: kart over alle registrerte arter (kilde: Artskart). Høyre: kart over registrerte naturtyper og Nordbyjern landskapsvernområde (skravert i rødt øverst til venstre) (kilde: Naturbase)

Vurdering av planforslagets konsekvens:

Positiv/ ingen konsekvens (++)/+/0)	Liten negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (--)
Vurdering		
Utbygging kan ha konsekvenser for naturmangfoldet, det er derfor viktig å stille krav til utredninger og avbøtende tiltak for å sikre et rikt naturmangfold. De fleste lokalitetene med viktige naturtyper er avsatt til grønnstruktur/ LNF områder og vest i temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Ved Nordbyjordet er det planlagt utbygging (B15), dette gir negativ virkning naturmangfoldet på de ulike lokalitetene. I Finholtvegen ved den registrerte slåttemarken er det foreslått å tilbakeføre boligarealet til LNF, for å ivare ta den viktige naturtypen. Videre er det registrert en del rødlistede arter som er viktig å ta hensyn til ved utbygging. I temakartet som følger byplanen er det angitt viktige pollinatorpassasjer og grønnstruktur for å ivareta fugleliv, pollinatorer ol. Videre kartlegging og vurdering knytta til forebyggende tiltak må tas ved detaljregulering. Det foreslås også nedbygging av store skogområder som er leveområder for ulike arter. For mer kunnskap hvilke konsekvenser dette vil ha, må det stilles krav til ytterligere kartlegginger. Dette sikres i byplanens bestemmelser. Videre er det krav om at eksisterende bekkelukkinger skal åpnes i større utbyggingsfelt og andre krav til overvann som sikrer at bekkene ikke overbelastes og påvirker erosjonen nedstrøms. Temakart for grønnstruktur viser blant annet sammenhengen med bekkedragene. Samlet vil byplanforslaget ha liten negativ konsekvens for naturmangfoldet innenfor planområdet, sammenlignet med gjeldende plan. Det kan være behov for supplerende undersøkelser og egne kartlegginger av biologisk mangfold. For å sikre at §§ 9 og 11 i naturmangfoldloven ivaretas, er det aktuelt å kreve at tiltakshavere innhenter supplerende kunnskap i forbindelse med detaljplanlegging. Selv om det ut fra foreliggende kunnskap ikke er noe til hinder for tiltaket, kan det ved senere kartlegginger avdekkes viktige naturverdier som må tas hensyn til i det etterfølgende planarbeidet		
Kilder:		
Naturbase.no – Miljødirektoratet Artskart.artsdatabanken.no – Artsdatabanken Unike verneområder ved Gardermoen – Fylkesmannen i Oslo		

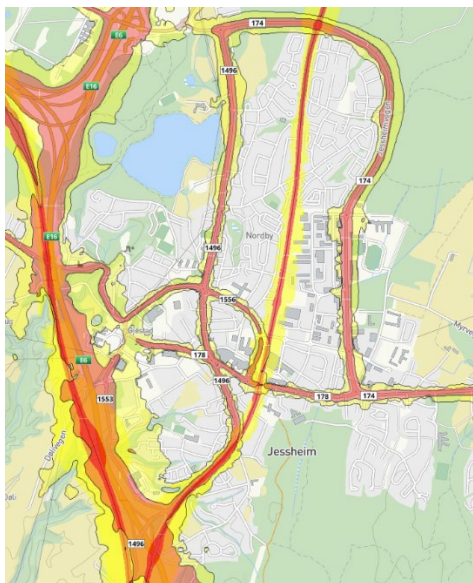
Støy

Generelt om tema:

Ifølge WHO kan støyeksponering være en stor påkjenning for mennesket, og påvirker derfor folks helsetilstand. Fysisk overbelastning resulterer i stress, og eksponering over lengre perioder kan i verste fall føre til sykdom. Det er anbefalt i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, at anleggseiere beregner to støysoner rundt viktige støykilder, en rød og en gul sone. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse skal det unngås å bygge i rød sone, mens den gule sonen er en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Ved etablering av ny støyende virksomhet skal det synliggjøres i hvilken grad virksomheten vil berøre natur- og friluftsområder, bebyggelse, parker og kirkegårder. I tillegg bør lokalisering av nye støykilder unngås i verdifulle rekreasjonsområder og i stille områder slik at de reduseres i omfang.

Dagens situasjon:

Deler av Ullensaker kommune ligger innenfor støysonene til Oslo lufthavn Gardermoen, men planområdet påvirkes ikke. Planområdet påvirkes av støy fra E6, andre veger i kommunen og jernbane (se kart under), og flere boliger langs støykildene er i rød eller gul sone.



Støysonekart, som viser støy fra veg og jernbane. Kilde: Kommunekart

Vurdering av planforslagets konsekvens:

Positiv/ ingen konsekvens (++/+/0)	Liten negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (--)
Vurdering:		
Planen legger opp til støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder. Ved nærmere planlegging vil det kreves avbøtende tiltak.		
Byplanen åpner for støyfølsomme formål innenfor gul og rød støysoner. Her må det sikres ytterligere utredninger og bestemmelser for å sikre at kravene til støy opprettholdes. For de mest sentrumsnære bygningene åpnes det for en unntakssone.		
Samtidig vil ny prioritering av mobilitetshierarkiet muligens redusere antall kjøretøy og støy i de mindre veiene på sikt. Det må forventes av hovedvegene (Ringveien) får noe økt støy.		

Ved etablering av ny boligbebyggelse må det vurderes om utbygging er i tråd med anbefalingene i retningslinjer. I rød sone skal støyfølsom bebyggelse unngås, mens gul sone er en vurderingssone.

Kilder:

Støysonekart – Statens vegvesen
Støysoner jernbanenettet – Bane NOR
Støyutredning Jessheim (2023)
Trafikkutredning (2022) + klimanotat

Forurensning

Generelt om tema:

I begrepet forurensning legges luftforurensning, forurenset grunn og radon. Ved etablering av ny boligbebyggelse må det vurderes om utbygging er i tråd med anbefalingene i retningslinjer. Om ny luftforurensende virksomhet kan få betydning for eksisterende situasjon skal vurderes. Generelt er vegtrafikk og vedfyring de viktigste faktorene som påvirker luftkvaliteten negativt. Anbefalte luftforurensningsgrenser skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse. I rød sone skal følsom bebyggelse unngås, mens gul sone er en vurderingssone. Radon er et radioaktivt stoff som dannes naturlig, og som finnes i varierende mengder i all berggrunn og jordsmonn. Radon siger inn fra bakken gjennom boligkonstruksjonen, og kan oppkonsentreres i inneluften. Høye radonkonsentrasjoner har vist seg å gi økt risiko for utvikling av lungekreft, og det er anbefalt at alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og innenfor anbefalte grenseverdier (se verdier i byggt teknisk forskrift). Forurenset grunn er jord eller berggrunn der konsentrasjonen av helse- eller miljøfarlige stoffer overstiger fastsatte normverdier (jf. Forurensningsforskriften § 2-3). Ved etablering av ny bebyggelse i områder med forurenset grunn må krav i Forurensningsforskriften følges.

Dagens situasjon:

Ullensaker kommune har generelt lite problemer med overskridelser av grenseverdier for luftkvalitet. Det er forventet befolkningsvekst i Jessheim, og planlegging av bebyggelse bør unngås i nærheten av E6 og andre viktige veier for biltrafikken, da økt befolkningsvekst kan øke luftforurensning i området hvis ikke reduserende tiltak iverksettes. Et større område rundt Jessheim har en middels høy sannsynlighet for forhøyde radonkonsentrasjoner. I år 2000 oversteg mellom 5 % og 20 % av målingene 200 Bq/m³, og oppfølgende målinger bør gjøres i utvalgte boliger. Det er punktvis registreringer av grunnforurensning i kommunen.



Kart over områder med grunnforurensning, markert med trekanter (kilde: Grunnforurensning, Miljødirektoratet)

Vurdering av planforslagets konsekvens:

Positiv/ ingen konsekvens (++)/0)	Liten negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (--)
Vurdering		
I planen legges det ikke opp til nye luftforurensende virksomheter, det er i all hovedsak boliger, tjenesteforhold mm. Planen vil generelt føre til økt biltrafikk, noe som gir økt veitrafikk og luftforurensning gjennom eksosutslipp, slitasjepartikler (svevestøv) og oppvirvling av støv som ligger på veiene. Ved etablering av ny boligbebyggelse må det vurderes om utbygging er i tråd med anbefalingene i retningslinjer. Om ny luftforurensende virksomhet kan få betydning for eksisterende situasjon skal vurderes. Anbefalte luftforurensningsgrenser skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse. Grunnforhold og massehåndtering må vurderes. Og det bør foreligge plan for håndtering av forurensede masser.		
Kartlegging av radon i Ullensaker kommune, DSA Grunnforurensning – Miljødirektoratet Luftkvalitet i Norge - Miljødirektoratet		

Friluftsliv

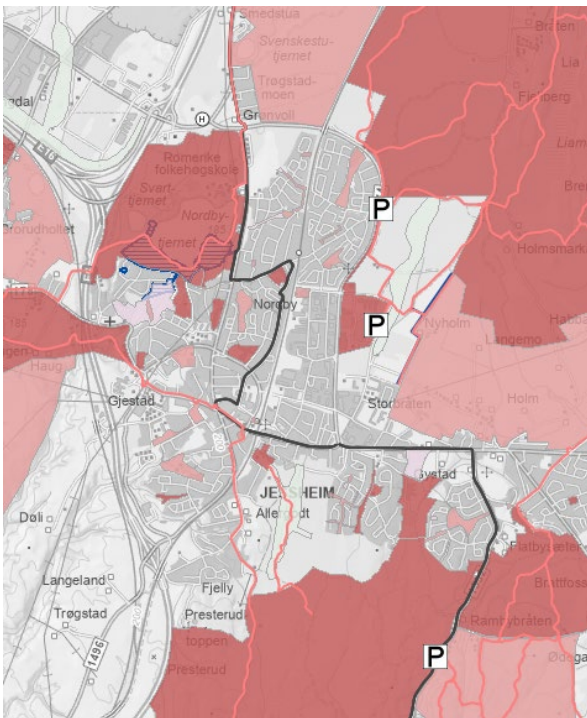
Generelt om tema:

Under temaet friluftsområder og grønnsstruktur vurderes nåværende og framtidig bruk av områder som eventuelt kan bli bygd ut. Sammenhengende grønnsstruktur og friluftsområder kan bestå av skog, jordbrukslandskap, vassdrag, parker og friområder. Det blir vurdert om tiltaket vil svekke eller bygge opp under befolkningens tilgang og

muligheter for aktiv bruk av nærområder og større sammenhengende friluftsområder. Tilgang til friluftsområder og grønne forbindelser innenfor tettstedene er viktig for befolkningens helse.

Dagens situasjon:

Innbyggerne i Jessheim har i dag god tilgang til friluftsområder. Eksisterende grønnstruktur i byggesonen skal i størst mulig grad søkes bevart. Kommunen har gjennomført et prosjekt for å kartlegge og verdsette friluftslivsområder i kommunen. Dette arbeidet er brukt som grunnlag i konsekvensutredningen. Det er pr. i dag få friluftsområder som er spesielt tilrettelagt etter prinsippene om universell utforming. Nordbytnen er til en viss grad tilrettelagt og tilgjengelig. Det er opparbeide gang-/ sykkelveg til de aller fleste friluftsområdene i kommunen. Kartet nedenfor viser viktige friluftslivsområder for innbyggerne, med unntak av områder som er avsatt til utbyggingsformål, men som i dag benyttes rekreativt (for eksempel: Jessheim sørøst, Gystadmarka nord)



Vurdering av planforslagets konsekvens:

Positiv/ ingen konsekvens (++)/+/0)	Liten negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (--)
Vurdering		
Byplanen vil i seg selv bidra positivt ved at det sikres nye tverrgående forbindelser mellom sentrum og friluftsområder i øst. Samtidig er det avsatt arealer til utbygging i Gystadmarka nord, som er et eksisterende friluftsområde som brukes jevnlig av innbyggerne i Jessheim. Ved utvikling av Gystadmarka Nord er det derfor nødvendig å sikre allmenn tilgjengelighet til skogområdene og at forbindelsene oppleves lette, trygge og attraktive. Der nye utbyggingsområder kommer i konflikt med eksisterende turveger/skiløyper bør det i reguleringsplanen legges til rette for grønne forbindelser gjennom området og ut til omkringliggende friluftsområder. Spesielt viktige forbindelser skal sikres med et bredt belte av grønnstruktur.		
Kilder:		
Kommuneplan, kommunedelplaner Kommunekart.no		

Sosial infrastruktur

Generelt om tema:

FN-sambandet beskriver sosial infrastruktur som den underliggende strukturen av tjenester som må være på plass for sikre et fungerende samfunn (FN-sambandet, 2017). I denne konsekvensutredningen defineres sosial infrastruktur hovedsakelig som skole, barnehage og annen helserelatert virksomhet (f.eks. omsorgsboliger, helsebygg, institusjoner ol.) , men sosiale møteplasser og rekreasjonsområder må sees i sammenheng. Sosial infrastruktur er en forutsetning for vekst og sosial deltakelse i samfunnet. Alle skal ha mulighet til sosial deltakelse, det er derfor nødvendig å se boligutvikling og nærhet til sosial infrastruktur i sammenheng. Det er kommunens oppgave å sørge for at skoler og barnehager har nok kapasitet til å imøtekomme den fremtidige befolkningsveksten.

Etablering av sosial infrastruktur bør understøtte prinsippet om trygge og gode nabolag, skape møteplasser for lokalsamfunnet og bidra til stedstilhørighet. Dette gjelder spesielt tjenester der befolkningen møtes på tvers av generasjoner og forutsetninger, som for eksempel barnehager, barneskoler og omsorgsboliger. Alle nye utbyggingsområder hvor bolig er hovedformålet, må derfor sees i sammenheng med kapasiteten og lokaliseringen av den sosiale infrastrukturen.

I tillegg til at sosiale institusjoner skal bygge opp under nærmiljøer, må institusjonene lokaliseres på en slik måte at de oppfattes som attraktive arbeidsplassdestinasjoner. I fremtiden vil det sannsynligvis bli tøffere konkurranse rundt knapp arbeidskraft innenfor både skole og oppvekst – og innenfor helse og omsorg.

Dagens situasjon:

I forbindelse med byplanarbeidet er det gjort nye vurderinger knyttet til behovet for sosial infrastruktur. Ullensaker kommune har over tid vokst med 1000 innbyggere årlig, dette har ført til økt press på den etablerte infrastrukturen, særlig knyttet til kapasiteten innen skole og helse.

Ullensaker kommune har utarbeidet en helhetlig helse og omsorgsplan, barnehagebehovsplan og en skolebruksplan for å kartlegge fremtidig behov. Disse planene ser frem mot år 2031/2035, og er ikke basert på byplanens nye utviklingsområder. Det er derfor gjennomført nye kartlegginger for å se det reelle behovet frem mot 2050, der de nye utviklingsarealene også er beregnet. Foreløpige beregninger viser et potensiale for over 15.000 nye boliger, i tillegg til litt over 7000 ferdig regulerte boliger som enda ikke er bygget. Dette genererer et behov for:

- 17-18 nye barnehager (med 160 barn i snitt pr. barnehage)
- 3 nye barneskoler (totalt 10 nye klasser pr trinn), beregningene er basert på at Døli blir fullverdig 2-parallell barneskole, Skogmo blir 3-parallell, Jessheim skole og Gystadmarka barneskole blir 4-parallell, og i tillegg Allergot bygd om til 3-parallell barneskole.
- 3 nye u-skoler, i tillegg til Nordby og Gystadmarka. Behovet er 32-33 klasser pr. trinn totalt for u-skolene på Jessheim
- Det bør i tillegg sikres arealer til helseinstitusjon, flere typer omsorgsboliger, gravlund. Arealer til dette vurderes på kommunenivå i egne prosesser.

Vurdering av planforslagets konsekvens:

Positiv/ ingen konsekvens (++)/+/0)	Liten negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (--)
Vurdering		
Byplanen åpner for mange store utviklingsområder med bolig og næringsutvikling. Disse områdene genererer behov for sosial infrastruktur som skole, barnehage, helsetjenester ol. Dette er funksjoner som har sprengt kapasitet i dag, derfor vil det være helt sentralt å sikre arealer og stille krav til opparbeidelse av sosial infrastruktur. Det samme gjelder for idrettsanlegg og gravplasser. Det er utarbeidet et eget notat for byens behov.		

I byplanen legges det opp til mulighet for etablering av offentlig eller private tjenesteformål innenfor alle områder med kombinerte formål, og sentrumsformål. Dette sikrer stor fleksibilitet ifht. fremtidig behov for bygg innen helse og omsorg.

Det er fastsatt noen lokaliseringsprinsipper som har og er viktige når sosial infrastruktur skal lokaliseres i Jessheim. Prinsippene understøtter oppbygningen av sosial infrastruktur som en viktig funksjon for å skape trygge og gode nabolag, med sosiale møteplasser for lokalsamfunnet som bidrar til tilhørighet og stedsidentitet.

Lokaliseringsprinsippene er som følger:

- I nærhet til der folk bor – slik at flest mulig kan gå og sykle til disse, og at det blir en møteplass for folk som bor i området
- I nærhet til kollektiv, og være godt tilrettelagt for gåing og sykling. Spesielt for bybarnehager bør det legges til rette for at foreldre kan sette igjen en sykkelvogn eller transportsykel på en trygg måte.
- Samlokalisering. Barnehager og barneskoler/nærmiljøsentere har store gevinster av å være i nærhet til hverandre, siden det skaper lettere overganger fra barnehage til barneskole, og tryggere bomiljø. For visse typer omsorgsboliger kan det også være hensiktsmessig å samlokalisere med barnehager og/eller barneskoler.
- Omsorgsboliger bør inngå i alle større boligprosjekter og bli del av nabolagsbygging.

Kilder:

Barnehagebehovsplan 2023- 2033
Skolebruksplan 2021- 2031
Helhetlig helse- og omsorgsplan 2023-2035
SSB.no
Kompass
Ullensaker i tall
Kommunens egne beregninger

Kulturminner og kulturmiljøer

Generelt om tema:

Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig aktivitet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det er knyttet historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljø menes et område hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng.

Automatisk fredete kulturminner

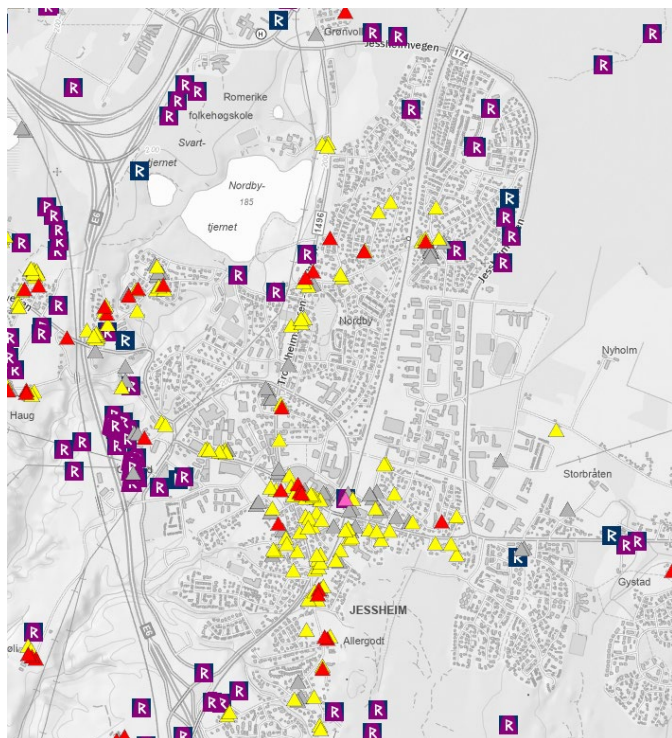
Alle faste og arkeologiske kulturminner fra før 1537, samt alle erklærte stående byggverk fra før 1650 er automatisk fredet, jf. lov om kulturminner § 4. De problemstillinger en står overfor ved konsekvensanalyser på dette nivået er at man har begrenset kunnskap om hvilke verdier som utbyggingen kan ha konsekvenser for. Kulturminneloven slår fast at det er undersøkelsesplikt, og § 9 legger til grunn at: «Ved planlegging av offentlige og større private tiltak plikter den ansvarlige leder eller det ansvarlige forvaltningsorgan å undersøke om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner (...)». Alle reguleringsplaner skal derfor oversendes Fylkeskommunen for vurdering av behov for arkeologisk undersøkelse. Dette gjelder også byggesaker der det kan oppstå konflikt med kjente kulturminner eller være potensiale for funn av nye lokaliteter.

Nyere tids kulturminner

Ullensaker kommunes kulturminnevernplan inneholder en oversikt over rundt 600 nyere tids kulturminner og kulturmiljø i ulike verneklasser – større og mindre gårdsbruk, villabebyggelse, industri- og forsvarsbebyggelse, veifar, minnesmerker mm. Oversikten inkluderer en håndfull fredete anlegg, de øvrige som er definert som verneverdige. Det er anlegg av både nasjonal, regional og lokal verdi. Et kulturminne av lokal verdi er ikke nødvendigvis mindre viktig eller verdifullt enn et kulturminne med regional eller nasjonal verdi, da kulturarv i stor grad er knyttet opp mot lokal identitet.

Dagens situasjon:

Jessheim by er rik på både automatisk fredete og nyere tids kulturminner, samtidig er byen preget av sterk vekst, noe som gir økt press på kulturminner og kulturmiljøer. Det er derfor viktig å sikre de mest verdifulle kulturminnene og kulturmiljøene. I arbeidet med byplanen for Jessheim har det blitt fokusert på tettstedenes egenart for å skape større grad av identitet og tilhørighet. Befolkningsveksten gjør i tillegg at det er viktig for lokalmiljøet å beholde sitt særpreg og identitet som kan fortelle historien om byen til både nye og etablerte innbyggere. I kommunestyremøte 15.10.24 sak 148/24, ble det vedtatt å fjerne alle hensynssoner knyttet til bevaringsverdige bebyggelse og kulturmiljø, med formål å vente på kommunens kulturmiljøplan. Dette vil potensielt kunne få store konsekvenser for viktige kulturmiljøer på Jessheim, da ingen av de vil ha et juridisk «vern» knyttet til seg. Av kulturminner og kulturmiljøer vernet etter Kulturminneloven, må ingen rive, flytte, påbygge, endre, forandre materialer eller farger eller foreta andre endringer som går lenger enn vanlig vedlikehold. Tiltak ut over dette krever tillatelse av vedkommende myndighet etter § 15 a. Dette omfatter også fast inventar.



Vurdering av planforslagets konsekvens:

Positiv/ ingen konsekvens (++)/+/0)	Liten negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (--)
Vurdering		
Byplanen legger opp til utbygging i og ved kartlagte kulturmiljøer. Ingen viktige kulturmiljøer er sikret med hensynssone. Dette vil ha negative konsekvenser for den bevaringsverdige bebyggelsen og kulturmiljøene på Jessheim. Ved eventuell forringelse av Jessheims stedsegne bygg, vil dette påvirke opplevelsen av byen, og byens historie og identitet.		
Kilder:		
Kommuneplan, kommunedelplaner, KDP for kulturminner og kulturmiljø (rullering), kartlegging av kulturminner (2019) Kulturminnesok.no		

Befolkningens helse

Generelt om tema:

Helsen og trivselen i befolkningen påvirkes av en rekke faktorer, både direkte og indirekte. Gjennom planarbeidet kan kommunen legge føringer for flere av faktorene, slik at folkehelsen i kommunen påvirkes positivt av tiltakene som iverksettes. Plan- og bygningsloven og folkehelseloven krever at all planlegging skal fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller.

Kommunene har blant annet ansvaret for å forme det fysiske miljøet. Gjennom planlegging kan man sikre et trygt og sikkert miljø. Kommunene kan også sørge for koordinerte løsninger for lokalisering av boligområder, næringsliv, hverdagsarenaer, aktivitetsanlegg og tjenester, og detaljutforming av gater, plasser og grøntarealer. Dette gjelder blant annet kvalitet og tilgang på rekreasjons- og fritidsområder, møteplasser, gang- og sykkelveier, idrettsanlegg, kulturtilbud, skoler, barnehager, bomiljø og nærmiljø. I tillegg må kommunen vektlegge at tiltakene som planlegges er med å utjevne sosial ulikhet i helse.

Dagens situasjon:

Ullensaker kommune har kartlagt helsetilstanden i kommunen, men det er ikke differensiert mellom by- og tettstedene. Ettersom Jessheim by huser halvparten av kommunens innbyggere er det grunn til å tro at helsetilstanden for innbyggere i Jessheim ikke er så ulik helsetilstanden i hele kommunen. I tillegg ser vi at veksten skjer i Jessheim, noe som gir mulighet for å planlegge utfra kommunens situasjon og behov.

I kommunens vurdering av helsetilstanden er følgende lagt til grunn: Forventet levealder, demens, egenvurdert helse og livskvalitet, psykisk helse, nettverk og relasjoner, overvekt og fedme, hjerte- og karsykdommer, diabetes type 2, kreft, muskel- og skjelettlidelser og vaksinasjonsdekning.

Generelt er helsetilstanden i Ullensaker god, og skiller seg ikke vesentlig ut fra det generelle utfordringsbildet i Norge. Vaksinasjonsdekningen er god, flertallet er fornøyd med egen helse og forventet levealder er på nivå med landsgjennomsnittet. Samtidig er det noen utviklingstrekk som har betydning både for dagens situasjon og for de kommunale helse- og omsorgstjenestene i årene fremover.

- *Flere eldre som lever lengre fører til økt sykdomsbyrde i samfunnet, og en økt andel innbyggere som lever med kroniske sykdommer.*
- *Flere personer lever med demens, og andelen forventes å øke i årene som kommer.*
- *Psykiske plager rammer mange i befolkningen, særlig i de yngre aldersgruppene. Det er også mange som opplever lav grad av sosial støtte og nettverk rundt seg.*
- *Muskel- og skjelettplager rammer mange i befolkningen, og er plager som koster samfunnet mye.*
- *Livsstilssykdommer er en stor risikofaktor for sykkelighet og dødelighet i befolkningen, og forekomsten av diabetes type 2 er økende.*

Valg som gjøres i dag kan få konsekvenser for folkehelsen flere ti år frem i tid. Utviklingen av Ullensakersamfunnet med nye bydeler, boligområder og nærmiljø må derfor legges til rette for at innbyggerne kan gjøre gode valg for egen helse, uansett livssituasjon.

Vurdering av planforslagets konsekvens:

Positiv/ ingen konsekvens (++)/+/0)	Liten negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (--)
Vurdering		
Gjennom byplanen er det gjort areal- og planmessige endringer for å øke innbyggernes muligheter til å gjøre gode valg for egen helse, uavhengig av livssituasjon. Det legges blant annet økt fokus på å redusere mobilitetsbehovet (5 min byen), og øke attraktiviteten for gående og syklende. Det er lagt vekt på å sikre forbindelser til omkringliggende natur- og skogområder for å bedre tilgjengeligheten. Når de fysiske strukturene legger opp til det, kan man med enkle strategiske grep oppmuntre til mer fysisk aktivitet.		

Byplanen har også stort fokus på den sosiale dimensjonen, hvor planen tar opp byrom og møteplasser som viktige funksjoner. Steder der folk kan møtes både tilfeldig og planlagt. Det er pekt på viktigheten av samlokalisering av funksjoner og flerfunksjonelle bygninger. Skoler og barnehager bør kunne sees på som nærmiljøsentere og er lokalisert i nærheten av der folk bor.

Samtidig har byplanen tatt behovet for sosial infrastruktur på alvor, ved å kartlegge behovet og kartfeste de i byplanen.

Samlet sett vil byplanen bygge opp under en bærekraftig utvikling av samfunnet, som imøtekommer dagens og fremtidige utfordringer. Samtidig er det viktig å huske at arbeidet må følges opp av kommunen på andre nivåer enn ved fysisk planlegging.

Kilde:

- Kunnskapsgrunnlag for planlegging 2024-2028
- Plan- og bygningsloven
- Folkehelseloven

Kriminalitetsforebygging

Generelt om tema:

Forskning viser at god kriminalitetsforebyggende arealplanlegging kan hindre at kriminalitet begås, men det vil alltid være behov for andre måter å jobbe forebyggende på, fordi kriminalitet og vold i samfunnet har et komplisert og sammensatt årsaksforhold.

Kriminalitetsforebyggende arealplanlegging handler om å skape trygghet og attraktivitet i de områdene man planlegger, slik at de som bruker byen kan føle seg trygge og aktivt ta del av det offentlige rom (som gater, plasser og parker). Frykt kan undergrave sentrum ved at det blir mindre attraktivt å ferdes eller oppholde seg i et område.

Attraktive områder med mye aktivitet og liv, er mindre attraktive for å utøve kriminell aktivitet. Dette kan være fordi det er færre som får anledning til å drive kriminalitet som for eksempel: hærverk, utøve vold/trakassering ol.. Attraktive steder der folk ønsker å oppholde seg gir en form for sosial «kontroll» av områdene.

Med mangfold og variasjon i funksjoner som gir liv i byen gjennom døgnet, uka og året, flere boliger i sentrum, bedre kollektivtransport samt vakre og velholdte byrom, får vi flere folk og dermed økt sosial «kontroll» i gatene. Mangfold og variasjon i funksjoner, aktivitet, gode forbindelser og velholdte byrom bidrar til attraktive steder.

Dagens situasjon:

Ungdata junior 2022 viste at 95 prosent av elevene på 5.-7. trinn i Ullensaker føler seg «veldig trygg» eller «ganske trygg» når de er ute i området der de bor. Dette er omtrent som landsgjennomsnittet. Videre svarer 79 prosent av ungdomsskoleelevene i Ullensaker at de opplever det som «svært trygt» eller «ganske trygt» å ferdes i nærområdet der de bor, når de er ute på kvelden. Dette er litt høyere andel enn ved forrige måling i 2019 (76 prosent), men lavere enn i 2017 (82 prosent). Landsgjennomsnittet er 84 prosent, og ifølge Folkehelseprofilen 2023 ligger Ullensaker signifikant dårligere an enn landet som helhet. I 2022 ble det også gjennomført en trygghetsvandring i Jessheim. Ved denne trygghetsvandringen var det flere faktorer som ble påpekt, blant annet manglende sikring mot jernbanen, manglende belysning og områder med uklare eierforhold (dårlig drift og vedlikehold).

Statistikk fra Politiets straffesaksregister (Strasak) viser at det vinningskriminalitet den vanligste kriminalitetstypen blant personer under 18 år i Ullensaker, og det har vært en økning i antall saker de siste årene. Økningen skyldes blant annet flere mindre tyverier fra butikker og salgssteder. Vinningssakene utgjør totalt 42 prosent av alle registrerte straffesaker med minst én gjerningsperson under 18 år i Ullensaker. Disse tallene er inkludert vinning som skjer på Oslo Lufthavn.

I tillegg er den en del saker knyttet til vold der personer under 18 år er gjerningsperson, men her har det vært et relativt stabilt antall saker de siste årene. Tallene fra politiet viser den registrerte kriminaliteten, og ikke den faktiske kriminaliteten som foregår.

Ullensaker ligger høyest på statistikken når det gjelder saker med minst én gjerningsperson under 18 år. Tallene omfatter forhold der gjerningsstedet er i Ullensaker, men gjerningsperson kan være fra andre kommuner. Det er sannsynligvis flere grunner til at det er mange saker som registreres i Ullensaker. Det kan ha sammenheng med at Jessheim er et nærsentrum for mange, og tiltrekker seg ungdom fra andre kommuner. I tillegg har Jessheim videregående skole mange elever fra andre kommuner, som tilbringer mye tid i kommunen.

Vurdering av planforslagets konsekvens:

Positiv/ ingen konsekvens (++)/+/0)	Liten negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (--)
Vurdering		
Gjennom arbeidet med byplanen har det vært fokus på kriminalitetsforebyggende arealplanlegging, som del av å skape gode, trygge og levende bo- og leveområder. Dette er konkretisert ved å sette fokus på kvalitet i utforming og arkitektonisk uttrykk, men viktigst av alt er lokalisering av funksjoner og kravene knyttet til utformingen av disse. For å sikre en levende by er det blant annet foreslått en maksgrense for boliger ved bygging i kombinerte formål og i sentrumsformål. Dette sikrer at det i disse formålene alltid legges opp flere varierte funksjoner som kan bidra til liv på bakkeplan. I byplanen stilles det et konkret krav om publikumsrettede funksjoner i bygg som grenser til offentlige gater, plasser og torg. Dette skaper aktivitet og trygget gjennom sosial kontroll. Det er i tillegg større fokus på fellesrom i boligprosjekter, noe som styrker eierskapet og tilhørigheten til områdene. Det er også tilrettelagt for varierte boligtyper og leilighetsstørrelser innenfor byplanen slik at man sikrer en variert befolkningssammensetning. Dette bidrar til stabilitet og trygget i boområder. Uavhengig av dette vil en fortetting øke andelen innbyggere og møteplasser, noe som også øker behovet for oppfølging, vedlikehold og andre tiltak knyttet til kriminalitetsforebygging. Ved nærmere detaljplanlegging er det viktig å tenke på kriminalitetsforebyggende tiltak.		
Kilder:		
Ungdata.no Ullensakers kunnskapsgrunnlag for planlegging 2024-2028 Forebygging av kriminalitet og hærverk v/ Regjeringen.no		

Barn og unges oppvekstsvilkår

Generelt om tema:

Barn og unges oppvekstsvilkår er med på å forme barn og unges fysiske og mentale helse. Det finnes flere måter å jobbe opp mot og sikre gode oppvekstsvilkår, blant annet gjennom organisatorisk arbeid, men også gjennom gode kommunale planer. Det handler om å tilrettelegge for gode og trygge skoler og barnehager, skape gode sosiale og attraktive nabolag, sikre tilgang til rekreasjon, natur, idrett mm.

Hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår i planleggingen er nedfelt i plan- og bygningslovens formålsparagraf. Barn og unge har rett til å delta og ha innflytelse i planarbeidet for å kunne påvirke utformingen av sitt eget oppvekstmiljø. Viktige nasjonale mål er å sikre et oppvekstmiljø som gir trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger. I rikspolitiske retningslinjer stilles det krav til den fysiske utformingen av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge.

Dagens situasjon:

Ullensaker er et godt sted å bo og vokse opp for de fleste, men det er noen utfordringer knyttet til oppvekst og levekår som kan skape økende forskjeller i samfunnet, og som øker risikoen for utenforskap.

- Barnehagedekningen har gått noe ned de siste årene, særlig blant minoritetsspråklige barn.
- De fleste elevene trives godt på skolen, men flere har lav motivasjon for læring.
- Utdanningsnivået i befolkningen er relativt lavt, men en økende andel ungdom gjennomfører videregående skole.
- Samtidig er det mange unge voksne som unge som står utenfor arbeid og utdanning, og det er en økende andel personer med nedsatt arbeidsevne i kommunen.
- Mange barn vokser opp i lavinntektsfamilier.
- Det er en økende andel blokkleiligheter i Ullensaker, og flere innbyggere bor trangere nå enn tidligere.

Siden nesten alt av by-, sted- og boligplanlegging har innvirkning på nærmiljø og oppvekstvilkår for barn og unge vil planene for utviklingen av Ullensaker få store konsekvenser for denne gruppen. Det må avsettes tilstrekkelige arealer til lek og aktivitet for barn og unge i ulike aldersgrupper. Arealene må også ha og kvalitet og oppleves trygge og inkluderende for målgruppen. Det er viktig at lekeapparater vedlikeholdes slik at en unngår unødige skader, og at vegetasjon skjøttes slik at den ikke hindrer innsyn i lekearealene. Enkelte skoleveger i Jessheim oppleves som utrygge og flere steder mangler det gang- og sykkelveger. Det er et mål at skolevegene skal bli tryggere gjennom fartsdempende tiltak og bygging av gang- og sykkelveger.

Vurdering av planforslagets konsekvens:

Positiv/ ingen konsekvens (++)/+/0)	Liten negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (--)
Vurdering		
Byplanen legger til rette for at barn og unge i Jessheim kan vokse opp med gode oppvekstvilkår gjennom blant annet å ta vare på de etablerte nabolagene og sette krav til større variasjon i boligtypologi innenfor de store transformasjonsområdene i byen. Gjennom varierte leilighetsstørrelser og boligtyper skaper man et bredt tilbud til mangfoldet og stabile og gode boområder. I byplanen knyttes MUA kravet til antall boenheter, noe som vil kunne øke andelen større leiligheter tilrettelagt for familier. Grepene knyttet til mobilitet og gatebruk skal bidra til at barn, unge og deres foreldre kan ferdes enkelt og trygt gjennom byen på sykkel eller til fots. Ved å styre biltrafikken mot ringveiene kan sentrumskjernen og boligområdene rundt blir mer skjermet for støy og luftforurensning, og stenging av gater vil kunne gi flere rom for opphold og lek. Gode byrom og møteplasser er viktig for lek og aktivitet, utvikling av sosialt nettverk og følelsen av tilhørighet. I byplanen legges det tydelige føringer til kvalitet i uterom, og det stilles strengere krav til opparbeidelse av lekearealer for både små og store barn. I arbeidet med byplanen har det også vært viktig å sikre god tilgang til tilbud og tjenester. Lokaliseringen av skoler og barnehager har spesielt stor betydning for barn og unges muligheter for utvikling og læring. Samtidig må byen oppleves som et spennende sted å bo, slik at ungdom og unge voksne får lyst til å bli boende i byen også når de blir voksne. Et godt og variert aktivitetstilbud som treffer innbyggere i ulike aldre, er derfor viktig for at byen skal bli et attraktivt oppvekststed.		
Kilder:		
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen T-1513: Temaveileder. Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven Barne- og ungdomsregisteringen Aksjon skoleveg Trafikksikkerhetsplan Oversiktsdokument over helsetilstand og påvirkningsfaktorer 2016-2019 Løpende oversikt Nabolagsutredning (2021) Byrom – en idehåndbok – hvor langt går vi?		

Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- sykkelvegnett

Generelt om tema:

Det er viktig at byen og forbindelsene til, fra og gjennom byen utvikles på en måte som gjør det mulig for alle å være aktive samfunnsdeltakere. Dette innebærer at offentlig rom må være universelt utformet og at det må være enkelt og trygt å bevege seg rundt i byen. Universell utforming handler om at alle skal kunne ta i bruk det offentlige rom/ uteområder uten spesiell tilrettelegging eller spesialløsninger. Ved å sikre lik tilgjengelighet til arealer, skapes det også mer likestilte omgivelser, særlig for personer med nedsatt funksjonsevne, barnevogn ol.. Det gir samfunnskvaliteter som er positive for alle innbyggere og for samfunnet.

Dagens situasjon:

I forbindelse med rulleringen av byplanen ble det gjennomført en kartlegging over tilgjengeligheten i Jessheim sentrum. Fokuset i kartleggingen var rettet mot universell utforming i sentrumskjernen. Kartleggingen viser at det er relativt god tilgjengelighet, men at det finnes noen manglende koblinger bla. ved fotgjengerfelt og overganger ved systemskifter.

Bakgrunnen for at sentrum kommer godt ut, kan være at Ullensaker var pilotkommune for et tilgjengelighetsprosjekt i 2009.



Et universelt utformet bymiljø er et inkluderende samfunn der alle kan være aktive på en likeverdig måte. Ettersom det meste av butikker og servicetilbud ligger i sentrumsområdet, blir det spesielt viktig å ha gode forbindelser for gående og syklende mellom boligområdene og sentrum. Skolene er viktige møteplasser i nærmiljøene, og det er viktig å sikre forbindelsene mellom boligområdene og skolene. Byen skal også utvikles til å bli et aldersvennlig sted. Dette handler om å skape fysiske omgivelser som gjør det mulig for eldre å være aktive. Grepene i planen knyttet til mobilitet og gatebruk legger til rette for en utforming av veger og gater som gjør det enklere å bevege seg til fots og på sykkel gjennom byen. Dette vil komme alle til gode – både yngre og eldre, med og uten behov for tilrettelegging.

Fra naturens side er Ullensaker tilrettelagt for sykling, da det er flatt terreng. Det er bygd mange kilometer med gang- og sykkelveg de siste årene, og det er viktig at dette arbeidet videreføres. Det er viktig at nye utbyggingsområder bygger opp under eksisterende kollektivruter og at det videre tilrettelegges for gode muligheter for gåing og sykling internt i tettstedet/utbyggingsområdene. Planen legger opp til flere krav for opparbeidelse av viktige forbindelser, stier og sykkeltilrettelegging.

Vurdering av planforslagets konsekvens:

Positiv/ ingen konsekvens (++)/+/0)	Liten negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (--)
Vurdering		
I byplanen sikres gode forbindelser gjennom rekkefølgekrav til ulike utbyggingsområder, og planen legger opp til et mer helhetlig gang- og sykkelssystem med universell utforming og høy kvalitet. Byplanens lokaliseringsprinsipper sikrer redusert mobilitetsbehov, bygger opp under «10-minutters» byen, slik at forbindelser mellom funksjoner blir enklere for alle. Det er også fokus på at byen skal utformes aldersvennlig, og det stilles krav til innhold og kvalitet i byrom, gater og plasser som bygger opp under dette. Universell utforming sikres også i Tek17.		
Kilde:		
Trafikksikkerhetsplan for Ullensaker 2016-2030 Aksjon skoleveg Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim (2020) Snarveiskartlegging (2022)		

Sentrumsutvikling og transportbehov

Generelt om tema:

God og inkluderende arealplanlegging er viktig for å sikre en fremtidsrettet og bærekraftig utvikling. Gjennom arealplanleggingen bør det legges til rette for kompakte by- og tettsteder, der viktige byfunksjoner lokaliseres sentralt i sentrum og innenfor gangavstand fra stasjoner/knutepunkt. Det bør sikres et velfungerende trafikkmønster som ikke er til hinder for en attraktiv utvikling av gater og byrom, og som bygger opp under grønn mobilitet og fysisk aktivitet.

Det bør etterstrebes en arealbruk som sikrer at boligbyggingen skjer i eksisterende sentra, med gangavstand til publikumsrettede, tjenesteytende og arbeidsintensiv næring. På den måten kan også eksisterende teknisk og sosial infrastruktur utnyttes.

Temaet klima og energi er sammensatt. Dette gjelder både av kommunens overordnede strategi, konkrete tiltak i det enkelte byggverk og den enkelte innbyggers handlinger og daglige aktiviteter. Generelt vil fortetting og konsentrert utbygging nær kollektivknutepunkt, høy arealutnyttelse og stor grad av felles løsninger være gunstige med tanke på å redusere klimagassutslipp, ettersom det er mindre energikrevende og derfor gunstig i et klimaregnskap. I tillegg er det et nasjonalt, regional og kommunalt mål at trafikkveksten skal tas med gange, sykling eller kollektivreiser.

Dagens situasjon:

Ved inngangen til 2023 var om lag 21 000 personer bosatt i Jessheim. Dette er omtrent halvparten av befolkningen i Ullensaker kommune (Faktaark Jessheim i tall, 2023). Det meste av veksten i Ullensaker forventes å komme i Jessheim. Om utviklingen blir som framskrivingene viser, vil det i 2040 være om lag 67 400 innbyggere i kommunen, hvorav ca. 41 000 i Jessheim. Det betyr at omtrent 60 prosent av kommunens innbyggere vil bo i Jessheim. Anslaget for 2050 er om lag 78 000 for kommunen, hvorav 50 000 i Jessheim. Dette er mer enn en dobling fra dagens situasjon.

Veksten kan bli krevende for veinettet å håndtere og allerede i dag er det flere fremkommelighetsutfordringer for kollektivtrafikken og ettermiddagsrushet er godt synlig i bymiljøet. De neste årene vil det være avgjørende å sikre at innbyggerveksten ikke fører til vekst i veinettet, dette gjennom god og tilrettelagt planlegging for grønne mobilitetsløsninger som: gange, sykling og kollektiv.

Kommunens viktigste virkemidler er gjennom kommunens parkeringspolitikk og arealpolitikk. Ved å bygge innenfra og ut, reduserer man behovet for mobilitet ved at innbyggere bor i nærheten av tjeneste- og handelstilbud.

Kommunen har utarbeidet en egen mobilitets- og byutviklingsstrategi for å følge opp dette og skape en levende by med grønn mobilitet.

Vurdering av planforslagets konsekvens:

Positiv/ ingen konsekvens (++)/+/0)	Liten negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (--)
Vurdering		
Det er viktig at kommunen utvikler arealene innenfra og ut, og at en bygger på prinsippet om 10 min byen. Dette vil kunne redusere mobilitetsbehovet og øke bruken av grønne fremkomstmidler som gange, sykling eller kollektiv. Det er viktig å være bevisst på hvor det bygges ut, hvilke parkeringskrav som stilles og hvilke trafikkmengder de ulike prosjektene genererer. I arbeidet med byplanen er det ikke fastsatt en utbyggingsrekkefølge for utviklingen, det er store arealreserver og konsekvensen av dette kan føre til stykkevis og delt utvikling som strekker seg over lange tidshorisonter. Dette kan skape utfordringer for sentrumsutviklingen og forutsigbarheten ovenfor utviklere. Det er utarbeidet en trafikkanalyse som viser en klar sammenheng mellom trafikk og parkering. Byplanen legger opp til relativt høye parkeringskrav, noe som vil bidra til å redusere kapasiteten i vegnettet. All arealutvikling i sentrum vil kraftig redusere kapasiteten i vegnettet og skape store utfordringer for bussens fremkommelighet og punktlighet. Økt kø og trafikkbelastning skaper også redusert fremkommelighet for bil, en motsetning kan være at flere velger å gå eller sykle i sentrum. Men trafikken vil være negativ for sentrumsutviklingen.		
Kilder:		
<i>Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene</i> <i>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</i> <i>Regional plan for klima og energi i Akershus 2018-2050</i> <i>Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim (2020)</i>		

Oppsummering av helhetlig konsekvensutredning for byplan 2050

Kommunen som planmyndighet må ta hensyn til nasjonale og regionale forventninger til planlegging og utvikling, og regjeringen har klare forventninger om at kommunene skal bidra til en bærekraftig utvikling av samfunnet. Bærekraftig utvikling innebærer å møte dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.

FNs 17 bærekraftsmål skal være grunnlag for all kommunal planlegging, og dette handler om at kommunen må tenke på både sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft i sin planlegging. I nasjonale forventninger til arealplanlegging (2019), legges det vekt på kommunens sentrale rolle for å skape et samfunn som er økologisk og sosialt bærekraftig, og der velferd og trygghet prioriteres.

Gjennom Parisavtalen ble FN-landene, inkludert Norge, i 2016 enige om å begrense den globale oppvarmingen til under 2 °C, med et mål om 1.5 °C, sammenlignet med førindustriell tid. For å muliggjøre det, er det estimert at utslippene av klimagasser må reduseres med rundt 45% (sammenlignet med 2010) innen 2030 reduseres til netto null innen 2050. I 2022 vedtok i tillegg FN-landene det globale Kunming-Montreal-rammeverket for naturmangfold, også kalt Naturavtalen, og Norge skal levere sin handlingsplan for denne høsten 2024. Norge har i tillegg signert og ratifisert en rekke andre konvensjoner som omhandler miljø.

Det forventes stor befolkningsvekst i Ullensaker kommune og i kommuneplanens arealdel 2021-2030 (fig. 3) ble det konstatert at Jessheim skal håndtere 75 % av den fremtidige boligveksten. Det legger press på ikke-utbygde arealer i kommunen i dag. Samtidig har kommunen vedtak om å bli arealnøytrale, i tillegg til Strategi for klima og energi 2023-2030 og Strategi for naturmangfold 2024-2040. I strategiene settes det mål for hvordan kommune skal utvikles på en måte som ivaretar de nasjonale og internasjonale miljømålene. Nedenfor vises en oppsummering av alle vurderte

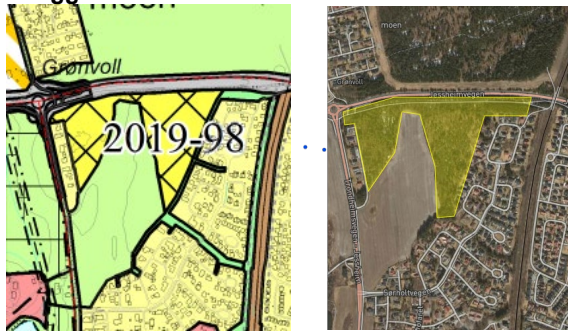
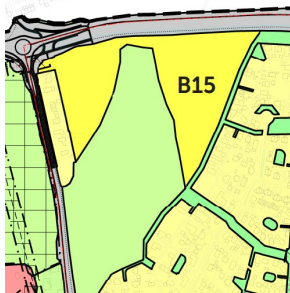
tema. Det er viktig å se sammenhengen mellom disse og hvordan byplanens belastning for tema svarer ut de internasjonale, nasjonale, regionale og kommunale målsettingene.

Oppsummering av planforslagets konsekvens for miljø og samfunn:

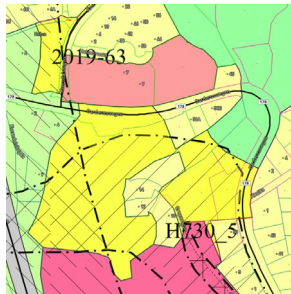
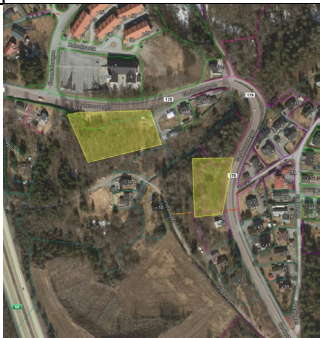
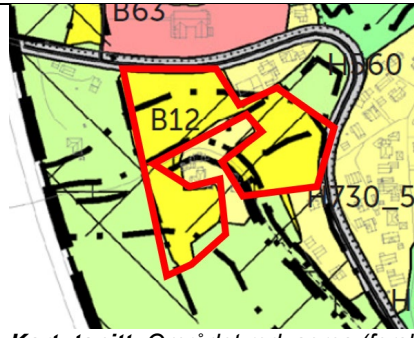
	Positiv / ingen konsekvens	Liten negativ / negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
Geologisk mangfold			
Virkninger som følge av klimaendringer			
Vannmiljø			
Jordressurser			
Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven			
Støy			
Forurensning			
Friluftsliv			
Sosial infrastruktur			
Kulturminner og kulturmiljø			
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen			
Kriminalitetsforebygging			
Barn og unges oppvekstsvilkår			
Tilgjengelighet for alle			
Sentrumsutvikling og transportbehov,			

5. KONSEKVENsutREDNING FOR NYE OG VIDEREFØRTE OMRÅDER

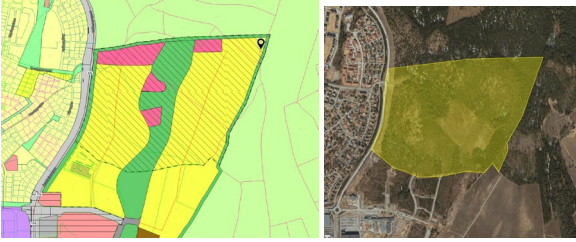
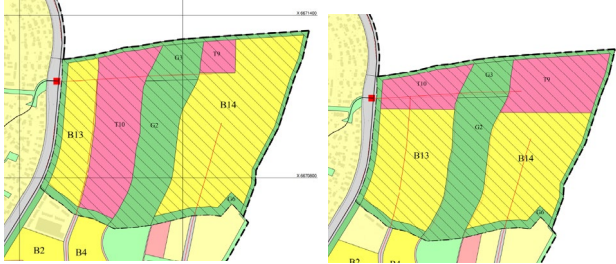
Nedenfor er det gjennomført konsekvensutredning for alle nye eller endrede arealer som er lagt til eller justert i byplanforslaget 2050. I tillegg er allerede planavklarte områder med dyrka eller dyrkbar mark vurdert på nytt, i henhold til nasjonale forventninger. Vurderingene baserer seg på dagens bruk og formål.

OMRÅDE: B15 Nordbyjordet		
Gnr/bnr.	175/1-2	Beskrivelse/vurdering og arealendring: Området videreføres som boligformål fra vedtatt kommuneplan for Ullensaker 2021 til ny Byplan for Jessheim 2050.
Dagens formål:	Boligformål (kommuneplan for Ullensaker vedtatt 2021)	
Foreslått formål:	Videreført som boligformål	
Areal:	Ca. 68daa	
Beliggenhet: 		 Kartutsnitt: Området videreføres med boligformål.
Kartutsnitt: Området er avsatt til bolig i gjeldende Kommuneplan.		
TEMA	KONSEKVENs	BESKRIVELSE
Geologisk mangfold		Innenfor området er det en dødisgrop, ved eventuell bygging innenfor området kan denne spesielle landformen forringes. Tiltak som fylling ol. vil ha en varig negativ effekt.
Virkninger som følge av klimaendringer (flom og skred)		Området ligger utenfor aktsomhetsområde for flom. Området ligger under marin grense, og innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Før bygging må det sikres tilstrekkelig med grunnundersøkelser.
Vannmiljø		Vannforekomster: 002-3997-R Nordbytjernet bekkefelt og 002-4228-L Nordbytjernet. En utvikling av området vil medføre økt andel tette flater og økt overvannsmengde, som igjen kan ta med seg mer partikler og forurensning fra overflater til vannforekomstene. I en anleggsperiode kan tiltaket medføre midlertidig utslipp til vannforekomstene.
Jord- og skogressurser		Utbygging innebærer nedbygging av 6,5 daa dyrkbar mark. Området består av breelvavsetninger og sandig jord. Den vestlige delen av feltet omfattes av en dødisgrop, her er det ikke egnet for dyrking (ca 0,3daa) resten av området er egnet. Den østlige delen har et relativt flatt terreng med god jord og ansees som egnet for oppdyrking.
Naturmangfold		Innenfor området er det registrert gammelfattig sumpskog av middels verdi, ved utvikling av området kan denne naturtypen forringes.
Støy		Det er ikke planlagt arealer til støyaktiv virksomhet. Området ligger delvis innenfor gul støysone (veitrafikk) og eventuell støyfølsom bebyggelse må sikres mot støy.
Forurensning		Det er ikke kartlagt forurensning i grunnen, eller planlagt for forurensende virksomhet.
Friluftsliv		Området er ikke registrert som et viktig friluftsområde.
Sosial infrastruktur		Utvikling av området vil medføre økt press på kommunens sosiale infrastruktur (skole, barnehage etc.) eventuelle konsekvenser bør vurderes ved detaljregulering
Kulturminner og kulturmiljøer		Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet. Det gjøres oppmerksom på at det er registrert automatisk fredede kulturminner nord for Jessheimvegen (kullgrop), dette bør undersøkes nærmere ved detaljplan.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Innenfor området er det planlagt variert boligtypologi av enebolier / tomannsboliger ol. For sentrum bidrar dette til en variert boligtypologi, som gir rom for ulike befolkningsgrupper.
Kriminalitetsforebygging		Liten betydning for området.

Barn og unges oppvekstvilkår		Området legger opp til variert boligtypologi og knyttes til eksisterende boligområder. Utenfor gangavstand til annen sosial infrastruktur (skole/ barnehage/ idrett ol.)
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang-sykkelveinnett		Området er knyttet til Jessheimvegen og Trondheimsvegen som er opparbeidet med gang-sykkelvegnett
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger i nærhet til Trondheimsvegen og Jessheimvegen. Det må sikres mot støy og eventuelle utforkjøringer. Utbygging vil ha liten påvirkning for tema.
Sentrumsutvikling og transportbehov		Arealet ligger mer enn 1000m fra nærmeste togstasjon og mer enn 2km fra sentrum, men med umiddelbar nærhet til buss. En utvikling av området vil føre til økt mobilitetsbehov og økt parkering/ biltrafikk.
VURDERING		
Tiltaket vil forringe viktig geologisk mangfold, dyrkbar mark og naturlandskap. Tiltaket er ikke i tråd men kommunens arealstrategi som omhandler utvikling innenfra og ut, eller nasjonale og regionale mål om jordvern. Tiltaket vil føre til flere boliger, økt press på sosial infrastruktur. Sett i sammenheng med byplanen som helhet, er det flere sentrumsnære arealer som bør utvikles før en tar hull på dette området.		
KONKLUSJON		
Tiltaket tilrådes ikke videreført i ny byplan, på bakgrunn av vurderingen bør dette arealet avsettes til LNF.		

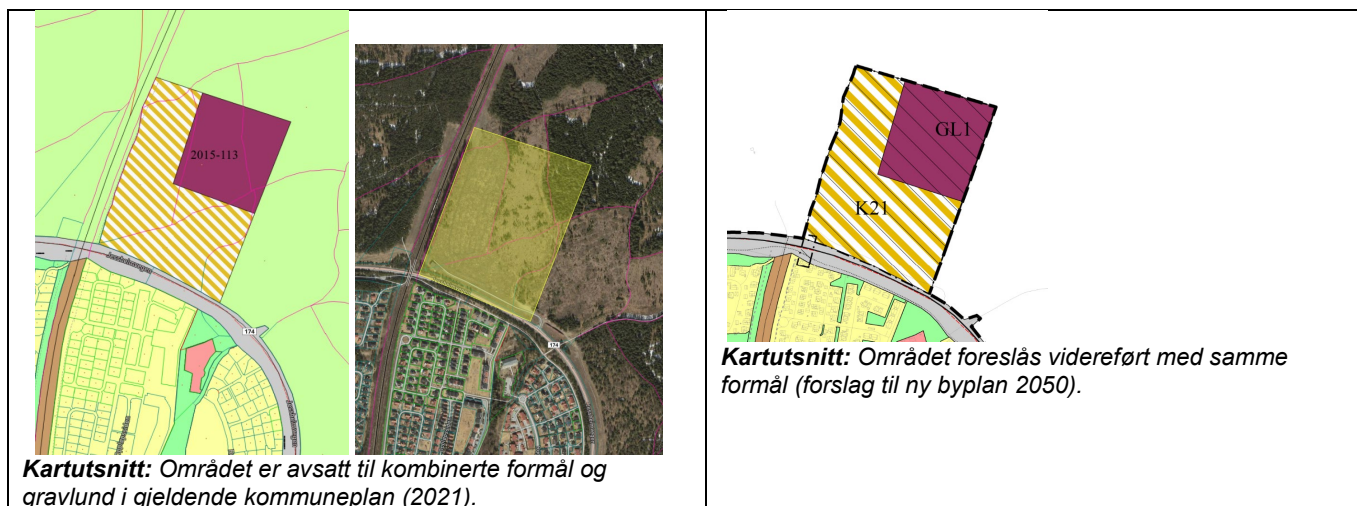
OMRÅDE: del av LNF 1 (tidligere B12 Kverndalen/ Gropavegen)		
Gnr/bnr.	208/14, 173/1, 135/539	Beskrivelse/vurdering og arealendring: I forslag til byplan ble det foreslått å omgjøre område til LNF. I analysen er det vurdert om området skal videreføres eller ikke. Kommunestyret vedtok i sak 148/24 å videreføre det opprinnelige arealet.
Dagens formål:	Bolig	
Foreslått formål:	Bolig og delvis tilbakeføring til LNF	
Areal:	Bolig= 12,5 daa resterende LNF=25,2 daa	
Beliggenhet:	Området er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan.	
 		
Kartutsnitt: Området er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan (2021)		Kartutsnitt: Området reduseres (forslag til ny byplan 2050).
TEMA	KONSEKVENS	BESKRIVELSE
Geologisk mangfold		Tiltaket ligger i en ravine med bratt terreng og vil påvirke landskapet negativt ved eventuell planering. Øvrige konsekvenser må vurderes nærmere
Virkninger som følge av klimaendringer (flom og skred)		Området ligger utenfor aktsomhetsområde for flom, men innenfor nedbørsfelt for flomutsatt bekkeløp i bratt terreng og under marin grense og innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kan ha konsekvenser nedstrøms.
Vannmiljø		Området ligger i nedbørsfelt med utløp i Tveia. Moderat økologisk tilstand pga. blant annet diffus avrenning fra spredt bebyggelse. Eventuell bygging vil føre til flere harde flater og muligens mer forurenset avrenning til vannforekomsten.
Jord og skogressurser		Området er ikke registrert som dyrka eller dyrkbar mark og vil ha få, til ingen konsekvens for jord og skogressurser.
Naturmangfold		Området ligger i direkte nærhet til en kartlagt naturtype av svært høy verdi (gammel høgstaudegråorskog) og det er observert flere rødlistede arter i området.
Støy		Området ligger i rød og gul støysone.
Forurensning		Det er ikke registrert forurensning i grunnen innenfor planområdet. Men det gjøres oppmerksom på at det er registrert forurenset grunn på naboeiendom.
Friluftsliv		Området er registrert som et viktig friluftsliv område. En utbygging av området kan få varig negativ virkning.

Sosial infrastruktur		Området vil føre til flere boliger som ikke ligger i nærheten til skole og barnehage. Tiltaket vil føre til økt press på kommunens sosiale infrastruktur.
Kulturminner og kulturmiljøer		Området ligger i nærheten av Gropavegen, som er et automatisk fredet kulturminne. Ved eventuell bygging er det viktig at tiltaket inkl. eventuelle terrengendringer ikke påvirker kulturminnet negativt.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Området vil bidra til en variert boligtypologi, da det åpnes for småhusbebyggelse.
Kriminalitetsforebygging	-	Ikke relevant.
Barn og unges oppvekstvilkår		Redusert eller ingen trygg forbindelse til andre boområder/ kollektiv ol.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang-sykkelveinett		Ikke tilrettelagt gang-/ sykkelveg langs denne siden av Gardermovegen.
Beredskap og ulykkesrisiko	-	Området ligger i nærhet til Gardermovegen. Det må sikres mot støy og eventuelle utforkjøringer. Utbyggingen ligger i et svært skrånet terreng i en ravine, området må sikres for ras.
Sentrumsutvikling og transportbehov		Bilbasert utbygging utenfor sentrum, men i nærheten av kollektiv. Dog ikke tilrettelagt for gående og syklende
VURDERING		
Det anbefales at tiltaket reduseres, mindre utbyggingsformål vil gagne naturmangfoldet, kulturminne og det geologiske mangfoldet i området. Grunnet konsekvensene en mulig utbygging vil ha for natur og samfunn anbefales det heller ikke å videreføre deler av området.		
Området har vært avsatt til utbyggingsformål over tid, og området er i den detaljplanfase.		
KONKLUSJON		
Tiltaket tilrådes ikke. Hele området bør tilbakeføres til LNF		

OMRÅDE: Gystadmarka nord (B14, B13, T10, T9, G2-3)		
Gnr/bnr.	142/372, 142/381, 117/9, 175/14, 19/5, 142/2, 116/1	Beskrivelse/vurdering og arealendring: Gystadmarka nord er foreslått videreført fra gjeldende kommunedelplan, med noe justerte avgrensninger for tjenesteformålet. Plankartet vises i to alternativer (se kartutsnitt nedenfor).
Dagens formål:	Boligformål, tjenesteformål, grønnstruktur (kommunedelplan for Gystadmarka)	
Foreslått formål:	Videreført boligformål, tjenesteformål og grønnstruktur, inkl minnelund	
Areal:	Ca.534daa (T10=85,4daa, GL1= 19daa)	
Beliggenhet:		
 Kartutsnitt: Området er avsatt til Bolig, grønnstruktur og tjenesteformål i gjeldende KDP for Gystadmarka (2014).		 Kartutsnitt: Området foreslås videreført med samme formål med justerte formålsgrenser i to alternativer (forslag til ny byplan 2050). venstre: Alternativ 1 og høyre: Alternativ 2.
TEMA	KONSEKVENSN	BESKRIVELSE
Geologisk mangfold		Ingen kartlagte geologiske landformer, eventuell utbygging vil ikke gi store konsekvenser for det geologiske mangfoldet.
Virkninger som følge av klimaendringer (flom og skred)		Arealet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, i tillegg til at området har høy grunnvannstand. Arealet i sin helhet ligger under marin grense, men utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Området holder igjen mye vann, eventuell utbygging vil føre til utfordringer nedstrøms. Tiltak kreves.
Vannmiljø		Vannforekomst: 002-3997-R Nordbytjernet bekkefelt og 002-4228-L Nordbytjernet og delvis 002-4171-R Horsla (Pinnebekken). Området er i dag skog, og utbygging vil føre til økt andel tette flater og økt overvannsmengde til vannforekomsten. Dette kan igjen ta med seg mer partikler og forurensning fra overflater til vannforekomsten.

		I en anleggsperiode kan tiltaket medføre midlertidig utslipp til vannforekomsten.
Jord og skogressurser		Utbygging innebærer nedbygging dyrkbar mark. Området består av breelvvavsetninger og sandig jord av mer finkornet materiale. Totalsonderinger i nærheten viser at både silt påtreffes under 5 m fra terreng (faglig vurdering av grunnvannsnivå, prøver). Det er høy grunnvannstand, flatt terreng og lettdrevet jordsmonn. Det høye grunnvannet gjør området tørkesterkt. Hele området ansees som egnet for oppdyrking.
Naturmangfold		Det er ikke kartlagt noen viktige naturtyper innenfor området. Store leveområder vil gå tapt ved utbygging.
Støy		Deler av feltet ligger innenfor rød og gul støysone fra Jessheimvegen.
Forurensning		Ikke kartlagt forurenset grunn
Friluftsliv		Området benyttes i dag aktivt og defineres som et viktig friluftsområde. Grunnet kommunens planlagte utvikling av området er ikke dette arealet medtatt i den kommunale kartleggingen av friluftsliv, men inngår i turkart. Området som et viktig rekreativt friluftsområde vil forringes med varig effekt ved eventuell utbygging
Sosial infrastruktur		Utbygging av bolig i denne størrelsesordenen vil genererer økt behov for sosial infrastruktur, særlig skole og barnehage. Tiltaket legger også opp til tjenesteformål (herunder skole, barnehage og idrettshall) dette vil kunne sikre det fremtidige behovet i byen.
Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen registrert kulturminner
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Innenfor feltet er det planlagt en ny bydel (Gystadmarka nord), hvor det er tenkt boliger i ulik typologi, skole, barnehage og eventuelle idrettsanlegg. Med gode forbindelser til friluftsområder, skiløype grønnstruktur og andre tjenesteformål (planlagt i nærheten), kan dette gi gode forutsetninger for befolkningens helse i denne delen av byen.
Kriminalitetsforebygging		Ved planlegging av skole og annen tjenesteyting som inneholder tilbud for beboere og som utgjør møteplasser og oppholdssteder er det viktig å planlegge kriminalitetsforebyggende.
Barn og unges oppvekstsvilkår		Innenfor feltet er det planlagt en ny bydel (Gystadmarka nord), hvor det er tenkt boliger i ulik typologi, skole, barnehage og eventuelle idrettsanlegg. Området skal utvikles med kvalitet for å sikre gode oppvekstsvilkår for barn og unge.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang-sykelveinett		Ved utbygging av feltet vil det sikres universelt tilgjengelige ferdselsårer ut til viktige friluftsområder. Gang-/ sykkelnett vil videreføres i planområdet, slik at området knyttes til Gystadmarka sør og videre mot sentrum
Beredskap og ulykkesrisiko		Ikke relevant / ikke vurdert
Sentrumsutvikling og transportbehov		Ikke i tråd med kommunen arealstrategi som går ut på å utvikle byen innenfra og ut. Området ligger i parkeringssone 3 og eventuell utvikling vil være bilbasert.
VURDERING		
Området er avsatt til utbygging i gjeldende plan for Gystadmarka. Ettersom arealet berører dyrkbar mark, et viktig friluftslivsområde og øker presset og behovet for sosial infrastruktur, anbefales det ikke å videreføre arealet i ny byplan. Dette begrunnes også med at det finnes flere ubebygde sentrumsnære arealer som bør utvikles før dette området. Planområdet vil ikke styrke kommunens arealstrategi som handler om å utvikle sentrum innenfra og ut.		
KONKLUSJON		
Tiltaket tilrådes ikke		

OMRÅDE: K21 og GL1 Nordby park		
Gnr/bnr.	142/3, 139/1, 142/5, 142/8, 142/4, 130/2	Beskrivelse/vurdering og arealendring: Området vurderes videreført fra gjeldende kommuneplan til byplanforslag for 2050. Se kartutsnitt nedenfor.
Dagens formål:	Kombinert bebyggelse og anlegg, Gravlund	
Foreslått formål:	Kombinert bebyggelse og anlegg, Gravlund	
Areal:	GL2=51daa, LNF=97daa	
Beliggenhet:	Området er avsatt til kombinerte utbyggingsformål og gravlund i gjeldene kommuneplan (2021)	



TEMA	KONSEKVENSN	BESKRIVELSE
Geologisk mangfold		Ingen kartlagte geologiske landformer, eventuell utbygging vil ikke gi store konsekvenser for det geologiske mangfoldet.
Virkninger som følge av klimaendringer (flom og skred)		Arealet ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for flom (i nord), men over marin grense.
Vannmiljø		Området er i dag skog, og utbygging vil medføre økt andel tette flater og økt overvannsmengde til nærmeste vannforekomst. Arealet ligger likevel i god avstand til bekker og vannforekomster og vil i liten til ingen grad påvirke direkte.
Jord- og skogressurser		Utbygging innebærer nedbygging av 148 daa dyrkbar mark. Området består av breelvvasetninger og steinsandig jord, på flatt terreng. Det ansees at området er egnet for dyrking.
Naturmangfold		Det er ikke kartlagt noen viktige naturtyper innenfor området. Det er lokalisert en rødlistet art innenfor området i 2016 (Kløverhumle), ved utbygging vil det være behov for ytterligere kartlegging av det enkelte felt. Store leveområder vil gå tapt ved utbygging.
Støy		Deler av feltet ligger innenfor rød og gul støysone fra Jessheimvegen og hovedbanen.
Forurensning		Det er ikke kartlagt forurensning i grunnen
Friluftsliv		Området benyttes i dag aktivt og defineres som et viktig friluftsområde. Grunnet kommunens planlagte utvikling av området er ikke dette arealet medtatt i den kommunale kartleggingen av friluftsliv, men inngår i turkart. Området som et viktig rekreativt friluftsområde vil forringes med varig effekt ved eventuell utbygging
Sosial infrastruktur		Utvikling av boliger i stort omfang vil kunne generere behov for sosial infrastruktur. Samtidig sikres det areal til gravplass som er et stort behov i kommunen.
Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen kartlagte kulturminner innenfor området
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Ikke vurdert
Kriminalitetsforebygging		Ikke vurdert
Barn og unges oppvekstvilkår		Innenfor området er det primær tenkt bolig, ny jernbanestasjon og pendelparkering. Det vil være liten til ingen trygg og effektiv forbindelse til skole/ barnehage eller eksisterende nabolag.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang-sykelveinett		Området ligger nord for Jessheimvegen, det er ingen tilgjengelighet for gående annet enn skogstier ol. ettersom dette er et viktig friluftsområde. Eventuell bygging fordrer tiltak som gjør området tilgjengelig for gående og syklende (adkomst og krysning av Jessheimvegen Fv 174)
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger i nær tilknytning til hovedbanen hvor det passerer godstog, med ulik last. En ny stasjon medfører også behov for økt beredskap knyttet til planlegging og utforming av området.
Sentrumsutvikling og transportbehov		Ikke i tråd med kommunen arealstrategi som går ut på å utvikle byen innenfra og ut. Området ligger i parkeringssone 3 og eventuell utvikling vil føre til økt transportbehov og økt trafikk.

VURDERING:

Området er avsatt til utbygging i gjeldende kommuneplan. Ettersom arealet berører dyrkbar mark, et viktig friluftslivsområde og er levested for mange arter anbefales det ikke å videreføre arealet i ny byplan. Dette begrunnes også med at det finnes flere ubebygde sentrumsnære arealer som bør utvikles før dette området. Planområdet vil ikke styrke kommunens arealstrategi som handler om å utvikle sentrum innenfra og ut, det er heller ikke i tråd med regionale eller nasjonale føringer om areal og transportutvikling.

Det foreligger en intensjon om å etablere ny jernbanestasjon og et nytt kollektivpunkt som kan knyttes til Gardermoen næringspark for å sikre forbindelsene mellom Jessheim og Gardermoen næringspark. En flytting av Nordby stasjon vil føre til at stasjonen legges i randsonen av byen, fremfor at den ligger sentralt der folk bor. Andelen boliger som planlegges vil også generere økt behov for sosial og teknisk infrastruktur, og kommunen har allerede store boligreserver fram mot 2050 liggende i sentrum, Jessheim sørøst, og Gystadmarka.

Kommunens behov for gravplass er stor, og arealene må sikres. Plasseringen er ikke gunstig mtp. jordressurser, friluftsliv og tilgjengelighet. Likevel er det arealreserven for denne type formål begrenset på Jessheim/ kommunen, ettersom store deler av byen ligger under marin grense, med leiraktig jord som ikke er egnet for kistegraver. Før arealet fastsettes bør det vurderes alternative plasseringer i kommunen.

KONKLUSJON

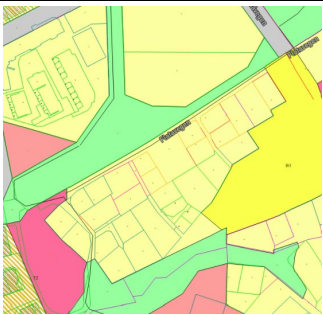
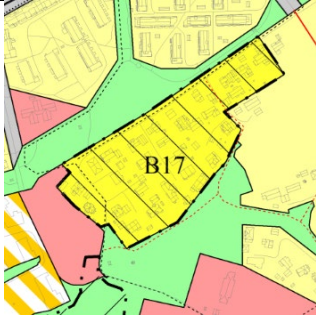
Tiltaket knyttet til utbygging med kombinert formål tilrådes ikke, tiltak knyttet til gravplass kan tilrådes med utgangspunkt i kommunens behov for gravplasser.

OMRÅDE: B16 (Tidligere K17 og T11 Allergodt jordet)

Gnr/bnr.	131/161, 131/3	Beskrivelse/vurdering og arealendring:
Dagens formål:	Boligformål	Området foreslås videreført som boligformål iht FSK vedtak 25.juni.
Foreslått formål:	Tjenesteformål / Bolig	I analysen er tjenesteformål også vurdert, med bakgrunn i kommunens behov.
Areal:	24 daa	Området består av fulldyrka jord
Beliggenhet:	Jessheim sørøst, øst for gamle Trondheimsveg/ nord for myrvoll.	
Kartutsnitt: Området er avsatt til boligformål i gjeldende kommunedelplan for Jessheim sørøst (2015).		Kartutsnitt: Området ble foreslått som tjenesteformål (venstre), men endret til boligformål som følge av politisk vedtak (høyre). Boligformålet videreføres i nytt planforslag (byplan 2050).

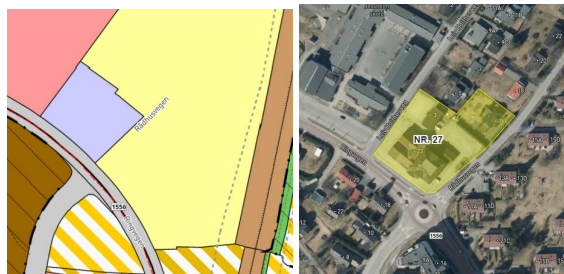
TEMA	KONSEKVENS	BESKRIVELSE
Geologisk mangfold	-	Utbygging av området vil ikke påvirke det geologiske mangfoldet.
Virkninger som følge av klimaendringer (flom og skred)		En liten del av området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Området har avrenning til Dølibekken, som renner gjennom et rasutsatt område. Økt andel harde flater vil kunne gi økt avrenning til Dølibekken, og på den måten øke risikoen for kvikkleireskred nedstrøms.
Vannmiljø		Området har avrenning til Leiravassdraget via Dølibekken og Tveia. Dette bekkefeltet har moderat økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand som i stor grad skyldes diffus avrenning fra byer/tettsteder og fysisk endring grunnet bekkelukking for jordbruk. Enhver fortetting innenfor bekkefeltets nedslagsfelt kan ha innvirkning på vannmiljøet
Jord og skogressurser		Området består av fulldyrka jord
Naturmangfold		Ingen registrert naturtype. Området består av jordbruksareal et monokulturellt landskap med lav diversitet.
Forurensning		Ingen registrert forurensning i grunnen
Friluftsliv		Ikke registrert friluftslivsområde. Benyttes som snarvei på vinteren (diagonalt gjennom gjordet).

Sosial infrastruktur		Tiltaket vil føre til økt behov for sosial infrastruktur, i et område der behovet er stort. Særlig når resterende arealer i Jessheim sør bygges ut. Dersom arealet avsettes til tjenesteformål, vil vurderingen markeres som (grønn), da dette muliggjøre bygging av sosial infrastruktur i et område med stort behov.
Kulturminner og kulturmiljøer	-	Innenfor planområdet er det en hensynssone og bebyggelse av lokalhistorisk verdi. Det er viktig at ny bebyggelse ikke forringer eksisterende kulturmiljø hverken på denne eller andre siden av trondheimsvegen.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		
Kriminalitetsforebygging	-	Ikke relevant (utover at det må planlegge bebyggelsen med tanke på kriminalitetsforebyggende tiltak).
Barn og unges oppvekstvilkår		Kort vei til ungdomsskolen, må gå langs gamle Trondheimsveg og krysse Trondheimsvegen for å komme til Døli barneskole. Ingen felles lekeplass/samlingssted. Gamle Trondheimsveg er trafikkutsatt og ikke attraktiv for barn og unge å bevege seg langs.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang-sykkelveinett		Det er ikke opparbeida universelt tilgjengelige gangveier/ fortau til området. Ikke sykkelveinett.
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger i nærheten av jernbanen og deler av området berøres av aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Hele området ligger under marin grense.
Sentrumsutvikling og transportbehov		Området ligger sentrumsnært, og bygger på kommunens arealstrategi om å utvikle byen innenfra og ut. Formålet bør vurderes i dette området.
VURDERING		
Området består av fulldyrka jord, og en eventuell utbygging vil ikke være i tråd med nasjonale og regionale mål knyttet til jordvern. Likevel er området av en mindre størrelse omringet av boligfelt og utbygging. I tillegg ligger området svært sentralt. Området som helhet (Jessheim Sør) mangler tilbud som barnehage/ skole og dette kunne vært en ypperlig plassering, dersom Gamle Trondheimsveg oppgraderes med trafiksikkerhetstiltak. En videre utvikling av boliger, vil ikke være hensiktsmessig ettersom det allerede er store boligreserver i Jessheim.		
KONKLUSJON		
Området kan tilrådes utbygd med tjenesteformål.		

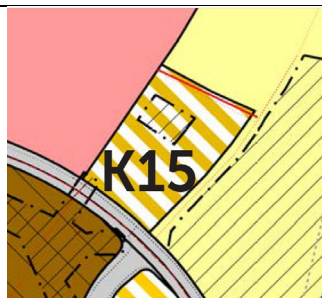
OMRÅDE: B17 Flatavegen		
Gnr/bnr.	132/229, 132/216, 132/230, 132/89, 132/60, 132/78, 132/91, 132/113, 132/21, 132/58, 132/115, 132/63, 132/111, 132/68, 132/69, 132/99, 132/104, 132/55, 132/234, 132/96, 132/223/0/1, 132/223/0/2, 132/223/0/3, 132/224, 132/222, 132/221, 132/227, 132/220	Beskrivelse/vurdering og arealendring:
Dagens formål:	Boligformål	Tiltaket omhandler transformasjon av eksisterende boligområde til ny boligbebyggelse.
Foreslått formål:	Fremtidig boligformål	
Areal:	42,8 daa	
Beliggenhet:	Ved Flatavegen	
  Kartutsnitt: Området er avsatt til Eksisterende boligbebyggelse i gjeldende byplan 2014.		 Kartutsnitt: Området foreslås avsatt til transformasjon med boligformål iht KST sak 148/24.
TEMA	KONSEKVENS	BESKRIVELSE
Geologisk mangfold		Området er allerede bebygd og vil ikke få store konsekvenser.

Virkninger som følge av klimaendringer (flom og skred)		Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og under marin grense. Området ligger utenfor aktsomhetsområde for flom. Området har avrenning til Dølibekken, som renner gjennom et rasutsatt område. Økt andel harde flater vil kunne øke avrenningen og risikoen for skred nedstrøms.
Vannmiljø		Området har avrenning til Dølibekken som renner gjennom et rasutsatt område i Jessheim sør. Flere harde flater kan føre til forurenset avrenning til bekken. Krever tiltak.
Jord og skogressurser		Området er bygget ut.
Naturmangfold		Området består av eneboliger med hager, som gir kvalitet til naturmangfoldet. Transformasjon av denne størrelsen gir flere harde flater som vil kunne ha en negativ påvirkning. Variasjon i vegetasjon og naturmangfold må sikres.
Støy		Området ligger utenfor gul og rød støysone
Forurensning		Ikke kartlagt forurensning i grunnen
Friluftsliv		Ikke del av friluftsområde
Sosial infrastruktur		Utvikling av flere boliger vil skape press på sosial infrastruktur i sentrum.
Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen registrerte kulturminner
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Boligtypologien har en sammenheng med befolkningssammensetningen og kan påvirke befolkningens helse og fordeling i befolkningen indirekte. Det er viktig å ivareta etablerte bomiljø med eneboligtypologi i sentrum, for å sikre en variert befolkningssammensetning.
Kriminalitetsforebygging		Området ligger sentralt i tilknytning til større parkarealer som er tilgjengelig for offentligheten. Det er viktig å planlegge kriminalitetsforebyggende og se dette i sammenheng med omgivelsene rundt.
Barn og unges oppvekstvilkår		Ligger i nærhet av barnehage, gangavstand til skole, nærhet til store parkarealer og offentlig lekeplass (Romsaasparken) og i tilknytning til annen boligbebyggelse.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang-sykkelveinett		Området er tilgjengelig og sentralt, men det må opparbeides inngang og interne veier med universell utforming.
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.
Sentrumsutvikling og transportbehov		Området er sentralt og ligger i Jessheim sentrum. Utvikling av området vil være i tråd med kommunens arealstrategi (innenfra og ut utvikling)
VURDERING		
Det vurderes at en boligtransformasjon i dette området ikke er nødvendig per nå, med bakgrunn i at kommunen har nok boligreserve i allerede avsatte områder og at presset på sosial infrastruktur i sentrum vil øke. Det vil være en fordel å beholde arealet med eneboligtypologi. En utvikling kan tilrådes på sikt når det er behov for flere arealer.		
KONKLUSJON		
Tiltaket tilrådes foreløpig ikke		

OMRÅDE: K15 FARGERIKE		
Gnr/bnr.	7/50, 7/43 + 7/28, 7/29, 7/42	Beskrivelse/vurdering og arealendring:
Dagens formål:	Forretningsbebyggelse og boligbebyggelse	INNSPILL NR. 27 Eiendommene 7/50 og 7/43 ble spilt inn ifm Byplanrullering og omhandlet endring av formål fra forretningsbebyggelse/ boligbebyggelse til sentrumsformål eller forretningsbebyggelse for de to første eiendommene. <u>Planfaglig vurdering:</u> 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.
Foreslått formål:	Sentrumsformål eller forretningsbebyggelse	
Areal:	Ca.7,4 daa	
Beliggenhet:	Nord for Ringvegen ved Jessheim skole og ressurscenter.	



Kartutsnitt: Området er avsatt til næring og bolig i gjeldende byplan 2014



Kartutsnitt: Området foreslås endret til kombinerte formål i forslag til ny byplan (2050)

TEMA	KONSEKVENS	BESKRIVELSE
Geologisk mangfold		Ingen påvirkning for det geologiske mangfoldet
Virkninger som følge av klimaendringer (flom og skred)		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.
Vannmiljø		Vannforekomster: 002-997-G Leira (grunnvann), 002-3997-R Nordbytjernet bekkefelt og 002-4228-L Nordbytjernet. Formålet i seg selv er ikke forventet å forurense/påvirke vesentlig, men i en anleggsperiode kan det medføre utslipp til Nordbytjernet bekkefelt og videre ut i Nordbytjernet.
Jord og skogressurser		Området er allerede bygget ut
Naturmangfold		Området har eneboliger med hage – en boligtypologi som bidrar til biologisk mangfold i byer. Utbygging med høy grad av utnyttning vil påvirke biologisk mangfold negativt. Området er relativt lite og vil ha mindre betydning for naturmangfoldet.
Støy		Deler av området berøres av gul og rød støysone. Området grenser til Ringveien, hvor det er forventet økt biltrafikk.
Forurensning		Ingen registrert grunnforurensning
Friluftsliv		Ikke del av viktig friluftslivsområde
Sosial infrastruktur		Utvikling av boliger vil gi økt press på sosial infrastruktur, selv om området er lite, er presset stort allerede. Hvis området utvikles med bolig, kan barnehage dekkes innenfor sykkelavstand til Nordby barnehage, ev. ved ny barnehage i felt S5.
Kulturminner og kulturmiljøer		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.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Utvikling vil ha liten betydning for befolkningens helse. Men en bør søke å ivareta boligtypologien da den har sammenheng med befolkningssammensetningen.
Kriminalitetsforebygging		Området ligger svært sentrumsnært og i tilknytning til skole og andre offentlige viktige ferdselsårer. Kriminalitetsforebyggende planlegging av området er viktig.
Barn og unges oppvekstvilkår		Området ligger i nærhet til skole, og er i gang- og sykkelavstand til grønnstruktur og andre møteplasser.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang-sykelveinett		Tilgjengelighet må forbedres med gangsykkelveg langs feltet. Universell utforming må ivaretas i videre planlegging.
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger i nærheten av jernbanen og Ringveien som er en prioritert akse for bil. Det er ikke registrert andre farer.
Sentrumsutvikling og transportbehov		Området ligger i Jessheim sentrum, i gangavstand fra de aller fleste funksjoner. En fortetting vil være i tråd med kommunens arealstrategi om utvikling innenfra og ut.
Ettersom området er så sentralt og ikke utløser stort press på sosial infrastruktur kan tiltaket tilrådes. Det er heller ingen farer/ aktsomhetsområder, med unntak av at det ligger under marin grense. Deler av bekkeløpet som går i rør under bebyggelsen kan med fordel/ bør flyttes når dette området utvikles.		
KONKLUSJON		

OMRÅDE: K18 Magasinleiren

Gnr/bnr.	174/29, deler av 135/1	Beskrivelse/vurdering og arealendring: 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.
Dagens formål:	Friområde	
Foreslått formål:	Kombinerte formål	
Areal:	Ca. 50 daa	
Beliggenhet:	Vest for Nordby skole.	



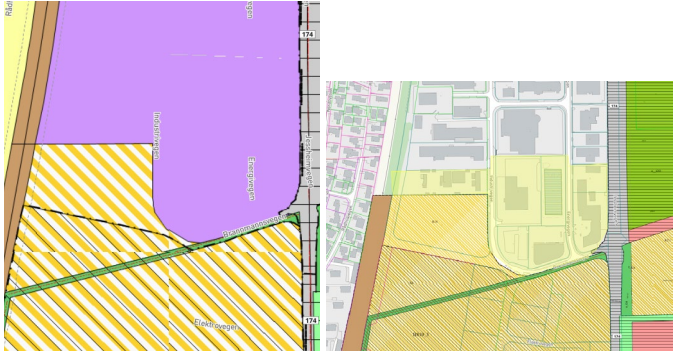
Kartutsnitt: Området er avsatt til friområde i gjeldende kommuneplan 2021.



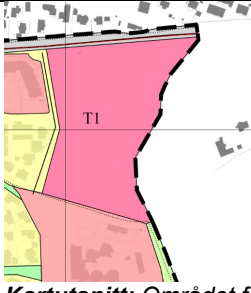
Kartutsnitt: Området foreslås transformert med kombinerte formål i forslag til byplan 2050.

TEMA	KONSEKVENSN	BESKRIVELSE
Geologisk mangfold		Utvikling vil ikke påvirke geologisk mangfold
Virkninger som følge av klimaendringer (flom og skred)		Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og under marin grense, med avrenning til Tveia.
Vannmiljø		Vannforekomster: 002-997-G Leira (grunnvann), 002-3995-R Tveia 002-3997-R Nordbytjernet bekkefelt og 002-4228-L Nordbytjernet. Mer effektiv utnyttelse av idrettsflater og etablering av omsorgsboliger/barnehage vil medføre økt andel tette flater og mulig økt overvannsmengde til vannforekomstene, som igjen kan ta med seg mer partikler og forurensning fra overflater til vannforekomstene. I en anleggsperiode kan tiltaket medføre midlertidig utslipp til vannforekomstene.
Jord og skogressurser		Ingen stor betydning. Området er allerede bygget ut med idrettsflater
Naturmangfold		Ingen stor betydning. Området er allerede bygd ut med idrettsflater
Støy		Utenfor gul støysone.
Forurensning		Ingen kartlagt forurensning i grunnen
Friluftsliv		Reduserte utearealer for aktivitet og idrett til innbyggerne
Sosial infrastruktur		Legger til rette for barnehage og omsorgsboliger.
Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen registrerte kulturminner
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Området består av idrettsflater som er viktig for fysisk helse. Å transformere slike arealer til bolig/ næring eller andre formål av denne type vil være uheldig for det totale tilbudet i kommunen

Kriminalitetsforebygging		Det er viktig å planlegge dette området med tanke på kriminalitetsforebyggende tiltak. Området ligger i nærheten av et svært populært naturområde hvor det er attraktivt å oppholde seg.
Barn og unges oppvekstvilkår		Området består av viktige idrettsflater for barn og unge. En transformasjon der dette ikke videreføres vil være svært uheldig, da det er få lignende områder på denne siden av byen.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang-sykkelveinett		Ingen stor betydning
Beredskap og ulykkesrisiko		Ingen stor betydning
Sentrumsutvikling og transportbehov		Innenfor 1000 m fra kollektivknutepunktet. I tråd med kommunens arealstrategi om utvikling innenfra og ut.
VURDERING		
Området er egnet til utvikling, og kommunen har et stort behov for arealer til sosial infrastruktur som skole, barnehager og helsebygg. Det er i tillegg behov for idrettsflater for barn og unge på denne siden av byen. Disse formålene kan kombineres ved eventuell endring.		
KONKLUSJON		
Tiltaket kan tilrådes		

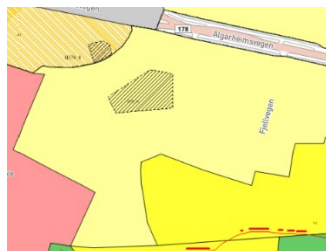
OMRÅDE: K6.1 og K6.3 Midtbyen		
Gnr/bnr.	7/166, 7/169 , 7/186, 7/112, 7/180, 7/209, 7/187	Beskrivelse:
Dagens formål:	Næring	Eiendommene 7/166, 7/169 ble spilt inn ifm byplanrullering med ønske om endring fra næring til kombinerte formål. Feltene sør for K6.3 er allerede avsatt til kombinerte formål. Denne utvidelsen vil planlegges i samspill med de andre områdene sør for å sikre helhet. Det er i tillegg planlagt bekkeåpning, hovedsykkelvei og etablering av park som fellestiltak for områdene. Det vil være naturlig å stille krav til sosial infrastruktur som skole og barnehage innenfor feltene ettersom eventuell boligbygging vil øke behovet.
Foreslått formål:	Kombinerte og anleggsformål	
Areal:	Ca.59 daa	
Beliggenhet:	Nord for Brannmannsvegen og felt K6 i Byplanen	
 Kartutsnitt: Området er avsatt til næring i gjeldende kommuneplan (2021)		 Kartutsnitt: Området foreslås transformert med kombinerte formål i forslag til byplan 2050.
TEMA	KONSEKVENNS	BESKRIVELSE
Geologisk mangfold		Utvikling av området vil ikke påvirke det geologiske mangfoldet
Virkninger som følge av klimaendringer (flom og skred)		En liten del av området berøres av aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Hele området ligger under marin grense. Store deler av området ligger i aktsomhetsområde for flom.
Vannmiljø		Vannforekomster: 002-997-G Leira (grunnvann), 002-3997-R Nordbytjernet bekkefelt og 002-4228-L Nordbytjernet. Bekkeåpning og grøntbelte kan være positivt for vannmiljøet, men kun veldig lokalt, og vil ikke påvirke totalen for tilstanden i vannforekomstene. Formålet i seg selv er ikke forventet å forurense/påvirke vesentlig, men i en anleggsperiode kan det medføre utslipp til Nordbytjernet bekkefelt og videre ut i Nordbytjernet.
Jord og skogressurser		Området er allerede bygget ut

Naturmangfold		Området er allerede bygget ut med harde flater. En transformasjon til bolig vil ha ingen til positiv effekt for naturmangfoldet.
Støy		Området berøres av gul og rød støysone grunnet Jernbanestøy og trafikkstøy. Antas at trafikkstøy reduseres med bakgrunn i transformasjon av et trafikkintensivt næringsområde til et boligområde.
Forurensning		Det er ikke registrert forurenset grunn i området som er vurdert, men både nord og sør for området er det registrert forurenset grunn. Det gir grunn til å tro at område kan bestå av forurenset grunn, og vil kreve undersøkelser.
Friluftsliv		Området berøres ikke av friluftsområde
Sosial infrastruktur		Utvikling av et område på denne størrelsen vil øke presset på sosial infrastruktur og kan generere økt behov.
Kulturminner og kulturmiljøer		Området berøres ikke av kulturminne/ kulturmiljø
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Vil ha liten betydning
Kriminalitetsforebygging		Arealet vil være en videreutvikling av Jessheim sentrum med bolig og funksjoner som bidrar til byliv. Det planlegges en viktig ferdselsakse sør for området som er forventet å brukes mye. Det er derfor viktig å planlegge kriminalitetsforebyggende innenfor området og i sammenheng med omkringliggende arealer
Barn og unges oppvekstvilkår		Området vil transformeres fra næringsareal til boligfelt med interne lekeplasser. Dette er positivt. Innenfor feltet planlegges park, barnehage / skole.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang-sykkelveinett		Området er bygget ut med fortau. Alt skal transformeres og uu blir viktig i planleggingen av interne og eksterne veier.
Beredskap og ulykkesrisiko	-	Området ligger i nærhet en av jernbanen og grenser til et industriområde. Det ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og kvikkleire og under marin grense.
Sentrumsutvikling og transportbehov		Utvikling og transformasjon av industri til by så tett på stasjonen og sentrum er i tråd med kommunens arealstrategi som omhandler utvikling innenfra og ut.
VURDERING		
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.		
KONKLUSJON		
Tiltaket kan tilrådes		

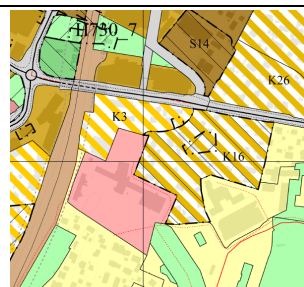
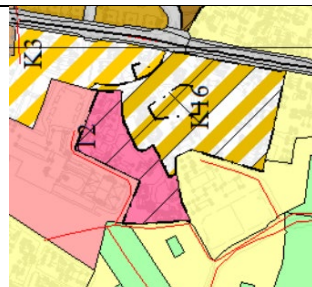
OMRÅDE: T1 Skogmo nord		
Gnr/bnr.	117/7,45	Beskrivelse/vurdering og arealendring: Området omfattes av kommuneplanen som LNF. Er vurdert som aktuell skoletomt og tas med inn i byplanen.
Dagens formål:	LNF- Kommuneplan 2021	
Foreslått formål:	Tjenesteformål	
Areal:	Ca.34 daa	
Beliggenhet:	Skogmo	
 Kartutsnitt: Området er avsatt til LNF i gjeldende kommuneplan 2021.		 Kartutsnitt: Området foreslås transformert til tjenesteformål i forslag til byplan 2050.
TEMA	KONSEKVENS	BESKRIVELSE

Geologisk mangfold		Ingen stor betydning.
Virkninger som følge av klimaendringer (flom og skred)		Området ligger utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, men under marin grense. Det ligger ikke i aktsomhetsområde for flom eller flomsone. Området har avrenning til Pinnebekken.
Vannmiljø		Vannforekomst: 002-4171-R Horsla (Pinnebekken). Området er i dag skog, og utbygging/etablering av skole vil økt andel tette flater og økt overvannsmengde til vannforekomsten. Dette kan igjen ta med seg mer partikler og forurensning fra overflater til vannforekomsten. I en anleggsperiode kan tiltaket medføre midlertidig utslipp til vannforekomsten.
Jord- og skogressurser		Området består av dyrkbar mark, med granskog hogstklasse 2.
Naturmangfold		Området består av skog og er viktig leveområde for flere arter. Det er registrert gulspurv (truet art) i 2021. Det må gjøres ytterligere kartlegging før området bygges ut.
Støy		Området ligger delvis innenfor rød og gul støysone i nord, ettersom planområdet grenser til Algarheimsvegen. Det er forventet økt trafikk på Algarheimsvegen og støyutredninger må ta hensyn til dette.
Forurensning		Ikke kartlagt forurensning i grunnen.
Friluftsliv		Registrert som friluftsområde med middels egnethet og lite bruk. Registrert som leke- og rekreasjonsområde. Noe brukerfrekvens, ingen regional eller nasjonal betydning.
Sosial infrastruktur		Området planlegges avsatt til sosial infrastruktur (skole) og vil dekke et stort kommunalt behov.
Kulturminner og kulturmiljøer		Det er ikke registrert noen kulturminner i området. Men det gjøres oppmerksom på at det er kartlagt flere automatisk fredede kulturminner nord og øst for området.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Ingen særlig påvirkning.
Kriminalitetsforebygging		Ved bygging av skole er det viktig å planlegge kriminalitetsforebyggende ettersom lokalene blir nye samlings- og møtepunkter både på dag og kveldstid.
Barn og unges oppvekstvilkår		Formålet vil påvirke positivt ettersom det vil øke tilbudet av attraktive møteplasser for barn og unge.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang-sykkelveinett		Området ligger i tilknytning til Algarheimsvegen og har opparbeidet gang-/sykkelveg til området. Det ligger i tilknytning til eksisterende skole, og det er viktig å sikre interne og universelt tilgjengelige gang-/sykkelforbindelser.
Beredskap og ulykkesrisiko		Det er planlagt utviklet med formål - skolebygg og har dermed en viktig funksjon hvor sikkerhet og beredskap i planleggingen vil være viktige elementer som må vurderes i planfasen.
Sentrumsutvikling og transportbehov		Området ligger utenfor grønn grense. Det er kollektivtilbud langs Algarheimsvegen, med relativt lav frekvens. Området ligger i tilknytning til eksisterende skole og bygger på prinsippene om samlokalisering.
Vurdering		
Kommunen har stort behov for å øke skolekapasiteten. Området er vurdert som en aktuell tomt for utvidelse av tjenesteformål.		
Konklusjon		
Tiltaket kan tilrådes.		

OMRÅDE: T2 og K16- Gartnerstubben		
Gnr/bnr.	Ca. 34 eiendommer	Beskrivelse/vurdering og arealendring: Transformasjon av eksisterende nabolag, fra eksisterende boligformål til kombinert bebyggelse og anleggsformål og tjenesteformål. Utsnittet viser to alternative fremtidige situasjoner. 1 hvor sosial infrastruktur er sikret som eget formål, og 2 hvor det inngår i kombinert formål med bestemmelser knyttet til opparbeidelse. For natur, miljø og samfunn vil utviklingen ha omtrent lik konsekvens.
Dagens formål:	Eksisterende boligformål	
Foreslått formål:	Tjenesteformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål med bolig og næring	
Areal:	Ca.31 daa, hvorav T2= ca.9,6 daa	
Beliggenhet:	Nord øst for Allergodt skole.	



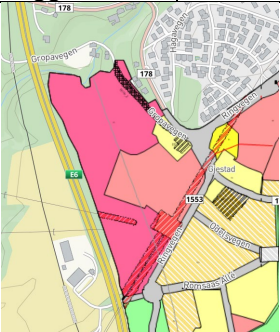
Kartutsnitt: Området er avsatt til eksisterende boligformål i gjeldende kommunedelplan for Jessheim sørøst (2015)



Kartutsnitt: venstre: Området ble foreslått endret til tjenesteformål og kombinerte formål. Høyre: Etter politiske avklaringer er området avsatt kun til kombinerte formål i forslag til byplan 2050.

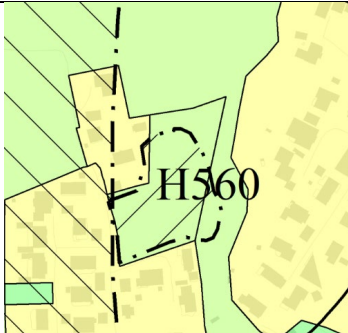
TEMA	KONSEKVENS	BESKRIVELSE
Geologisk mangfold	-	Det geologiske mangfoldet blir i liten grad påvirket, da området allerede er bygget ut
Virkninger som følge av klimaendringer (flom og skred)		Under marin grense. Ingen kjent rasfare. Utenfor aktsomhetsområde flom. Utvikling med høy grad av utnyttning vil øke antall tette flater og påvirke overvannshåndtering i sentrum.
Vannmiljø		Vannforekomster: 002-4171-R Horsla, 002-3997-R Nordbytjernet bekkefelt og 002-4228-L Nordbytjernet. Området er preget av villabebyggelse med hager. Utbygging med høy grad av utnyttelse kan medføre økt del av tette flater og økt overvannsmengde, som igjen kan ta med seg mer partikler og forurensning fra overflater til vannforekomstene. I en anleggsperiode kan tiltaket medføre midlertidig utslipp til vannforekomstene.
Jord- og skogressurser		Berører ikke dyrka eller dyrkbar mark. Transformasjon av eksisterende bebygde områder reduserer press på nye arealer
Naturmangfold		Det er ikke kartlagt naturtyper av spesiell verdi. Hageområder er levested for flere arter, det vil kreves nærmere undersøkelser ved detaljplan
Forurensning		Ikke kartlagt forurensset grunn.
Friluftsliv		Berører ikke viktig friluftslivsområde.
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.
Kulturminner og kulturmiljøer		To lokalhistoriske bygg av bevaringsverdi ligger innenfor området. Ny bebyggelse bør ta hensyn til og bygge opp under disse.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Det vil være en ulempe å transformere eksisterende eneboligbebyggelse i sentrale strøk, da slik boligtypologi bidrar til en variert befolkningssammensetning. Det bygges sjelden slike boligtypologier (eneboliger med hager) i variert form og volum.
Kriminalitetsforebygging		Området ligger svært sentrumsnært og i tilknytning til en viktig møteplass for barn og unge både på dag og kveldstid (Allergot skole), det er derfor spesielt viktig å planlegge med tanke på kriminalitetsforebygging.
Barn og unges oppvekstsvilkår		Nærhet til skole, friluftsområder (Langelandsfjellet) og tiliggende nabolag.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang-sykkelveinett		God tilgjengelighet til universelt utformet gang-/ sykkelvegnett.
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger ved Algarheimsvegen som i dag er en trafikkert vei. Det må i tillegg tas høyde for beredskap og ulykkesrisiko dersom det etableres bebyggelse med formål hvor dette blir særlig viktig (skole, barnehager, helsebygg ol.)
Sentrumsutvikling og transportbehov		Sentrumsnært område i umiddelbar nærhet til Allergot skole. Aktuelt for å utvikle med flere formål enn kun boliger, for eksempler innen helse og omsorg. Bygger opp under kommunens arealstrategi (innenfra og ut utvikling). Gangavstand til sentrum, buss og tog, vil redusere mobilitetsbehovet.

VURDERING	
Området er aktuelt også for utvidelse av Allergot skole. 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.	
KONKLUSJON	
Tiltaket kan tilrådes	

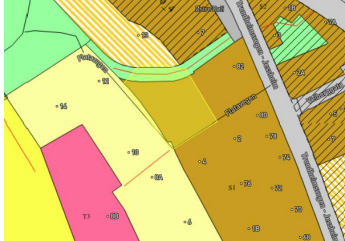
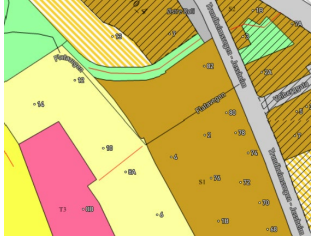
OMRÅDE: Del av LNF1 (tidligere T4)		
Gnr/bnr.	135/1, 135/59	Beskrivelse/vurdering og arealendring: Byplanen foreslår å tilbakeføre arealet til LNF, slik at eksisterende dyrka mark kan bevares i sin helhet. I vurderingen nedenfor tas det høyde for at området utvikles med tjenesteformål, og hvilke konsekvenser det vil ha. Vurderingene gjøres på nytt på bakgrunn av nye føringer knyttet til nasjonale jordvern hensyn.
Dagens formål:	Tjenesteformål	
Foreslått formål:	Videreføring av tjenesteformål	
Areal:	109 daa	
Beliggenhet:	Jessheim sør/vest	
 		Kartutsnitt: Området er avsatt til tjenesteformål i gjeldende byplan (2014)
		Kartutsnitt: Området er foreslått tilbakeført til LNF i forslag til byplan 2050.

TEMA	KONSEKVENSS	BESKRIVELSE
Geologisk mangfold		Søndre del av området inngår i avgrensningen av «Jessheimtrinet». Området er ikke det mest representative. De viktigste formene i området er en israndavsetning og enkelte dødisgrøper. Jessheimtrinet er den sørligste del av et større sammenhengende kompleks av avsmeltingsformer som strekker seg nordover til Dal. Marin grense ved Jessheim er 208 m o.h. Området er tidligere beskrevet av Holtedahl (1924).
Virkninger som følge av klimaendringer (flom og skred)		Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Hele området ligger under marin grense og i aktsomhetsområde for kvikkleireskred (NVE). Området har avrenning til Dølibekken, som er rasutsatt. Flere harde flater gir økt avrenning og risiko for skred nedstrøms.
Vannmiljø		Området har avrenning til Tveia bekkefelt (via Dølibekken). Dette bekkefeltet har moderat økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand som i stor grad skyldes diffus avrenning fra byer/tettsteder og fysisk endring grunnet bekkelukking for jordbruk. Enhver fortetting innenfor bekkefeltets nedslagsfelt kan ha innvirkning på vannmiljøet
Jord- og skogressurser		Området består av fulldyrka jord av høy kvalitet. Vurderes med noe mindre verdi enn andre sammenhengende landbruksområder i kommunens strategidokument for Landbruk, grunnet størrelse og dens sentrale beliggenhet. (området har likevel høy verdi og bør ikke bygges ut før det er helt nødvendig.)
Naturmangfold		Området består av landbruk og består derav av en monokultur som ikke har stor betydning for naturmangfoldet.
Forurensning		Ikke registrert forurensning i grunnen
Støy		Ligger innenfor rød og gul støysone. Store deler av området ligger innenfor byggeforbudssonen til E6.
Friluftsliv		Ikke et registrert friluftsområde
Sosial infrastruktur		Kommunen har et stort behov for arealer til sosial infrastruktur. Ved fremtidig utvikling av Jessheim vil dette behovet øke. Dersom området tas ut, må et

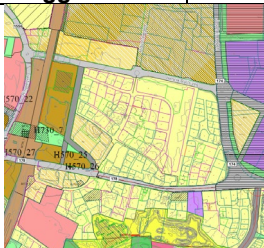
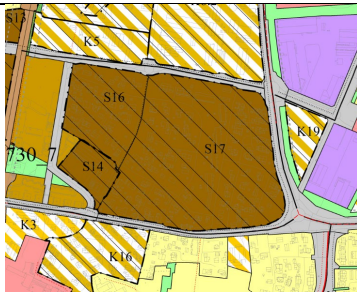
		alternativ sikres i planen, slik at veksten som byplanen legger opp til kan håndteres.
Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen registrerte kulturminner/ kulturmiljøer
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Ingen stor betydning.
Kriminalitetsforebygging		Ved utvikling av dette området er det viktig med kriminalitetsforebyggende tiltak.
Barn og unges oppvekstsvilkår		Området ligger i utkanten av byen og ikke i tilknytning til eksisterende boligområder. Området er innenfor støysonen til E6 og det er etablert Trafo og annet ledningsnett innenfor området.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang-sykkelveinett		Hovedveiene rundt området er opparbeidet med fortau. Interne veger og gangsoner må opparbeides med universell tilgjengelighet.
Beredskap og ulykkesrisiko		Ulykker tilknyttet E6 og annen viktig infrastruktur i og under bakken.
Sentrumsutvikling og transportbehov		Området ligger sentralt knyttet til sentrum, og en utvikling av feltet ville vært i tråd med kommunens arealstrategi
VURDERING		
Området består av fulldyrka jord og er innenfor byggeforbudssonen til E6. Det er ikke et egnet areal for utbygging og det anbefales en tilbakeføring til LNF.		
KONKLUSJON		
Tilbakeføring til LNF tilrådes.		

OMRÅDE: Tidligere B11 Finholtvegen		
Gnr/bnr.	136/30,45	Beskrivelse/vurdering og arealendring: Området vurderes på nytt i henhold til nasjonale og regionale føringer knyttet til jordvern. En videreføring av utbyggingsformål er lagt til grunn for vurderingene.
Dagens formål:	Boligformål (i gjeldende KP 2021)	
Foreslått formål:	LNF	
Areal:	Ca.8,3 daa	
Beliggenhet:	Finholtvegen	
 Kartutsnitt: Området er avsatt til eksisterende boligformål i gjeldende kommuneplan (2021)		 Kartutsnitt: Området er foreslått tilbakeført til LNF i forslag til ny byplan 2050, med hensynssone for naturverdier.
TEMA	KONSEKVENS	BESKRIVELSE
Geologisk mangfold		Området ligger i grensen til et bekkeløp med terreng. Utbygging vil ha liten til ingen påvirkning for det geologiske mangfoldet.
Virkninger som følge av klimaendringer (flom og skred)		Eventuell utbygging av området vil føre til flere tette flater. Deler av området lengst øst berører aktsomhetsområde for flom (Kverndalsbekken).
Vannmiljø		Området kan føre til flere tette flater som gi avrenning til bekkedraget i øst. Gitt boligtypologien og områdets størrelse vil det ha mindre virkning for vannmiljøet.
Jord- og skogressurser		Areal er registrert som egnet for dyrking
Naturmangfold	+	Innenfor området er det kartlagt en utvalgt naturtype (slåttemark) i nyere tid (2020) i tråd med miljødirektoratets instruks. Den har lav lokalitetskvalitet og

		er i dårlig stand, moderat naturmangfold med stor potensiale ved å holde den i hevd.
Støy		Deler av området er innenfor gul støysone. Ytterkanten av området berøres av rød støysone og ligger på grensen til byggeforbudsone til E6
Forurensning		Ikke kartlagt forurensset grunn i området
Friluftsliv		Ikke kartlagt som viktig friluftsområde
Sosial infrastruktur		Flere boliger vil øke press på eksisterende sosial infrastruktur
Kulturminner og kulturmiljøer		Ingen kartlagte kulturminner
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Ingen virkning
Kriminalitetsforebygging		Ingen virkning
Barn og unges oppvekstvilkår		Ligger ikke i gangavstand til sosial infrastruktur, lekeplasser/ andre sosiale møteplasser for barn og ungdom. Ligger ca.500 m fra nærmeste busstopp
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang-sykelveinett		Området er ikke tilrettelagt med fortau/ gangvei.
Beredskap og ulykkesrisiko		Ikke vurdert/ ingen registrerte farer ved utbygging
Sentrumsutvikling og transportbehov		Området ligger utenfor gangavstand til sentrum. Eventuell utbygging ville vært bilbasert og i strid med kommunens arealstrategi.
Vurdering		
Det er i senere tid kartlagt en slåttemark i området, og det vil være svært positivt å tilbakeføre arealet. Dette begrunnes også i kommunens arealstrategi, samt at kommunen har tilstrekkelig boligreserver frem til 2050.		
KONKLUSJON		
Tilbakeføring til LNF tilrådes.		

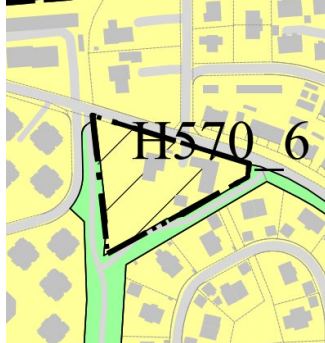
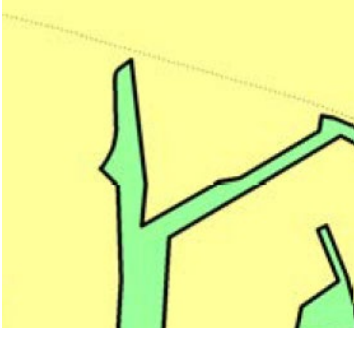
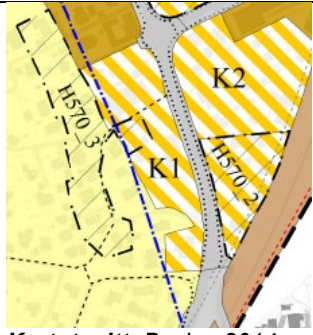
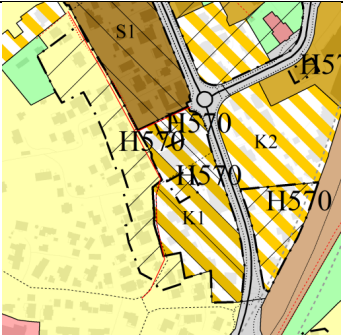
OMRÅDE: Jordet i S1 byplan 2014		
Gnr/bnr.	132/246, 132/251, 132/1, 132/14,	Beskrivelse/vurdering og arealendring: Tiltaket omhandler transformasjon av et jorde med fulldyrka mark til sentrumsformål. Det gjøres her en vurdering på om område skal videreføres i ny byplan.
Dagens formål:	Sentrumsformål	
Foreslått formål:	Videreføring av Sentrumsformål	
Areal:	Ca. 3,1 daa	
Beliggenhet:	Flatavegen	
 		
Kartutsnitt: Området er avsatt til sentrumsformål i gjeldende byplan (2014)		Kartutsnitt: Området videreføres som sentrumsformål i forslag til ny byplan (2050)
TEMA	KONSEKVENS	BESKRIVELSE
Geologisk mangfold		Området vest i feltet er ubebygget og vil ikke få store konsekvenser.
Virkninger som følge av klimaendringer (flom og skred)		Området ligger utenfor aktsomhetsområde for flom, men har avrenning til Dølibekken som videre renner gjennom rasutsatte områder sør for Jessheim. En utbygging med harde flater kan gi økt avrenning og påvirke stabiliteten nedstrøms. Området ligger også i terreng under marin grense.

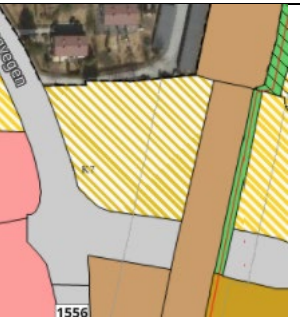
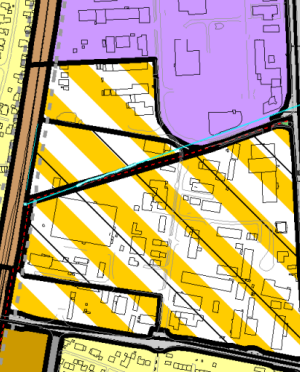
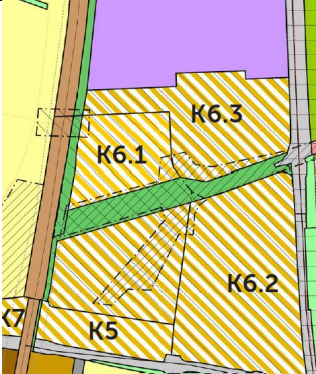
Vannmiljø		Området har avrenning til Tveia bekkefelt (via Dølibekken). Dette bekkefeltet har moderat økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand som i stor grad skyldes diffus avrenning fra byer/tettsteder og fysisk endring grunnet bekkelukking for jordbruk. Enhver fortetting innenfor bekkefeltets nedslagsfelt kan ha innvirkning på vannmiljøet
Jord og skogressurser		Området inneholder et lite jorde på 2.6 daa med fulldyrka jord. Området er svært lite og ligger sentralt i Jessheim sentrum. Det er uhensiktsmessig drift, i forhold til størrelse og andre større sammenhengende jorder. Vurdert til noe mindre verdi i kommunens jordvernstrategi, grunnet størrelse og sentralitet.
Naturmangfold		Jordet er monokulturelt og vil ha liten påvirkning for naturmangfoldet.
Støy		Området ligger i bakkant av bebyggelse som grenser til Trondheimsvegen og berøres ikke av gul eller rød støysone
Forurensning		Ikke kartlagt forurensning i grunnen
Friluftsliv		Ikke del av friluftsområde. Det går en snarvei på tvers over jordet. Det er viktig å ivareta snarveier ved eventuell utvikling.
Sosial infrastruktur		Utvikling av flere boliger vil skape press på sosial infrastruktur, særlig i sentrum (gjelder barnehage, skole og helse og omsorgstjenester).
Kulturminner og kulturmiljøer		Området grenser til Døli gård i nordvest, en utvikling i området vil ha minimal påvirkning for bygningene.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Ingen stor betydning/ ikke vurdert
Kriminalitetsforebygging		Området ligger midt mellom sentrum og nye store utviklingsområder i sør (Gartnerløkka ol.), det er en viktig forbindelse gjennom området mellom Romsaas og sentrum. Et utviklet og opparbeidet område kan virke kriminalitetsforebyggende, fremfor et tomt område uten liv, mellom to sentrumsområder.
Barn og unges oppvekstvilkår		Området ligger svært sentralt og i kort avstand fra Romsaasparken hvor det er en opparbeidet lekeplass mm. Det er gangavstand til skole og barnehage.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang-sykkelveinett		Området ligger sentralt plassert med krav om opparbeidelse av trygg forbindelse for gående og syklende. Pr i dag er det ikke eget fortau/ gangfelt, dette vil sikres ved utvikling, slik at forbindelsen blir universell utformet og trygg for barn og unge.
Beredskap og ulykkesrisiko		Ingen registrerte farer eller risikoer vurdert, med unntak av at området ligger under marin grense.
Sentrumsutvikling og transportbehov		En fortetting av området er i tråd med kommunens arealstrategi om fortetting innenfra og ut.
VURDERING:		
Området har en sentral plassering i Jessheim sentrum og er omringet av utbyggingsområder med høy arealutnyttelse. Det er planlagt som sentrumsformål og bygger på kommunens arealstrategi om utvikling innenfra og ut. Det er et lite inneklemmt jorde, som har lavere verdi enn større sammenhengende jorder. I tillegg ligger det så sentralt opp mot andre byfunksjoner, og knutepunktet i Jessheim at vekst bør prioriteres før vern.		
KONKLUSJON		
Tiltaket tilrådes		

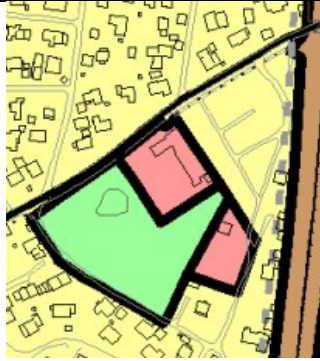
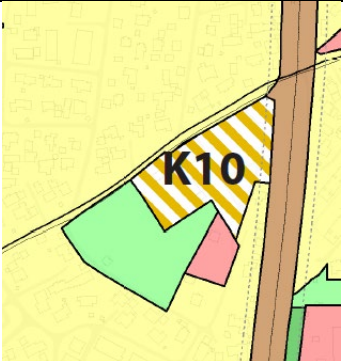
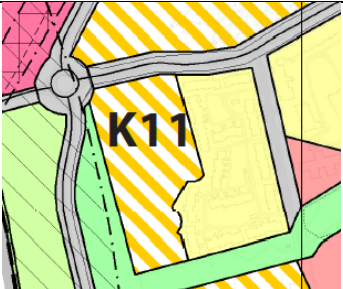
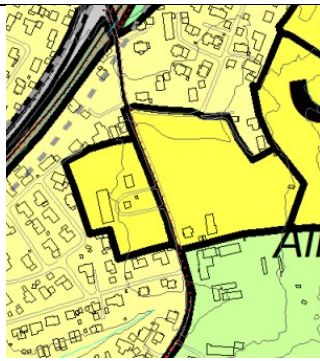
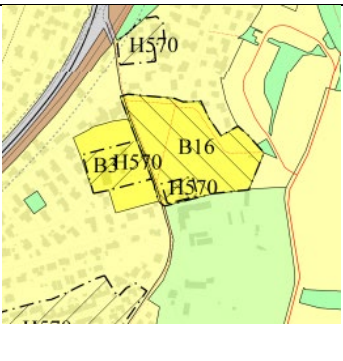
OMRÅDE: S17 Tomtemoen		
Gnr/bnr.	Flere eiendommer	Beskrivelse/vurdering og arealendring: Tiltaket omhandler transformasjon av eksisterende boligområde til ny sentrumsformål. Forslaget er vurdert som følge av politisk vedtak FSK sak 134/24 og KST sak 148/24.
Dagens formål:	Boligformål	
Foreslått formål:	Sentrumsformål	
Areal:	Ca.148 daa	
Beliggenhet:		
 		
Kartutsnitt: Området er avsatt til eksisterende boligbebyggelse i gjeldende byplan (2014)		Kartutsnitt: Området foreslås transformert til sentrumsformål i forslag til ny byplan (2050).
TEMA	KONSEKVENSN	BESKRIVELSE
Geologisk mangfold		Eksisterende bebyggelse er tilpasset det naturlige terrenget med berg i dagen. Det vil være viktig å ivareta det naturlige terrenget, slik at områdets geologiske karakter består. Planering av disse områdene vil føre til varig forringelse av landskapsformen innenfor området.
Virkninger som følge av klimaendringer (flom og skred)		Området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og det går en bekk og viktig flomvei gjennom området. Bekken ligger i rør pr i dag, men bør åpnes i tråd med kommunens føringer.
Vannmiljø		Vannforekomster: 002-997-G Leira (grunnvann), 002-3997-R Nordbytjernet bekkefelt og 002-4228-L Nordbytjernet. Formålet i seg selv er ikke forventet å forurense/påvirke vesentlig, men i en anleggsperiode kan det medføre utslipp til Nordbytjernet bekkefelt og videre ut i Nordbytjernet.
Jord- og skogressurser		For jord og skogressursene i og rundt sentrum er det positivt å transformere allerede utbygde områder, fremfor å ta hull på nye områder.
Naturmangfold		Ikke registrert viktige naturtyper eller arter. Etablerte småhusområder i sentrum med store hager er positivt for naturmangfoldet. En transformasjon til sentrumsformål vil føre til flere harde flater. Ettersom området er stort, kan dette ha en negativ virkning for naturmangfoldet. Det er viktig å ivareta hensynet til naturmangfold ved etablering av nye byområder.
Støy		Området ligger utenfor gul og rød støysone pr i dag, grunnet eksisterende støyskjerm. Denne situasjonen vil endres når område transformeres og det er viktig å planlegge støyreducerende tiltak slik at grenseverdiene oppnås. Området grenser til Henrik Bullsveg og jessheimvegen som er prioritert vei bil og kollektiv, og hvor det forventes en økning i trafikk. Området grenser også til Algarheimsvegen, som er en trafikkert veg i dag.
Forurensning		Ikke kartlagt forurensning i grunnen
Friluftsliv		Ikke del av viktig friluftsområde
Sosial infrastruktur		Det er allerede stort press på sentrumsnære barnehager, og skolene på Jessheim. En utvikling av dette området med sentrumsformål (i denne størrelsen) vil utløse behov for ny sosial infrastruktur.
Kulturminner og kulturmiljøer		På Tomtemoen er det kartlagt et område med stor lokalhistorisk verdi. Område består av et mangfold av tidstypiske, etterkrigsmodernistiske eneboliger tilpasset naturtomter med originale fasadetrekk og terreng med furutrær og svaberg. Fortetting vil forringe områdets kulturhistoriske verdi.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Området består av større eneboliger og rekkehus som vil gå tapt ved eventuell transformasjon til sentrumsformål. For å sikre minimal påvirkning på befolkningssammensetninger bør det tilrettelegges for variert boligtypologi med rekkehus, tomannsboliger og eneboliger, i tillegg til andre boligtypologier.
Kriminalitetsforebygging		Når området transformeres som en utvidet del av sentrum, så tett til jernbanestasjonen er det viktig å planlegge kriminalitetsforebyggende og at dette kommer tidlig inn i planprosessen.

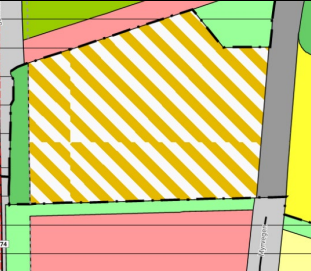
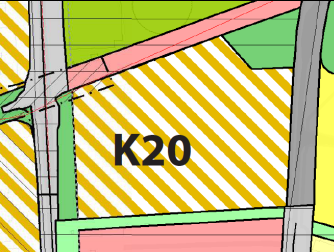
Barn og unges oppvekstsvilkår		Ca.400m til Allergodt ungdomsskole, ca 800m til nærmeste barneskole (kryssing av trafikkert hovedvei), ca.600 m til ny planlagt barnehage v/ Jessheim sørøst (kryssing av trafikkert hovedvei)
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang-sykkelveinett		Området ligger sentralt med etablert universelt vei og gangvei systemer til området. Interne veger og gangforbindelser med universell tilgjengelighet må sikres.
Beredskap og ulykkesrisiko		Utviklingen av området vil generere mange nye innbyggere og besøkende. Området ligger tett inntil jernbanen og andre hovedveier. Det ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og det er et bekkeløp gjennom området. Når området transformeres til et nytt sentrumsområde, er det viktig å vurdere beredskapstiltak og redusere ulykkesrisiko ved utforming av området.
Sentrumsutvikling og transportbehov		Området ligger i sentrum av Jessheim med kort avstand til knutepunktet. En fortetting og transformasjon vil være i tråd med kommunens utviklingsstrategi (innenfra og ut). Området bør utvikles før andre mer desentrale områder.
VURDERING:		
Området kan potensielt være egnet til eventuell fortetting av sentrum i fremtiden, men det må sees i sammenheng med allerede avsatte områder og kommunens store boligreserve. En utvikling kan gi negative utslag på leveårsstatistikken i perioden området er under utvikling og etter, dersom det bygges små leiligheter. Dersom området skal utvikles, bør det stilles krav om felles planlegging og variert boligtypologi, grunnet omfanget av området og mtp at et er et etablert nabolag i dag. Det vil være uheldig om området utvikles stykkevis, i tillegg bør infrastrukturen planlegges helhetlig mtp at det er et naturlig bekkeløp her i dag.		
KONKLUSJON		
Tiltaket tilrådes ikke på bakgrunn av dagens allerede avsatte arealer		

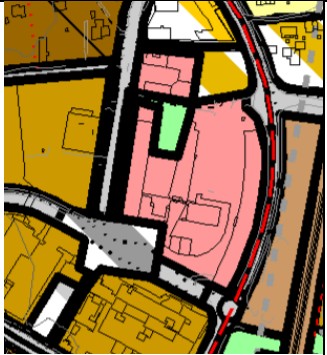
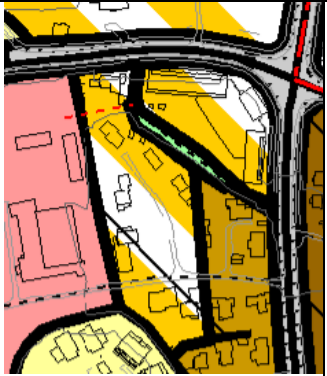
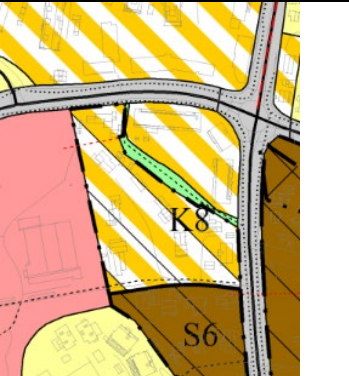
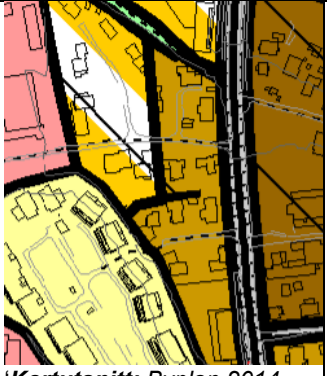
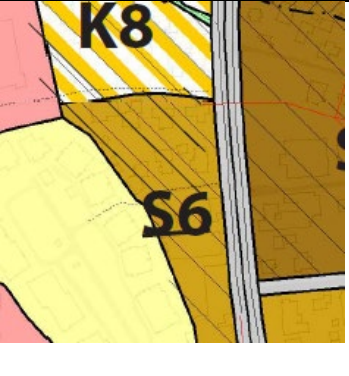
Del 2: Mindre endringer i plankart og planbestemmelser

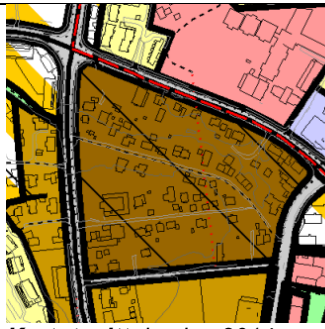
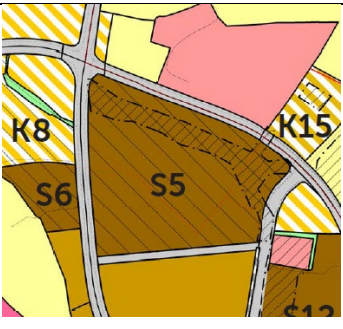
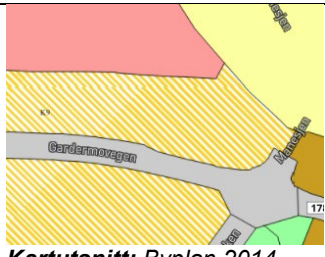
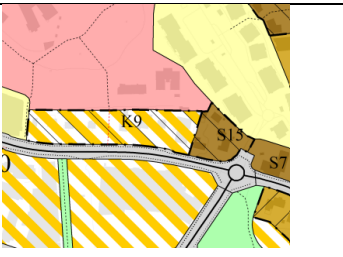
OMRÅDE	KARTUTSNIITT GJELDENE KOMMUNEDELPLAN/ KOMMUNEPLAN	KARTUTSNIITT PLANFORSLAG BYPLAN JESSHEIM 2050	BESKRIVELSE AV ENDRING	VURDERING AV KONSEKVENNS
Hensynssone H570_6	 <i>Kartutsnitt: kommunedelplan for Jessheim sørøst (2015)</i>		Området sør for Gamle Algarheimsveg, Skogmo Gnr/bnr. 117/137, er regulert til eksisterende boligformål, med Hensynssone bevaring H570_6. Det ble spilt inn ifm Byplanrullering et ønske om å oppheve eldre reguleringsplan og få tilsvarende grad av utnytting som naboeiendommene regulert i samme plan. Eiendommen inngår i en større hensynssone i kommunedelplan for Jessheim sørøst. Denne hensynssonen 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.	Kommunens kulturminnemyndighet har vurdert at hensynssonen 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. Det tilrådes å fjerne hensynssone bevaring. Eldre reguleringsplan oppheves ikke ved denne rulleringen, men en fortetting innenfor byplanens rammer kan vurderes på lavere plannivå.
Felt K1	 <i>Kartutsnitt: Byplan 2014</i>		<u>Endring:</u> Avgrensingen for feltet K1 er endret. Arealformål kombinert bebyggelse er utvidet til å omfatte flere eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse (ca. 4.5 daa) totalt. Føringer for høyde i feltet er justert ned for å ta hensyn til bevaringsverdig bebyggelse. Krav om lamellbebyggelse er erstattet med krav om siktlinjer.	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.

FELT S14	 Kartutsnitt: Byplan 2014		<u>Endring:</u> I kartet er det gjort en endring av formål fra kombinert bebyggelse og anlegg til sentrumsformål. Bestemmelsene er endret som følge av nye krav knyttet til sentrumsformål. Gjelder hovedsakelig fordeling av bolig/ næring, mua og utnyttelse	Endringen vil ha svært liten til ingen effekt for miljø og samfunn. Formålet endres for å styrke prinsippet om et levende sentrum nær kollektivknutepunktet.
Felt S13	 Kartutsnitt: Byplan 2014		<u>Endring:</u> Området har fått krav om felles planlegging og sentrumsformål	Sikre helhetlig planlegging av feltet.
Felt K6: delfelt K6.1, K6.2, og K6.3	 Kartutsnitt: Byplan 2014 og kommuneplan 2021		<u>Endring:</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. Det åpnes for etablering av skole, barnehage, omsorgsboliger i tillegg til tidligere avklarte formål.	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 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.

Felt K10 Porten	 Kartutsnitt: kommuneplan 2021		<u>Endring:</u> Nåværende boligformål og tjenesteyting (barnehage) er endret til kombinert formål og anlegg. Det åpnes for etablering av barnehage (utvidelse av eksisterende), omsorgsboliger og boliger.	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.
Felt K11	 Kartutsnitt: Byplan 2014		<u>Endring:</u> Kravet om etablering av hotell er fjernet. Området kan utvikles med kombinerte formål.	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.
Felt B16	 Kartutsnitt: kommunedelplan for Jessheim sørøst (2015)		<u>Endring:</u> Hele feltet har fått krav om felles planlegging	Hensikten er å sikre helhetlig utvikling av området, med felles løsninger for trafikk, infrastruktur ol.

Felt K20	 Kartutsnitt: Kommunedelplan for Gystadmarka (2014)		<u>Endring:</u> Det er lagt inn hensynsone for infrastruktur (bekkeåpning, sykkelhovedveg med kryssing av fylkesveg). Kombinerte formål er utvidet med idrett og omsorgsboliger.	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. 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.
Felt G7 Dagens buss- terminal	 Kartutsnitt: Byplan 2014		<u>Endring:</u> Nåværende bane/samferdselsanlegg er endret til grøntområde.	Endringen fører til at eksisterende bussterminal må flyttes ved eventuell utvikling. Park vil kunne ha positiv effekt for området, dersom den tilgjengeliggjøres og planlegges attraktiv med hensyn til kriminalitetsforebygging (dette kan være en utfordring ettersom området ligger i en «ende» og ikke er knyttet til andre funksjoner som bidrar til aktivitet). Endringen medfører ikke vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø.
Felt S9 Dagens pendler- parkering	 Kartutsnitt: Byplan 2014		<u>Endring:</u> Nåværende bane/samferdselsanlegg er endret til sentrumsformål.	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.

Felt S12 Rådhuset/ kulturhuset	 <i>Kartutsnitt: Byplan 2014</i>		<u>Endring:</u> Nåværende tjenesteyting er endret til sentrumsformål og hensynssone for bevaring av rådhusets vestre fløy er fjernet som følge av politisk vedtak.	Endringen er i tråd med føringer for byutvikling og avklaringer gjort i det pågående arbeidet med områdeplan for stasjonsområdet og rådhusplassen. Endringen legger til rette for utvikling og fortetting rundt kollektivknutepunktet. Rådhusets vestre fløy har et markant arkitektonisk preg typisk for sin tid, og representerer en svært sentral del av Jessheims historie som by og kommunesenter. Rådhuset har en høy bevaringsverdi og en identitet- og formidlingsverdi som vil gå tapt ved eventuell utbygging.
Felt K8	 <i>Kartutsnitt: byplan 2014</i>		<u>Endring:</u> Deler av sentrumsformål langs Trondheimsvegen er endret til kombinerte formål, og formålsgrensen er dratt ved Leirvegen	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.
Felt S6	 <i>Kartutsnitt: Byplan 2014</i>		<u>Endring:</u> Deler av kombinerte formål sør for Leirvegen er endret til sentrumsformål, og formålsgrensen er dratt ved Leirvegen	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.

Felt S2	 Kartutsnitt: byplan 2014		<u>Endring:</u> Fremtidige sentrumsformål nordvest for Veibergata/langs Storgata vises kun for deler av bebyggelsen hvor det er aktuelt å etablere ny bebyggelse. Område med fremtidig sentrumsformål sørøst for Veibergata er endret til nåværende sentrumsformål.	Området har bevaringshensyn og er tillatt kun med forsiktig fortetting. 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.
Felt S5	 Kartutsnitt: byplan 2014		<u>Endring:</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.	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.
Felt S15 Felt T5	 Kartutsnitt: Byplan 2014		<u>Endring:</u> I kartet er det gjort en endring av formål fra kombinert bebyggelse og anlegg til sentrumsformål. Bestemmelsene er endret som følge av nye krav knyttet til formål. For sentrumsformål gjelder det hovedsakelig fordeling av bolig/ næring, mua og utnyttelse.	Ingen betydelig konsekvens for eksisterende eller fremtidig situasjon mtp miljø og samfunn.

6. AREALREGNSKAP

Byplanen tar for seg de arealer som omfattes av byplan fra 2014, kommunedelplan for Gystadmarka, Kommunedelplan for Jessheim sørøst og deler av Kommuneplanen fra 2021-2030.

Ved rullering av byplan 2050 er det med ett unntak, kun videreført arealer som allerede har vært satt av til utbyggingsformål. Unntaket er T1 (Skogmo, hvor byplanen avsetter et LNF areal for å sikre utvidelse av skolearealet til Skogmo skole. Her planlegger Ullensaker kommune ny ungdomsskole, som er et sårt behov).

Tabellen viser en oversikt over «nye/ videreførte» arealer og andelen omdisponerte jordbruksarealer og dyrkbare arealer basert på eksisterende situasjon.

Arealregnskapet viser at fulldyrka jordbruksarealer kommer positivt ut, ved at enkelte områder tilbakeføres fra utbyggingsformål til LNF formål. Det er likevel store områder som i dag består av dyrkbare skogarealer, som vil gå tapt med ny byplan. Totalt sett slår dette negativt ut i Arealregnskapet, og planen legger ikke opp til Arealnøytralitet.

Nytt formål	Ubebygd areal	Totalt ant. daa	FULLDYRKA JORDBRUKSAREAL		DYRKBARE AREALER		Nettoeffekt Klimagassutslipp (tonn CO2-ekvivalenter)
	Ja/nei		Ja/nei	daa	Ja/nei	daa	
BOLIG							
B13- (Alt 1)	Ja	60,4			Ja	60,4	10100
B14- (alt 1)	Ja	191			Ja	191	31900
B15	Ja	68,2	-		Ja	62	10400
B16	Ja	25,8	Ja	17,4	Ja	4,3	2800
B12	Ja	23			Nei, pga. terreng.		1300
B17	Nei	42,8			Ja	6,9	1200
SUM	384,1	411,2		17,4		324,6	57700
GRAVLUND							
GL1	Ja	51,1	-		ja	51,1	8500
SUM	51,1	51,1				51,1	8500
KOMBINERT BOLIG/NÆRING							
K1	Nei	15,6	-		-		-
K3	Nei	13,5	-		-		-
K5	Nei	20,2	-		-		-
K6.1-K63	Nei	85daa. (222,4 daa inkl K6.2)	-		-		-
K8	Nei	14,9	-		-		-
K9	Nei	11,2	-		-		-
K10	Nei	12.6	-		-		-
K11	Ja	15,9					
K15	Nei	11,2	-		-		-
K16	Nei	31,7	-		-		-
K18	Nei	54,8	-		-		-
K19	Ja	9,6					3200
K20	Ja	45,4			Ja	45,4	7600
K21	Ja	98,2	-		Ja	98,2	16400
K23 (Gjestad)	Nei	51,1	-		-		-
SUM	169,1	628,3				143,6	27200
SENTRUMSFORMÅL							

S1	Nei	20	Ja	2,6			300
S2	Nei	0,64	-		-		-
S5	Nei	62,8	-		-		-
S6	Nei	9,2	-		-		-
S12	Nei	24,6	-		-		-
S14	Nei	11,2	-		-		-
S13	Nei	5,4	-		-		-
S15	Nei	4,1	-		-		-
S16	Nei	33,0	-		-		-
S17	Nei	115,3	-		-		-
SUM:		286,24		2,6			300
TJENESTEFORMÅL							
T1**	Ja	37			Ja	37	6200
T10	Ja	102,3			Ja	102,3	17000
T9	Ja	15,1			Ja	15,1	2500
SUM	154,4	154,4				154,4	25700
LNF- TILBAKEFØRT AREAL							
T4 (LNF 1)	Ja	109,3	Ja	-72	Ja	-37	-1100
B11 (LNF2)	Ja	8,3	-		Ja	6,5	-200
SUM		-117,6		-72		-43,5	
GRØNNSTRUKTUR							
G2	Ja	81,5			Ja	81,5	-
G3	Ja	23,1			Ja	23,1	-
G6	Ja	60,6			Ja	60,6	-
S8 (G7)	Nei	4,8	-		-		-
SUM	165,2	170				165,2	
VURDERING AV UBEBYGDE AREALER (VEDLEGG)							
B2 og B4	Ja	61			Ja	61	10200
Nyholm/ Slåttenga	Ja	243	Ja	137,4	Ja	105,6	34000
Jessheim sørøst	Ja	258,5					14700
Skogmo sør	Ja	102					16000
Jessheim sør	Ja	33,6	Ja	33,6			4000
Gartnerløkka	Ja	20,5	Ja	20,5			2500
Langelandsfjellet	Ja	149,5					24200
Henrik bulls veg sør	Ja	3,1			Ja	3,1	1000
Kanalparken	Ja	8,1			Ja	8,1	1000
sum	832,6	879,3		191,5		177,8	107600
TOTALT REGNESTYKKE							
Arealutvikling	Omdisponering av ubebygd areal (se notat- vurdering av ubebygd areal)		Omdisponering av dyrkamark		Omdisponering av dyrkbar mark		Klimagassutslipp
2410,5 daa	1778,5 daa		211,5 daa – tilbakeført areal (72daa) = 139,5 daa		851,5 daa		225700 (tonn CO2-ekvivalenter)
Eksklusive Arealer tilbakeført til LNF og avsatt til grønnsstruktur	Inkl. arealer som allerede er vedtatt på kommuneplan og reguleringsplannivå. Eksklusive arealer avsatt til grønnsstruktur eller tilbakeført til LNF. Inklusive arealer		inkl. alle ubebygde arealer		Eksklusive grønnsstruktur		

	vurdert i vedlegg (ubebygde arealer)			
VURDERING				
Arealregnskapet viser at det totalt sett tilbakeføres 117daa til LNF, hvorav 72daa er fulldyrka jord. 851 daa dyrkbare arealer og 211,5 daa fulldyrka arealer videreføres til utbyggingsformål. Det viser også at 1778,5daa ubebygd areal videreføres med utbyggingsformål. Alle områdene i arealregnskapet var allerede avsatt til utbygging i gjeldene planer, med unntak av T1 som utgjør 37daa dyrkbar mark. Ettersom ny byplan sikrer en tilbakeføring av 117 daa fra utbyggingsformål til LNF, kan man si at den nye planen kommer positivt ut i forhold til gjeldende planer. Men basert på dagens faktiske bruk av arealer, vil byplanen slå negativt ut i arealregnskapet, og en oppnår ikke arealnøytralitet ved å videreføre arealer på dyrka eller dyrkbar mark. Områdene som er medregnet i arealregnskapet gir et klimagassutslipp på 225 700tonn Co2-ekvivalenter. Transformasjon av allerede utbygde områder (boligområder med hager ol.) eller grunnstruktur er ikke medregnet, men kan ha en klimagasseffekt. ** Arealer som ikke allerede er avsatt til utbyggingsformål i eksisterende planer				

Klimagassutslipp ved arealendringer

Et areal kan ta opp og slippe ut klimagasser som for eksempel: CO₂, CH₄, N₂o. Mengden av klimagasser er avhengig av arealbruken på stedet og de prosesser som skjer på arealet. Levende vekster som for eksempel skog, busker og gress i vekst tar opp og lagrer karbon i jord, røtter, stamme og bladverk gjennom fotosyntesen. Utslipp av klimagasser skjer når biomassen forbrennes eller brytes ned naturlig. I tillegg kan bearbeiding av jorda øke nedbrytingen av det organiske materialet i jordsmonnet og gi økt utslipp av CO₂.

Det antas at karboninnholdet i jorden har stabilisert seg 20 år etter arealbruksendringen. Endret bruk av et areal kan derfor medføre betydelige utslipp eller opptak av klimagasser, siden det vil kunne medføre at slike prosesser endres, i tillegg til å påvirke hvor mye karbon som lagres på arealet og i jorda. For å beregne utslipp og opptak fra arealbeslag er det tatt utgangspunkt i *Beregningsmal for klimagassutslipp fra karbonrike arealer*, utarbeidet av Miljødirektoratet.

Arealet innenfor Byplanens avgrensning er ca 10 000 daa og består av ulike arealformål (nåværende og fremtidig). Arealene er for det meste bygd ut, men det er flere områder avsatt til utbygging som enda ikke er bygget ut. Disse består for det meste av skog og jordbruksarealer. Gjennom arealregnskapet er det utarbeidet en oversikt over arealene som omdisponeres til utbyggingsformål eller tilbakeføres til LNF. Basert på denne oversikten er det gjort grove beregninger på klimagassutslipp ved planlagte arealbruksendringer.

Områdene som er medregnet i arealregnskapet gir et klimagassutslipp på 225 700tonn CO₂-ekvivalenter. Transformasjon av allerede utbygde områder (boligområder med hager ol.) eller grønnstruktur er ikke medregnet, men kan ha en klimagasseffekt. Beregningene er svært overordnet, ved reell utbygging bør det gjøres mer detaljerte beregninger.