



ULLENSAKER
KOMMUNE

BYPLAN JESSHEIM 2050

Kommunedelplan for
Jessheim by

PLANBESKRIVELSE VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
17.06.2025 SAK 54/25



INNHold

SAMMENDRAG.....2

1. INTRODUKSJON TIL PLANEN.....3

1.1 Formål.....3

1.2 Planens oppbygning.....3

1.3 Planområdet.....3

1.4 Planens rettsvirkning.....3

1.5 Overordnet rammeverk.....4

1.6 Bærekraftig utvikling.....6

1.7 Medvirkning.....7

2. MÅL OG VISJONER.....7

2.1 Visjon og målsettinger for byutviklingen.....8

2.2 Arealstrategi og arealregnskap.....9

2.3 Fremtidsbilder.....10

3. BYEN OG MENNESKENE.....12

3.1 Befolkningen i Jessheim.....12

3.2 Byen for alle.....12

3.3 Byen som bo- og arbeidssted.....13

3.4 Byen som oppvekststed.....15

3.5 Sosial infrastruktur.....16

3.6 Kunst og kultur.....17

4. BYSTRUKTURER OG FYSISK UTFORMING.....19

4.1 Klimatilpasning.....19

4.2 Blå og grønne strukturer.....22

4.3 Naturmangfold.....24

4.4 Mobilitet og gatebruk.....25

4.5 Byrom og møteplasser.....29

4.6 Bebyggelse, arkitektur og estetikk.....29

4.7 Kulturmiljøer og helhetlige boligområder.....33

5. EPLEHAGEFORTETTING OG STORE TRANSFORMASJONSOMRÅDER.....35

5.1 Etablerte nabolag.....36

5.2 Midtbyen - felt K6.....36

5.3 Tomtemoen og Myrtangen mfl.....37

5.4 Sentrumslunden - felt S5.....39

5.5 Stasjonsområdet og knutepunktutvikling.....40

SAMMENDRAG

Byplan Jessheim 2050 er kommunedelplan for Jessheim, og erstatter tre tidligere kommunedelplaner: Byplan Jessheim (kommunedelplan, vedtatt 2014), kommunedelplan for Gystadmarka (vedtatt 2014) og kommunedelplan for Jessheim sørøst (vedtatt 2015), samt de etablerte boligområdene innenfor den grønne grensa i kommuneplanen.

Jessheim er kommunesenter i Ullensaker og regionsenter på Øvre Romerike. Byplan Jessheim 2050 skal se på utviklingen av Jessheim i et helhetlig perspektiv fram mot 2050, og legge til rette for langsiktige utviklingstrekk som vil styrke og binde byen sammen. Planen belyser utfordringer og muligheter Jessheim står ovenfor, og legger føringer for hvordan byen kan utvikles med varige kvaliteter – gjennom tilrettelegging for gode bomiljøer, et levende byliv og god tilgang til tjenester og tilbud for fremtidens innbyggere og næringsliv.

Etableringen av hovedflyplassen på Gardermoen i 1998, har ført til sterk vekst i Ullensaker og Jessheim de siste 27 årene. Ved inngangen til 2025 var det 45 066 innbygger i Ullensaker, og av disse bodde om lag 22 500 i Jessheim. Det forventes fortsatt befolkningsvekst i Ullensaker og det meste av veksten vil komme i Jessheim. Gitt forutsetningene i framskrivingen laget våren 2025, er anslaget for år 2050 om lag 75 000 innbyggere i Ullensaker og om lag 48 000 i Jessheim.

Veksten gir mange muligheter for utvikling. Samtidig stiller det store krav til kommunen som tjenesteleverandør og planmyndighet. Stadig flere innbyggere fører til stort press på sosial infrastruktur som blant annet skoler og barnehager. I

fremtiden vil en økende andel eldre i befolkning også medføre økt behov for helse- og omsorgstjenester og tilrettelagte boliger for eldre. En viktig del av byplanarbeidet har vært å sikre tilstrekkelige arealer for å møte behovet for tjenesteyting i fremtiden.

Byplanen skal bidra til at Jessheim fortsetter å være et godt sted å bo og leve, samtidig som byen skal utvikles med et tydelig sentrum med nødvendige funksjoner, gode byrom og trivelige møteplasser. Da er det viktig å legge til rette for gående og syklende, og et godt kollektivtilbud. Videreutvikling av Jessheim som et sterkt og trivelig regionsenter vil også styrke regionens attraktivitet.

Bildeakkrediteringer

Forside: Pir2 og A-Lab for Axer Eiendom, Billy Eiendom og Stor-Oslo Eiendom.

Bakside: Undergangen i Henrik Bullsvei i Jessheim sentrum. Laget av Eric Ness Christiansen. Foto: Sara Marie Vollset.

1. INTRODUKSJON TIL PLANEN

I dette kapittelet presenteres planområdet, nasjonale og regionale føringer, aktuelle planer og strategier som denne planen bygger på, samt utredninger og underlag som er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet. I tillegg presenteres klima og miljø som ett overordnet tema, og folkehelse som et annet - begge er førende for planen. Videre omtales medvirkningsarbeidet som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet.

1.1 Formål

Hensikten med planarbeidet er å sikre at Jessheim styrkes som en attraktiv og fremtidsrettet regionby, med en utvikling som er forankret i, og som forsterker, stedets unike identitet.

Kommunedelplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene satt i kommuneplanens samfunnsdel og følge langsiktige strategier for utvikling av Jessheim. Det innebærer at det skal legges til rette for en bærekraftig arealutvikling hvor folkehelse, kultur og trivsel, grønn mobilitet og klimahensyn blir prioritert.

Planforslaget belyser utfordringer og muligheter Jessheim står ovenfor i et 2050-perspektiv, og legger føringer for hvordan byen kan utvikles med varige kvaliteter.

1.2 Planens oppbygning

Byplanen består av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse som beskriver intensjonene med planen.
- Plankart med arealformål og hensynsoner. Tilhørende vedlegg: «Fare- og aktsomhetskart for kvikkleireskred», «Overvann og flom», «Rammeplan for avkjørsler», «Sikringssone for 2 rullebaner».
- Planbestemmelser med retningslinjer som på en rettslig bindende måte angir hvilke vilkår som må være oppfylt for at tiltaket skal kunne gjennomføres. Retningslinjene utdyper innholdet i bestemmelsene, og sikrer felles forståelse og praktisering, men gir ikke i seg selv hjemmelsgrunnlag for vedtak.
- Temakart for utvalgte tema. Det fremgår av bestemmelsene og retningslinjene hvilke forhold som skal oppfylles i henhold til temakart. Temakartene som følger planen:
- «Mobilitet, gatebruk og viktige forbindelser», «Snarveier», «Grønnstruktur og naturmangfold»,

- «Kulturminner og kulturmiljøer», «Siktlinjer, akser, fondmotiver og portaler».
- Konsekvensutredning
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

1.3 Planområdet

Planavgrensningen for ny byplan tar utgangspunkt i områdene som er omfattet av eksisterende kommunedelplaner for Jessheim, Gystadmarka og Jessheim sørøst. I tillegg omfatter planområdet arealer til skole nord for Skogmo skole (T1) og kollektivfelt langs Algarheimsvegen i øst. Nordbytjernet i nordvest er tatt med for å synliggjøre områdets viktighet i byen, samt områder nord for fylkesveg 174 med Nordby Nord for å sikre arealer til gravlund.

1.4 Planens rettsvirkning

Byplan for Jessheim 2050 erstatter tidligere vedtatte kommunedelplaner og deler av kommuneplanen:

- Kommunedelplan for Jessheim sørøst, vedtatt i KST sak 47/15 den 15.06.2015
- Kommunedelplan for Gystadmarka, vedtatt i KST sak 67/15 den 06.10.2014
- Byplan for Jessheim, vedtatt i KST sak 53/14 den 16.06.2014
- Deler av kommuneplanens arealdel, vedtatt av Kommunestyret 23.03.21, som overlappes av ny byplan

Intensjonen med å innordne de ulike kommunedelplanene i denne planen er å forenkle planverket for Jessheim, men også for å få et helhetlig grep om langsiktig utvikling på tvers av de ulike kommunedelplanene. Dette gjelder spesielt løsninger knyttet til infrastruktur for myke trafikanter, utforming av byrom og parker, overvannshåndtering og utvikling til andre formål enn bolig.

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner vedtatt før Byplan Jessheim 2050 skal fremdeles gjelde, med unntak av områder der det er motstridende arealformål. I byplanen er det også bestemmelser som gjelder foran gjeldende planer. Disse bestemmelsene er listet opp i §1.2 Planens rettsvirkning. Dette er for å sikre at hensynet bak bestemmelsene sikres uavhengig av om området er regulert eller ikke.



Figur 1 Planavgrensning. Illustrasjon: Ullensaker kommune.

1.5 Overordnet rammeverk

Nasjonale og regionale føringer

Regjeringen forventer at kommunene skal legge til rette for trygge, bærekraftige og levende lokalsamfunn gjennom samfunns- og arealplanleggingen. Planleggingen skal ta utgangspunkt i FNs bærekraftsmål, de nasjonale klima- og miljømålene, og lokalt folkestyre. Kommunen skal jobbe for å nå målene om reduserte klimagassutslipp, ansvarlig forbruk, ressursbruk, bevaring av naturmangfold og mindre ulikhet. Utvikling av kompakte byer og tettsteder er et viktig virkemiddel for å nå disse målene.

Jessheim er utpekt som regionby i Regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015). Jessheim, i tillegg til fem andre regionbyer, er utpekt som områder som skal ta en høy andel av veksten i regionen. Sammen med Gardermoen næringspark og Oslo lufthavn, skal Jessheim derfor være et særlig innsatsområde for by- og næringsutvikling.

Relevante planer og strategier

Byplanen bygger på kommuneplanen, som er kommunens overordnede styringsdokument. Den tar i tillegg opp i seg vedtatte føringer fra flere andre kommunale planer og strategier. Her presenteres en kort oppsummering av disse:

Kommuneplan for Ullensaker

Arbeidet med byplanen har pågått parallelt med rulleringen av kommuneplanens samfunnsdel. Det er fremmet forslag om 6 satsningsområder: Attraktive og helsefremmende by- og lokalsamfunn, variert næringsstruktur og kompetanse, fremtidsrettet velferdstilbud, bærekraftig organisasjon, samfunnssikkerhet og beredskap, samt regionalt samarbeid. Dette planforslaget bygger på disse. Samfunnsdelen klargjøres for sluttbehandling september/august 2025.

Mobilitets- og byutviklingsstrategi

Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim, vedtatt av kommunestyret den 11.02.2020, sak 3/20, har som målsetting å tilrettelegge for et bærekraftig transportsystem som fremmer byliv i Jessheim. Hovedgrepet i strategien er å se mobilitet og byliv i sammenheng, og har et overordnet mål om å tilrettelegge for «Grønn mobilitet i en levende by».



Figur 2 Gatekunst i undergangen ved Henrik Bulls veg. Foto: Sara Marie Vollset.

Prinsipper for helhetlig byutvikling

For at Jessheim skal bli en attraktiv og fremtidsrettet regionby skal videre utvikling være forankret i stedets unike identitet og bidra til å forsterke den. Kommunestyret vedtok den 26.10.2021 målsetninger og prinsipper for helhetlig byutvikling i Jessheim, samt bruk av sjekkliste for bykvalitet i plansaker. De vedtatte målsetningene og byprinsippene, også kjent som Bykonseptet, er et sett av felles verdier som sikrer en helhetlig utvikling med kvalitet over tid.

Formingsveiledere

Det er utarbeidet en Formingsveileder for Jessheim sentrum, vedtatt av formannskapet den 26.04.2022, sak 74/22, og en Formingsveileder for Gystadmarka bydel, vedtatt av formannskapet den 8.12.2020, sak 207/20. Veilederne skal legges til grunn som inspirasjon til utviklere.

Andre relevante planer og strategier

Det har de siste årene blitt utarbeidet flere ulike planer og strategier som har kartlagt, analysert og prioritert fremtidige behov for sosial infrastruktur i kommunen:

- Skolebruksplan 2021-2031
- Barnehagebehovsplan 2023-2033
- Helhetlig helse og omsorgsplan 2023-2035

Planene har som mål å løse både akutte og fremtidige behov for økt kapasitet innen barnehage, skole, og helse- og sosialomsorg for de neste 10 årene. Dette er lagt til grunn i byplanarbeidet, og i tillegg er det sett på behovene som byplanen skaper.

Utredninger og analyser

Det er gjennomført flere ulike utredninger og analyser i forbindelse med forarbeidene til byplanen. Nedenfor følger en kort presentasjon av de ulike utredningene. Utfyllende informasjon og rapporter fra utredningene er publisert på kommunens nettside.

Byromsutredning (2011)

Kartlegging av kvaliteter og muligheter ved utvikling av byrommene i Jessheim. Med byrom menes i denne sammenheng grøntarealer, plasser, torg og gater. Analysen var avgrenset til sentrumsområdet, og ledet frem til en anbefaling av tiltak for å forbedre bystrukturen i Jessheim ved utvikling av grøntstrukturen i sentrum og av konkrete byrom. Det har vært få endringer i byrom siden utredningen ble gjennomført, og utredningen har derfor vært aktuell også for dette planarbeidet. Utredningen ble gjennomført av Sundt&Thomassen AS, Landskapsarkitekter MNLA.

Nabolagsutredning (2021)

Utredningen danner et kunnskapsgrunnlag som belyser ulike kvaliteter og utfordringer i ulike eksisterende nabolag. Utredningen danner et bilde av karakteristiske strukturer, grad av variasjon og tetthet/åpenhet i landskapet, og konsentrasjon av eller eventuell mangel på funksjoner. Utredningen ble gjennomført av Asplan Viak.

Snarveiskartlegging (2021)

En systematisk kartlegging og registrering av eksisterende snarveier i Jessheim. Kartleggingen danner et kunnskapsgrunnlag for å bedre kunne tilrettelegge for gående i byen. Utredningen ble gjennomført av Gottlieb Paludan Architects, og er supplert av kommunens egne registreringer i 2023 og 2025.

Høyhusutredning (2021)

En utredning som belyser ulike og relevante problemstillinger knyttet til høyhus i Jessheim. Rapporten er del av kunnskapsgrunnlaget knyttet til vurdering av høyder og krav knyttet til høyhus. Utredningen gir også retningslinjer for tema som må utredes i forbindelse med vurdering av høyhus. Utredningen ble gjennomført av Asplan Viak.

Parallelloppdrag for felt S5 i Jessheim (2021)

Et parallelloppdrag med tre ulike arkitektkontorer for å finne det beste konseptet og plangrepet for område S5 i sentrum. Oppdraget ble gjennomført som et samarbeid mellom kommunen og de fire største grunneierne i området. Forslaget fra A-lab og Pir II ble valgt som vinner, med plangrep som ønskes videreført i utviklingen av feltet i forbindelse med videre regulering.

Overvannsanalyse Jessheim - skybruddsmasterplan (2021)

Dette er en skybruddsmasterplan for Ullensaker kommune. Planen gir kommunen et kunnskapsgrunnlag som viser flomutsatte områder og mulig prioritering av tiltak/ tiltaksområder for overvannshåndtering. Analysen ble gjennomført av Sweco Norge AS.

Trafikkanalyse Knutepunktplan Jessheim (2022)

Trafikkanalysen er utarbeidet i Aimsun (analyseprogram), og viser trafikkutviklingen i sentrum i dag og med fremtidige planlagte tiltak. Det er lagt særlig vekt på fremkommelighet for buss i sentrum. Utredningen ble gjennomført av Sweco.

Forprosjekt: overvannsløsning for del av Jessheim sentrum (2022)

Et forprosjekt som har sett nærmere på konkrete muligheter for å få til bekkeåpningen i utvikling av felt S5. Utredningen vurderer også mulige prinsipper for overvannshåndtering på Rådhusplassen og i stasjonsområdet. Utredningen ble gjennomført av Sweco.

Mulighetsstudie for felt K6 – bekkeåpning, park og hovedsykkelveg (2023)

Mulighetsstudien ser på byplangrepet for felt K6, med ambisjon om å sikre helhetlig utvikling som ivaretar blågrønn infrastruktur og hovedsykkelveg. Studien angir prinsipper for utvikling av området med anbefalinger om mulige løsninger. Mulighetsstudien ble gjennomført av Sweco.

Støyutredning (2023)

Kartlegging og beregning av dagens situasjon og fremtidig situasjon med støy fra vegtrafikk og jernbane, samt sumstøy. Sumstøy for Jessheim omfatter støy fra fly, motorvei, industri, næring og mindre veier. Rapporten viser også forslag til avbøtende tiltak i støyutsatte områder. Utredningen ble gjennomført av Efterklang.

Næringsanalyse (2023)

Analysen viser hvordan befolkningsvekst i og rundt Jessheim kan påvirke næringsutviklingen i Jessheim og kommunen for øvrig. Rapporten viser hvordan næringslivet er nært koblet til vekst i antall innbyggere, beregninger for sannsynlig utvikling i antall sysselsatte og samlet verdiskaping i relevante næringsgrupper. Analysen er gjennomført av Samfunnsøkonomisk analyse AS.

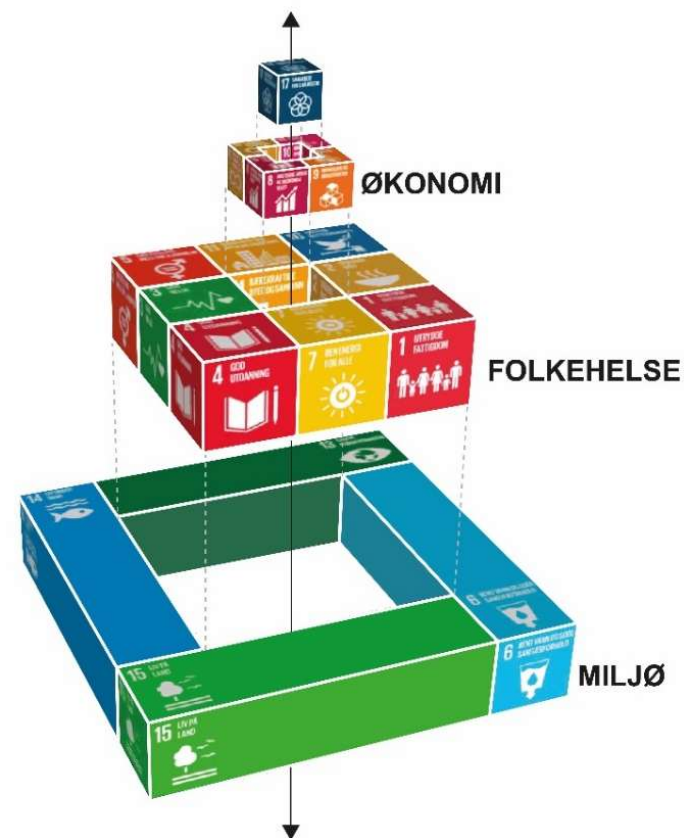
1.6 Bærekraftig utvikling

Bærekraftig utvikling handler om at de valgene som tas skal være forsvarlige med tanke på fremtiden. Det vil si at vi må planlegge for en utvikling som tilfredsstiller dagens behov uten å ødelegge fremtidige generasjoners muligheter til å tilfredsstille sine egne behov.

Agenda 2030 og FNs 17 bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Norge har sluttet seg til disse målene og de skal ligge til grunn i utviklingen av Jessheim.

Bærekraftig utvikling består av tre dimensjoner:

1. Miljømessig bærekraft: Beskytte og bevare naturressurser og økosystemer for fremtidige generasjoner.
2. Sosial bærekraft: Forbedre livskvaliteten og trivselen til samfunnet som helhet, slik at folk kan leve gode liv.
3. Økonomisk bærekraft: Sikre at økonomisk vekst og utvikling er bærekraftig over tid.



Figur 3 FNs 17 bærekraftsmål (tre dimensjoner). Kilder: FN-sambandet.

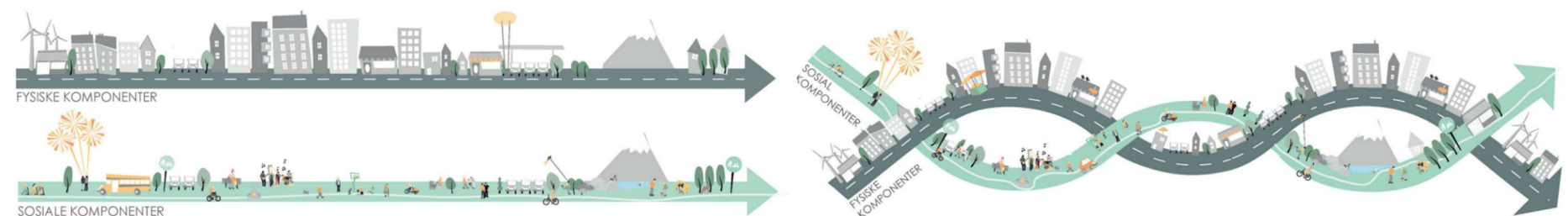
Klima og miljø

Klima og natur utgjør menneskers livsgrunnlag og må derfor være sentrale elementer i all planlegging. Ullensaker kommune har vedtatt en målsetting om å bli en grønn foregangskommune, hvor klima, miljø og bærekraft er grunnleggende for all kommunal virksomhet og planlegging (KST 14.12.2021, sak 135/21). Dette innebærer at hensyn til klima og miljø skal gjennomsyre alt kommunen gjør, inkludert drift, bygging og planlegging.

Folkehelse

Ullensaker kommune har gjennom kommuneplanen og overordnede strategier, satt fokus på sosial bærekraft i samfunnsutviklingen. Sosialt bærekraftige samfunn er preget av tillit, trygghet, tilhørighet og tilgang til goder som arbeid, utdanning og gode nærmiljø. En sosialt bærekraftig samfunnsutvikling handler om å skape levelige og sunne steder, der menneskelige behov settes i sentrum, og fremme sosial rettferdighet og like muligheter for alle.

Når Jessheim skal utvikles videre som by, skal den utvikles for menneskene som bor der – både nå og i fremtiden. Byen skal være et godt sted å bo og leve.



Figur 4 illustrasjon av Hilde Evensmo - CITITEK

Kommunens strategi for klima og energi, vedtatt i KST 28.03.23 (sak 28/23), definerer fem hovedmål innen reduksjon av klimagassutslipp, energibruk og klimatilpasning, samt syv satsningsområder for å nå disse målene. Byplanen sikrer dette for å skape en bærekraftig og livskraftig by.

Økonomi

For å sikre en god og attraktiv utvikling av næringsvirksomheter og boligtilbud på Jessheim, er det viktig å tilrettelegge for nye arbeidsplasser og økonomisk vekst. Kommunen skal utvikles forsvarlig i henhold til kommunens økonomi. Dette innebærer å fremme innovasjon, skape nye utdanningstilbud og muligheter for alle, samt å sikre ansvarlig forbruk og produksjon. For å oppnå dette i Jessheim er samarbeid på tvers av ulike aktører avgjørende. Dette inkluderer samarbeid mellom kommunen, privatpersoner, frivillige organisasjoner, fylkeskommunen og staten. Gjennom slikt samarbeid kan vi bygge en bærekraftig og blomstrende by som tilbyr gode levekår og økonomiske muligheter for alle innbyggere.

1.7 Medvirkning

Kommunen skal legge til rette for medvirkning i planprosesser (jf. Plan- og bygningsloven § 5-1). Dette innebærer at innbyggerne skal få si sin mening om utvikling og utbygging, slik at de påvirker samfunnsutviklingen. Medvirkning er innbyggernes mulighet til å melde inn behov og utfordringer, legge fram ønsker og bekymringer, og bidra med sin kunnskap til kommunen som planlegger. I tillegg til at allmennheten skal kunne delta, skal andre relevante aktører også involveres.

I arbeidet for å nå målet om at Jessheim skal være et godt sted å bo og leve, er kommunen avhengig av god dialog og samarbeid med innbyggere, politikere og private utviklere, slik at forventningene og ambisjonene avklares i god tid. For å få til dette, har det vært gjennomført flere ulike medvirkningsprosesser på ulike nivåer i forarbeidet til denne planen. Hensikten har vært å danne et felles fremtidsbilde av «Jessheim 2050».

Medvirkning betyr ikke at alle får gjennomslag for sine synspunkter, men at innspillene skal vurderes på en seriøs måte. Alle innspillene som er kommet inn gjennom de ulike medvirkningsprosessene ble sammenfattet og presentert for politikerne, og er tatt med i de vurderingene som er blitt gjort i arbeidet med ny byplan.

ByLAB Jessheim

Ullensaker kommune har tatt i bruk konseptet ByLAB for å skape økt engasjement og eierskap til prosessene i by- og stedsutviklingen. ByLAB er en nøytral og åpen medvirkningsarena der innbyggere, politikere og kommunens planleggere kan snakke sammen om ulike temaer innenfor byutvikling, og skape en felles forståelse for fremtiden.

ByLAB Jessheim har blitt gjennomført som ulike arrangementer med aktuelle temaer knyttet til byutvikling i løpet av 2022, samt et midlertidig byplankontor på Rådhusplassen høsten 2022. Målet med ByLAB har vært å informere om arbeidet som gjøres i forbindelse med ny byplan, skape engasjement blant innbyggere, politikere og utbyggere, samt å få innspill til planarbeidet. Innspillene fra ByLAB er samlet i «Rapport fra ByLAB 2022», og er tatt aktivt med i utarbeidelse av byplanen.

Jessheim Byidentitet

Flere prosesser ble gjennomført i forbindelse med utredningsarbeid for å tydeliggjøre Jessheims identitet i 2018-2019. Resultatet av prosessene er presentert i rapporten «Jessheim Byidentitet - fire fortellinger om en by i endring».

Barn og unges interesser

For å sikre at barn og unges interesser blir ivaretatt og hørt, har barn og unge blitt involvert på ulike måter i planarbeidet:

- Medvirkningsopplegg med barn og unges kommunestyre i mai 2018.
- Ungdomsråd har blitt orientert om arbeidet med byplanen ved flere anledninger, og fått mulighet til å komme med innspill til arbeidet.
- Barnas ByLAB: To arrangementer i forbindelse med ByLAB på Rådhusplassen høsten 2022, med temaene byøkologi og arkitektur.



Figur 5 Bilder fra ulike medvirkningsaktiviteter.

2. MÅL OG VISJONER

I dette kapittelet presenteres fremtidstankene for Jessheim. Dette omhandler visjon og målsetninger, og hvordan byutviklingen henger sammen med byens identitet. Videre handler det om hvordan vekst og utvikling skal håndteres i årene som kommer, hva det betyr at Jessheim er en regionby, og hvordan fremtidens Jessheim skal bli.

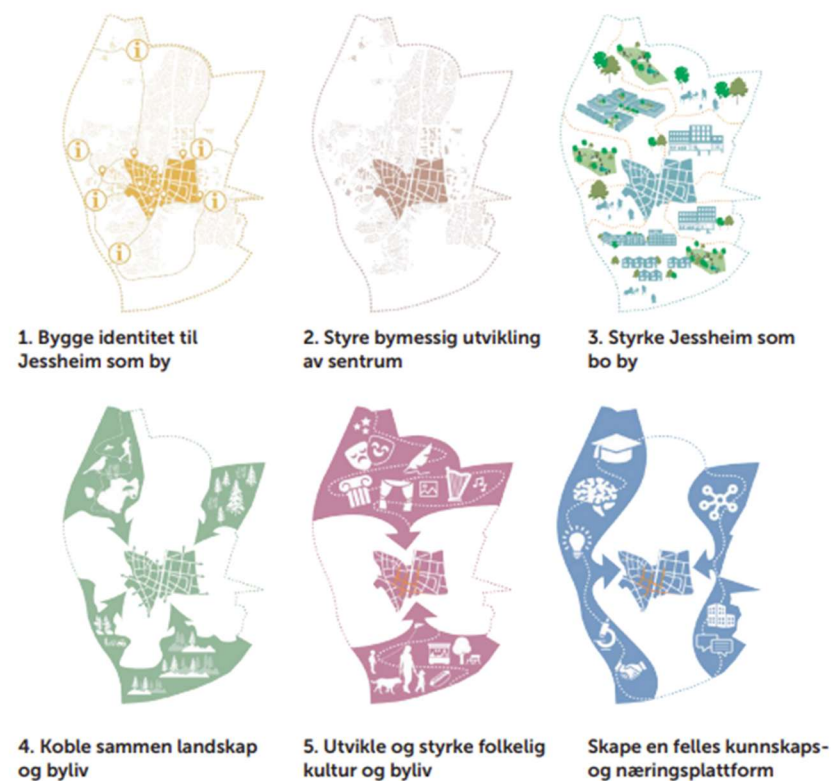
2.1 Visjon og målsetninger for byutviklingen

Arbeidet med byplanen har vært styrt av visjonen for kommunen, «Ullensaker – Mulighetslandet», som ble vedtatt 21.04.2020. Mulighetslandet gir en offensiv retning for fremtiden, der bærekraft og kvalitet står sentralt. Muligheter for alle innebærer omtanke for alle; både dagens innbyggere, de som flytter til Jessheim og fremtidige generasjoner. Hovedmålsetningen for byutviklingen «Grønn mobilitet i en levende by» er fastsatt i Mobilitets- og byutviklingsstrategien for Jessheim (vedtatt i KST, 11.02.2020, sak 3/20). Det er fire strategier som til sammen skal underbygge hovedmålsetningen.

Videre er det gjennom Bykonseptet formulert seks målsetninger som et sett med felles verdier for videre planlegging og utvikling av byen. På bakgrunn av disse er det utarbeidet helhetsprinsipper for kvalitet i byutvikling. Følgende målsetninger og helhetsprinsipper skal bidra til å sikre en helhetlig utvikling med fokus på kvalitet over tid:

Eableringsprinsipper

Prinsipper for en samlet byvisjon



GRØNN MOBILITET

Jessheim skal være en by som inspirerer til gåing og sykling, og som fremmer bruken av buss og tog.



BYLIV

Jessheim skal ha inviterende og aktive byrom med gode møteplasser for alle



GRØNN MOBILITET I EN LEVENDE BY

Jessheim skal utvikle et robust byromsnettverk som fremmer grønn mobilitet og skaper et aktivt og inkluderende byliv.



1. Samlende identitet: Opplevelsen av sentrum skal fremstå tydelig, og bli en inkluderende destinasjon for beboere i Jessheim, Ullensaker og Romerike. Jessheim sentrum skal utvikles til en attraksjon i seg selv, og på denne måten bli en destinasjon som strekker seg ut over storsenterets vegger.

2. Et bymessig sentrum: Jessheim skal i fremtiden utvikles på en bymessig måte med utgangspunkt i stedets karakter. Jessheim skal ha et mangfold av offentlige byrom med unik karakter og atmosfære, samt ulik grad av opplevelser og intensitet. Derfor bør det prioriteres prosjekter med handel, kontor, kultur og annen sentrumstilpasset næring i tillegg til bolig de kommende årene. Jessheim skal tilrettelegge for både transport- og rekreativ ferdsel i sentrum. Ferdsel skal være tilrettelagt i henhold til universell utforming.

3. Bærekraftig boligutvikling: Boligutviklingen i Jessheim skal basere seg på en tilnærming som fokuserer på høy arkitektonisk kvalitet, et sammensatt utvalg av boligtyper, og gode grønne fellesarealer. Dette gir robuste og bærekraftige løsninger over tid. Det er et ønske om klimatilpasset utbygging på Jessheim. Derfor bør større prosjekter være utslippsfrie og utvikles i tråd med et anerkjent miljøsertifiseringssystem. Sentrumsområdet skal tilrettelegges for varierte sosiale møteplasser der ulike deler av byens befolkning kan føle tilhørighet, på tvers av generasjoner, og på tvers av sosial og geografisk tilhørighet.

4. Kontakt med naturen: Jessheim skal være en by hvor det omkringliggende naturlandskapet trekkes inn og blir en del av det fremtidige bysentrum. Styrkingen av grønne koblinger og etableringen av grønne byrom og parker skal skje med en intensjon om å øke biologisk mangfold og bidra til naturlig overvannshåndtering i sentrum.

5. Kunnskapsbyen Jessheim: Jessheim skal bli et attraktivt sentrum for kunnskapsnæringer og -institusjoner. Ved å etablere miljøer og arbeidsplasser for kunnskapsbasert næring og læring, vil byen trekke til seg nye demografiske grupper med høyere utdanning, og gjennom dette styrke kjøpekraften lokalt.

6. Etablering av folkelig høykultur: Jessheim skal ha et bredt kulturtilbud for hele befolkningen, og således ha tilbud og permanente løsninger i alle deler av byen. Et sammensatt kulturfelt med spesielt fokus på å møte en sammensatt innbyggergruppe av nåværende og blivende Jessheiminger, skal løfte Jessheim fra å være et tettsted til en ordentlig by. Design og utforming der ulike aktiviteter og program kan testes før de permanente løsningene materialiseres, sikrer en robust kulturell utvikling.

Figur 6 Illustrasjoner fra «bykonseptet» og «mobilitets- og byutviklingsstrategien».

2.2 Arealstrategi og arealregnskap

Byplanen legger føringer for utviklingen av byen frem mot 2050. Det åpnes for mange nye utviklingsområder som igjen bidrar til økt befolkningsvekst. Byplanen planavklarer et potensiale for over 15.000 nye boliger, i tillegg til over 7000 ferdig regulerte boliger som ennå ikke er bygd. Med dagens utbyggingstakt (450 boliger pr. år i snitt de siste 20 år) vil byplanen ha arealreserver frem mot 2070.

Med så store arealreserver er det viktig at Jessheim fortettes «innenfra-og-ut». Utvikling av store områder tar tid, og for å fremme en sammenhengende by- og sentrumsutvikling, er det lagt vekt på at planavklarte/regulerte områder kan utvikles før nye områder åpnes for transformasjon. Det betyr at påbegynte bydeler som for eksempel Gystadmarka og Jessheim sørøst bør prioriteres før Gystadmarka Nord og Nordby nord (felt K21, tidligere Nordby park) kan utvikles. Store transformasjonsområder med lang utviklingshorisont, vil kunne føre til et sakte forfall av dagens etablerte småhusområder i påvente av utvikling. Dette kan bli en utfordring i fremtiden, særlig knyttet til Tomtemoen.

I byen skal det legges til rette for arbeidsplassintensive virksomheter i sentrum. Dette er områder med eksisterende kompetansemiljøer og godt kollektivtilbud. Dette vil understøtte Jessheim som en attraktiv by for de som bor, arbeider og besøker byen, og bidra til å nå målsetningen om bærekraftig utvikling.

For videre utvikling og styrking av by- og næringsutvikling, er det nødvendig å sette i gang samordnet satsning over tid på blant annet drift og utvikling av transportinfrastruktur, kollektivtilbud, arealplanlegging og samhandling med etablerte kunnskapsmiljøer. Dette bør konkretiseres gjennom avtaler mellom aktuelle offentlige aktører (stat, fylke og kommuner).

Byplan Jessheim 2050 bidrar til å støtte opp under en bærekraftig utvikling ved å legge til rette for fortetting og transformasjon, god klimatilpasning, og utvikling av gode nabolag med god bokvalitet og god tilgang til tilbud og tjenester.

Arealnøytralitet

Ullensaker har vedtatt å utvikle kommunen etter prinsippet om arealnøytralitet. Arealnøytralitet er et prinsipp i arealplanlegging som innebærer å unngå netto tap av naturarealer. Dette betyr at når et område bygges ut eller endres, skal det kompenseres ved å gjenbruke eller restaurere andre områder slik at det samlede arealet av natur forblir det samme.

Arealendringer er den største årsaken til tap av naturmangfold, og kommunene er landets primære arealforvaltere. Som en kommune med sterk befolkningsvekst må Ullensaker balansere naturhensyn med andre økende behov, som boliger, tjenester og infrastruktur i sin arealforvaltning. Å sikre en naturvennlig arealforvaltning, f.eks. gjennom økt kunnskap, restriktiv bruk av arealer og vern, er derfor noe av det viktigste kommunen kan gjøre for å ivareta naturmangfoldet.

I planforslaget legges det vekt på gode kunnskapsgrunnlag og bevaring av viktig natur og grønnstruktur. Dette oppnås for eksempel gjennom kartlegging av naturmangfold og vurderinger av konsekvensene for naturen ved tiltak og bevaring av viktige naturtyper, sammenhengende grøntområder, trær og truede arter.



Figur 7 Svanefamilien. Foto: Kai Krog Halse.

Arealregnskap

Arealregnskapet for byplanen viser at det totalt sett tilbakeføres 117 dekar til LNF, hvorav 72 dekar er fulldyrka jord. 851 dekar dyrkbare arealer og 211,5 dekar fulldyrka arealer videreføres til utbyggingsformål. Det viser også at 1778,5 dekar ubebygd areal videreføres med utbyggingsformål. Alle områdene i arealregnskapet var allerede avsatt til utbygging i gjeldende planer, med unntak av T1 som utgjør 37 dekar dyrkbar mark. Ettersom ny byplan sikrer en tilbakeføring av 117 dekar fra utbyggingsformål til LNF, kan man si at den nye planen kommer positivt ut i forhold til gjeldende planer.

Ser man derimot på dagens faktiske bruk av arealer, vil byplanen slå negativt ut i arealregnskapet, og det oppnås ikke arealnøytralitet ved å videreføre arealer på dyrka eller dyrkbar mark.

Jordvern

Ullensaker kommune har en klar intensjon om å verne dyrket mark og hindre nedbygging av den. Jordvern handler om å sikre dagens befolkning, samt våre etterkommere, muligheten til å dyrke egen mat på egen jord. Dyrket mark er en knapp ressurs, og det tar århundrer å danne god matjord. Befolkningsveksten og den generelle samfunnsutviklingen har skapt store arealbehov – særlig i områdene rundt tettsteder og byer, der den beste matjorden ligger. I de prosjektene der matjord blir berørt, er det viktig at denne tas vare på. På reguleringsplannivå er det et krav om plan for håndtering av matjord.

I planforslaget foreslås det at omtrent 35 dekar skog settes av til tjenesteyting (T1 i plankartet). Samtidig foreslås tidligere T4-Gjestad tilbakeført til LNF for å bevare dyrket mark.

2.3 Fremtidsbilder

Regionby - veksten som drivkraft

Jessheim er regional by i praktisk forstand, ved at byen betjener kommunene på Øvre Romerike gjennom sitt brede tilbud. I tillegg er Jessheim utpekt som regional by i mer formell forstand, gjennom regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus. Dette innebærer at det er en omforent holdning på tvers av forvaltningsnivåene, til at Jessheim skal ta en relativt stor del av veksten i regionen.

Vekst er et fantastisk utgangspunkt for byutvikling, men vekst stiller også store krav til planlegging og en tydelig strategi for den utviklingen vi ønsker. Viktige drivere for vekst har frem til nå vært etableringen av hovedflyplassen, innvandring og sentralisering på den ene siden, kombinert med boligknapphet rundt Oslo på den andre siden. I fremtiden vil veksten i større grad være konkurranseutsatt der de regionale byene vil konkurrere om nye innbyggere basert på stedsopplevelse. Dette innebærer at byen må utvikles med kvalitet og særpreg, og med et tilbud som oppleves som attraktivt. For å få til dette, må det jobbes med arbeidsplassutvikling i sentrum og et godt og lett tilgjengelig offentlig tjenestetilbud. Byen må også utvikles med gode bomiljøer for innbyggere med ulike behov, og flere gode møteplasser, slik at alle kan bruke byen i hverdagen på en enkel og miljøvennlig måte.



Figur 8 Rådhusplassen, Ullensaker rådhus. Foto: Dronegutta AS.

Identitet og tilhørighet

Jessheim er en ung by preget av rask vekst og store samfunnsendringer. Det er viktig at stedets identitet som en moderne by styrkes og videreutvikles i årene som kommer. Samtidig er historiske røtter viktige for folks tilhørighet og stolthet over byen.

Tradisjonelt har Ullensaker vært en jordbrukskommune. Utviklingen av det som i dag er Jessheim, startet med etablering av hovedbanen fra Oslo til Eidsvoll i 1854. Trøgstad (senere Jessheim) stasjon førte til en tettstedsutvikling med handel og serveringssteder ved stasjonen. Det la også grunnlaget for viktige binæring for befolkningen gjennom transport av jordbruksvarer og trelast, samt skyss-tjenester for militæret. Nærværet av Forsvaret har også satt sitt preg i Jessheim, både historisk og gjennom dagens aktivitet ved de militære basene på Gardermoen, Sessvollmoen, Hauer seter, Nordkisa og Trandum. Forsvarets virksomhet har også ført til at det alltid har vært innflytting og utflytting av folk til kommunen. Gjestfrihet og romslighet i møte med nye innbyggere er en viktig egenskap.

De senere årene har også en økende andel flerkulturelle innbyggere satt sitt preg på Ullensaker og Jessheim, og byen fremstår i dag som et multikulturelt samfunn med innbyggere

som beriker ideen om det norske. Dette er en identitetsfaktor som allerede karakteriserer byen, og som sannsynligvis vil forsterkes i årene som kommer.

Jessheim er det naturlige handelsstedet for hele kommunen, og for mange innbyggere i omkringliggende kommuner. Byen har også et rikt kulturliv, med både kino, kulturhus og festivaler. Handelsstedet og kulturbyen Jessheim er en viktig del av byens identitet, og det er viktig å ta vare på og videreutvikle dette. God tilgjengelighet til byen må derfor sikres for alle – både for de som bor her og de som kommer innom.

Det er nå over 10 år siden Jessheim fikk bystatus, og byen får et stadig mer urbant preg. Det tar likevel tid å bygge identitet og fremstå som by. For mange av de som har vokst opp i Jessheim, kan utviklingen virke overveldende, og det tar tid å venne seg til urbanisering. Samtidig er det mange som velger å flytte til byen hvert år, nettopp på grunn av de urbane kvalitetene kombinert med tilgang til landlige omgivelser rundt. Denne kombinasjonen av by og bygd, og tilgjengelighet til bynære friluftsområder, er noe som kjennetegner Jessheim og som er en kvalitet som må tas vare på i den videre utviklingen.



Figur 9 Gode leireforekomster i regionen ga grobunn for etablering av teglverk i Jessheim. Foto: Døli Teglverk: Museene i Akershus.

Bydelene

Når det skal bygges en god og bærekraftig by for framtiden, handler det først og fremst om å sørge for en utvikling der byens ulike funksjoner og tilbud henger sammen i en overordnet helhet. Jessheim vil, i tillegg til de etablerte boligområdene, etter hvert få tre distinkte bydeler med egne kvaliteter: Jessheim sentrum, Gystadmarka og Jessheim sørøst.

Jessheim sentrum

Jessheim sentrum, med sitt brede tilbud innen handel, kultur, tjenester og service, er et naturlig målpunkt for hele byen og kommunen. Dette skal prioriteres og styrkes også i fremtiden. Hensikten er å sikre en god blanding av ulike funksjoner og en tydelig miljøprofil.

Når ulike prosjekter skal utvikles bør det vies oppmerksomhet til byens behov og muligheter - ikke bare boligutvikling. Spesielt for Jessheim sentrum, innebærer dette prioritering av prosjekter som kan tiltrekke seg flere brukergrupper, tilby ulike aktiviteter og gi en variert bruk. På denne måten kan innholdet og funksjonene bidra til ønsket retning i sentrumsutviklingen. Andre mer strategiske satsinger, som for eksempel etablering av utdanningsinstitusjoner og større næringsetableringer, krever innsats over tid. Det er likevel viktig å sikre nok arealer til slike etableringer i sentrum for å utnytte Jessheims konkurransefortrinn med god tilgjengelighet til kollektivknutepunkt, handel, service og kultur.

I byplanen foreslås det at alle arealer med sentrumsformål eller arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg utvikles med en maks boliggrense på 80% av BRA. Det vil si at de resterende 20% må inneholde andre formål som bidrar til å styrke intensjonene om et flerfunksjonelt sentrum, med attraktive tilbud.

Innenfor sentrumsområdet er det også tatt inn nye områder som skal bygge opp under dette:

K15 - et mindre område nord for Ringvegen settes av til kombinerte formål, inkludert forretning og kontor.

K16- settes av til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Dette kan i tillegg sikre muligheten for en barnehage og legge til rette for helhetlig utvikling i området.

S16-S17 - Helt nytt transformasjonsområde med sentrumsfunksjoner. Foreslåtte endringer i bestemmelsene gjør det mulig å sikre arealer til tjenesteformål, også i sentrum.

Jessheim sørøst

Jessheim sørøst utvikles til et sentrumsnært byområde med varierte boligtilbud og god tilgang til friluftsområdene Langmyra og Langelandsfjellet. De fleste av boligfeltene er allerede regulert ferdig. Planene tilrettelegger for større befolkningsvekst enn antatt i kommunedelplanen fra 2015, samtidig som handlingsrommet for tilpasninger for å imøtekomme økte behov er liten.

Jessheim sørøst er sentrumsnært, men det kan tenkes at på sikt vil det oppstå behov for strøktjenende funksjoner spesielt for å dekke boligområdene lengre i sør. Dette kan være aktuelt å plassere for eksempel i midten av byområdet, langs hovedatkomstvegen. Tilrettelegging for en slik utvikling vil kreve omregulering av aktuelle prosjekter. Derfor er dette ikke vist i byplanen. Det signaliseres likevel at denne typen utvikling er ønsket i midten av området, og det vil være viktig å komme i dialog med utviklere for å finne gode løsninger som gjør det mulig å utvikle byområdet i tråd med denne tankegangen.

Gystadmarka

I utviklingen av Gystadmarka legges det til rette for tilgang til attraktivt utformede boliger med gode uteområder, møteplasser, nærservice, skole/barnehager og kulturtilbud. Dette skal bidra til en mangfoldig befolkning og god stedsopplevelse. Det er allerede etablert framtidsrettede løsninger for overvannshåndtering, renovasjon, og miljøvennlig mobilitet, og bydelen planlegges koblet til sentrum med en attraktiv og effektiv hovedforbindelse for syklende og gående.

Bydelen vil romme opp mot 10.000 nye innbyggere og det er viktig at dagligdagse behov kan dekkes hvor folk bor. Dette sparer tid i en travel hverdag og er en klimavennlig løsning. Dette gjelder tilgang til tjenester som barnehager og skoler, men også andre strøktjenester som for eksempel en liten dagligvarebutikk, frisør eller kafé. Gystadmarka vil få et kompakt og tett bydelssentrum rundt en sentral blågrønn akse – Gystadmarka parken, som strekker seg fra sør til nord av bydelen. Byplanen viderefører grepene for utvikling av området i tråd med gjeldende reguleringsplaner. Områder som er under regulering med sentrumsformål/nærsenter, barnehage og kombinerte formål med omsorgsboliger, er vist i plankartet og det settes av arealer til etablering av kryssing for hovedsykkelveg under Jessheimvegen (fv. 174). For områder som er planavklart, men ikke regulert, er det gitt føringer for å sikre nødvendig infrastruktur.



Figur 10 - Bydelen Gystadmarka med bydelsparken i forgrunn. Illustrasjon: Dark arkitekter

3. BYEN OG MENNESKENE

Utforming av fysiske omgivelser kan ha stor påvirkning på innbyggernes bruksmønstre, livsstil, kultur og helse. Med økt bevissthet rundt dette, kan positive sosiale konsekvenser av konkret by- og samfunnsplanlegging forsterkes. Konkret handler dette om at byplanen skal sikre arealer og legge føringer som støtter opp under den utviklingen vi ønsker.

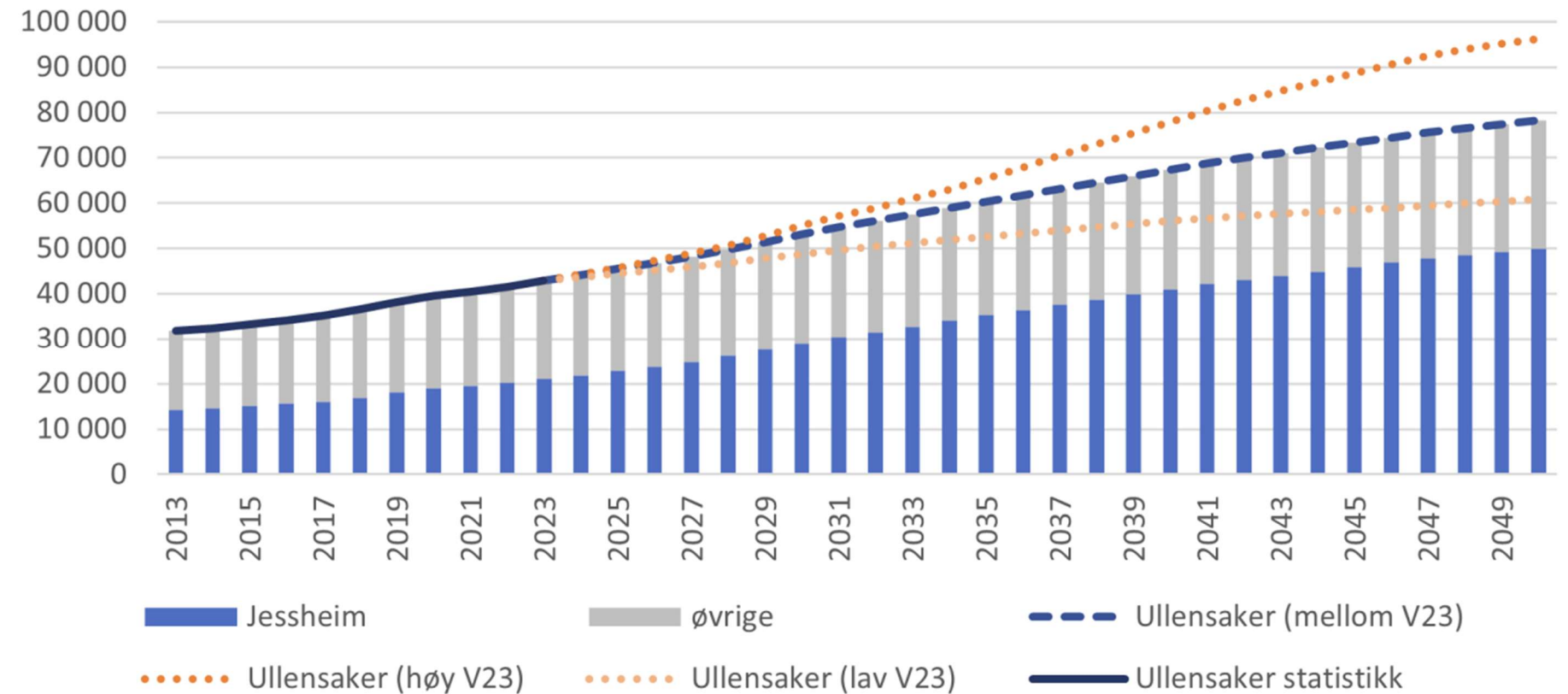
Dette kapittelet retter oppmerksomhet mot hva som er viktig for menneskene som skal bo og leve i byen i fremtiden. Det handler om hva som er viktig for å skape et levende byliv, med handel, kultur og tilgjengelighet til ulike servicetilbud. Samtidig belyses byens rolle som oppvekst- og arbeidssted, og hva som er viktig for at byen skal bli tilgjengelig for alle. Et sentralt tema er derfor også lokalisering av sosial infrastruktur, slik at tilbud og tjenester kan møte fremtidens behov og bidra til et inkluderende og attraktivt samfunn.

3.1 Befolkningen i Jessheim

Ved inngangen til 2025 var om lag 22 500 personer bosatt i Jessheim. Noe som er ca. halvparten av befolkningen i Ullensaker kommune. De siste ti årene har befolkningen i Jessheim økt med om lag 48 prosent.

Ullensaker kommune har en ung befolkning sammenlignet med resten av landet. Ser man på befolkningen i Jessheim, er andelen unge voksne i alderen 20-34 år høyere enn i resten av kommunen, mens andelen barnefamilier er lavere enn i Ullensaker totalt. Videre har Jessheim en litt større andel innbyggere i alderen 65-90 år. Dette er naturlig, ettersom Jessheim er en by med flere leiligheter enn resten av kommunen.

Det forventes fortsatt befolkningsvekst i Ullensaker i årene som kommer. Figuren under viser befolkningsframskrivingene utarbeidet våren 2023. Den viser at det meste av veksten i Ullensaker forventes å komme i Jessheim.



Figur 11 Befolkningsframskrivinger våren 2023, fordelt på Jessheim og resten av Ullensaker. Kilde: Kompas/SSB

3.2 Byen for alle

Det er viktig at sentrumsområdene og forbindelsene inn til og gjennom byen utvikles på en måte som gjør det mulig for alle å være aktive samfunnsdeltakere. Dette innebærer at offentlige rom må være universelt utformet, og at det må være enkelt og trygt å bevege seg i byen. Et universelt utformet bymiljø er et inkluderende samfunn der alle kan være aktive på en likeverdig måte.

Ettersom de fleste butikker og servicetilbud ligger i sentrumsområdet, blir det spesielt viktig å ha gode forbindelser for gående og syklende mellom boligområdene og sentrum. Skolene fungerer som sentrale 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 innebærer å skape fysiske omgivelser som gjør det mulig for eldre å være aktive og klare seg selv så lenge som mulig, også

når helsen begynner å skranke. Steder må planlegges slik at det er enkelt og intuitivt å ta seg frem. Tilbud og tjenester må ligge i nærheten av hverandre, og byrom og møteplasser må tilrettelegges slik at det er muligheter for både opphold, aktivitet og hvile. Målet er at eldre innbyggere skal oppleve nærmiljøet sitt som trygt, inkluderende og tilgjengelig.

Grepene i planen knyttet til mobilitet og gatebruk legger til rette for en utforming av veier 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.

3.3 Byen som bo- og arbeidssted

Ullensaker kommune er en del av et større bo- og arbeidsmarked med generelt lav arbeidsledighet, men Jessheim har fortsatt behov for flere og mer varierte arbeidsplasser. Dagens næringsstruktur er sårbar for konjunktursvingninger, da den i stor grad består av servicenæring, varehandel, lager og logistikk.

For å styrke byens økonomiske robusthet, er et av de strategiske satsingsområdene etablering av kunnskapsbaserte næringer og institusjoner i sentrum. Slike virksomheter krever tilgang på kvalifisert arbeidskraft som befinner seg i nærheten eller innenfor pendleravstand. Ved å legge til rette for attraktive boligområder for unge voksne med høyere utdanning, kan Jessheim tiltrekke seg den typen befolkning som gir grunnlag for kunnskapsintensive næringer.

Mens det jobbes aktivt på andre arenaer for å trekke flere kunnskapsintensive næringer til Jessheim, bidrar byplanen til denne utviklingen ved å sette av store nok arealer til utdanningsinstitusjoner og kompetansevirksomheter, blant annet i Sentrumslunden (S5) og Midtbyen (K6).



Figur 12 Folk på kafe i Storgata. Foto: Siri Wolland.

Handel og byliv

Jessheim er et handelssentrum med et godt tilbud av butikker, servering og kultur. Samtidig endrer folks handlevaner seg, særlig som en følge av netthandel, noe som reduserer transportbehov for de som tidligere måtte reise langt for å handle. I tillegg viser undersøkelser gjort i forbindelse med næringslivsanalysen for Jessheim (SØA, 2023) at det i økende grad er byens egne innbyggere, ikke tilreisende, som driver lokal vekst. Dette styrker viktigheten av å utvikle Jessheim som et attraktivt bosted, og et kompakt og levende handelssentrum som i større grad speiler befolkningens behov.

Nærhetsbyen Jessheim

Et levende bysentrum er mer enn handel og arbeidsplasser – det handler også om hverdagsliv, møteplasser og tilgjengelige byrom. Jessheim har gode forutsetninger for å bli en 10-minutters by, også kalt nærhetsby, hvor dagslivets gjøremål kan nås innen en gang- eller sykkelavstand på 10 minutter. For å realisere dette må byen ha en god miks av boliger, sosial infrastruktur, butikker, servicetilbud, arbeidsplasser, fritidsaktiviteter, byrom, møteplasser og grøntområder,



Figur 12 Jessheim i desember. Foto: Kai Krog Halse.



Figur 13 Furusetgata. Foto: Jeta Andreassen.

forbundet med attraktive forbindelser. Dette skaper et kompakt bysentrum med en god blanding av formål og funksjoner.

Gående og syklende bidrar i stor grad til aktivitet i byrommene. Møteplasser må utformes på en måte som gjør dem tilgjengelig for alle og som legger til rette for uformelle møter og opphold. Møteplasser bør være tilknyttet de naturlige målpunktene i hverdagen, slik som skoler og barnehager, lekeplasser, dagligvarebutikker, kafeer, holdeplasser, bibliotek og idrettsanlegg. Dette kan bidra til mer sosial kontakt mellom innbyggerne.

I tillegg til å være tilgjengelige, er det viktig å legge til rette for uformelle møteplasser som er unntatt forventninger om å bruke penger for de som oppholder seg der. Slike typer møteplasser har mange innbyggere som var innom ByLAB etterspurt. Lekeplassen ved Rådhuset er et godt eksempel på at dette kan oppnås med små grep.

Bomiljø og boligsammensetting

Forskningen viser at bokvalitetene i et boligområde kommer til å få økende betydning for hvor i regionen folk velger å bo. Analysene gjort for Jessheim (Næringslivsanalysen, 2023) viser at det er tre innbyggergrupper som ofte vektlegger andre bokvaliteter enn nærhet til jobb:

- Unge par med barn, eller som planlegger barn, vil trolig legge vekt på nærhet til skole, trygge skoleveier og leke- eller oppholdsområder nær boligen. Barnefamilier søker typisk til boliger med tilgang til hageområde eller nærhet til park.
- Husholdninger med muligheter for hjemmekontor vil legge større vekt på fritidstilbud i nærheten av boligen. Om lag halvparten av arbeidstakerne har mulighet til å benytte hjemmekontor, selv om praksisen varierer mye. Størst bruk av hjemmekontor er det blant akademiske yrker.
- For pensjonister vil nærhet til service og handel, kombinert med lite støy, trolig være viktig. Dette er den husholdningsgruppen som vil vokse mest de kommende årene.

Vekst forutsetter at Jessheim forblir og styrkes som et attraktivt bosted, siden befolkningsveksten er en følge av betydelig boligutbygging og tilhørende tilflytning til Jessheim. For at boligprosjektene skal være attraktive er det viktig å opprettholde et bredt og variert boligtilbud med tilgang til gode bomiljøer, lekeplasser og tjenester. Grepene som foreslås i planforslaget har til hensikt å sikre dette gjennom blant annet å sette krav for boligstørrelse og boligsammensetting i prosjektene. Videre er det gjort justeringer i krav til uteoppholdsarealer for å sikre kvalitet i utforming av bomiljøet og tilgang til sol.

Sosiale boformer

Nasjonalt er det økende interesse for sosiale boformer for ulike grupper av innbyggere. Sosiale boformer betyr at boligen har rom for større grad av deling og nabofellesskap enn i vanlige boliger, slik som større fellesarealer, gode møteplasser og ulike praktiske funksjoner som verksted, treningsrom og felles kjøkken.

Tradisjonelt har sosiale boformer vært bofellesskap, kollektiv og serviceboliger. De senere årene er det kommet flere eksempler på utvikling av slike boformer som har ulike deleløsninger og fellesarealer i nær tilknytning til ordinære leiligheter/boliger.

Sosiale boformer kan ha flere fordeler. Det kan forebygge ensomhet og bidra til økt trygghet og inkludering. Naboene kan gjøre hverandre tjenester og dele på utstyr som man ikke bruker så ofte. Dette kan bidra til økt trivsel og livskvalitet, og det kan gjøre at flere eldre kan bo hjemme lengre.

Det er naturlig at det legges til rette for slike initiativer også i Jessheim, og det er viktig at kommunen har dialog med utbyggere i tidlig fase for å finne gode løsninger. Det finnes allerede gode eksempler på slikt samarbeid i kommunen, der en del av leilighetene i et byggeprosjekt er tilpasset eldre med et økende hjelpebehov, og der det er fellesarealer tilknyttet leiligheten.



Figur 14 Illustrasjon Istaden, Foreslått torg på trekanttomta K19 ved Myrtangen.

3.4 Byen som oppvekststed

Oppvekststedet og nabolaget har stor betydning for barn og unge. Jessheim skal utvikles med kvaliteter som gjør at det blir et godt sted å bo og vokse opp. Byplanen legger til rette for dette gjennom å ta vare på de etablerte nabolagene og sette krav til større variasjon i boligtypologien innenfor de store transformasjonsområdene i byen. Hensikten er å skape gode boliger og stabile urbane bomiljøer.

Ved å tilrettelegge for barnefamilier i byen, tilrettelegges det samtidig for et mer bærekraftig hverdagsliv. Grepene knyttet til mobilitet og gatebruk skal bidra til at barn, unge og deres foreldre kan ferdes trygt og enkelt gjennom byen på sykkel eller til fots. Grepene for å styre biltrafikken etter ringveiprinsippet kan samtidig bidra til at sentrumskjernen og boligområdene rundt blir mer skjermet for støy og luftforurensning.

Gode byrom og møteplasser er viktig for lek og aktivitet, utvikling av sosialt nettverk og følelsen av tilhørighet. En allsidig og god utforming av byrommene inviterer til fleksibel bruk som imøtekommer behovet til flere brukergrupper. Lekeplasser, parker og grøntområder er populære byrom for barn og unge. Disse kan også fungere som gode uformelle møteplasser i nærmiljøet dersom de også er tilrettelagt for at voksne skal trives. Uformelle møteplasser er særlig viktige for barn og ungdom som ikke deltar i organiserte fritidsaktiviteter, og for barn og ungdom som bor i områder med små leiligheter, der mulighetene for å møtes hjemme hos hverandre er mindre.

Mindre barns rekkevidde fra boligen er liten, og gode uteoppholdsarealer i tilknytning til boligområdene er derfor viktige. Kvalitetskravene til uteoppholdsarealer skal bidra til å sikre dette. Tilgang til sammenhengende grøntområder som kan brukes til nærturer anses også som en viktig kvalitet som må ivaretas og styrkes når byen utvikles.

Videre er det viktig med 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.



Figur 15 Hille Melbye - Jessheim S5 - Byparketten.

3.5 Sosial infrastruktur

Etablering av sosial infrastruktur skal 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. Sosiale institusjoner skal både styrke nærmiljøene og plasseres slik at de oppfattes som attraktive arbeidsplassdestinasjoner, noe som gjør rekruttering lettere. Med bakgrunn i dette, bør barnehager, skoler og helseinstitusjoner etableres etter noen overordnede lokaliseringsprinsipper:

1. 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.
2. I nærhet til kollektivtransport, 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.
3. 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.
4. Omsorgsboliger bør inngå i alle større boligprosjekter og bli en del av nabolagsbyggingen.

Arealer til sosial infrastruktur

Skolebruksplanen, Barnehagebehovsplanen og Helhetlig helse- og omsorgsplan tar for seg behov og mulige løsninger for sosial infrastruktur de kommende ti årene. Byplanen har et lengre perspektiv og skal avklare arealer for sosial infrastruktur basert på antall boliger byplanen åpner for.

Befolkningsframskrivninger med et så langt tidsperspektiv er usikre. Byplanen planavklarer et potensiale for over 15.000 nye boliger, i tillegg til over 7000 ferdig regulerte boliger som ennå ikke er bygd. Kommunen må sikre arealer for sosial infrastruktur for å kunne møte denne veksten.

Barnehager

Dersom alle byplanens arealer bygges ut vil det være behov for 17-18 nye barnehager, med snitt 160 barn. Noen av barnehagene blir mindre, mens andre blir større, og noen kan bli lagt ned. Derfor er det viktig å sikre muligheten for etablering av fremtidige barnehager. I byplanen legges det opp til stor fleksibilitet, ettersom barnehager og skoler kan utvikles innenfor alle områder med sentrumsformål, kombinerte formål eller tjenesteformål. I tillegg stilles det krav til opparbeidelse av barnehage for enkelte utviklingsområder. For eksempel innenfor feltene S5, K6, T9 og T10 i Gystadmarka Nord, K16, K21, S17 og K23 Gjestad. Andre muligheter kan være innenfor K18 Magasinleiren eller ved Skogmo skole. Flere av barnehagene kan også vurderes samlokalisert med andre funksjoner.

Skoler

Antatt boligutbygging og befolkningsvekst medfører behov for minst tre nye barneskoler (totalt 10 nye klasser per trinn), nærmere bestemt 26-27 klasser per trinn totalt på Jessheim. Behovsutregningen er basert på at Døli blir fullverdig 2-parallell barneskole, Skogmo blir 3-parallell, Jessheim skole og Gystadmarka barneskole blir 4-parallell, i tillegg til at Allergot blir bygd om til 3-parallell barneskole. Det er utført en enkel vurdering/matrise med 7 alternativer for nye barneskoler. Alternativene som ble vurdert er innenfor T10-Gystadmarka Nord, K21-Nordby Nord, K18-Magasinleiren, K23-Gjestad, K20-Gystadmarkatunet, K6-Midtbyen og K10-Porten. Basert på ulike kriterier og plassering som gir best avlastning av eksisterende skoler, kommer T9 og K6 best ut, som 4-parallele skoler, og med den tredje nye barneskolen på K18, alternativt K20 som 2-3 parallell.

Antatt boligutbygging og befolkningsvekst medfører behov for tre nye ungdomsskoler, i tillegg til Nordby og Gystadmarka, når Allergot er gjort om til barneskole. Behovet er 32-33 klasser per trinn totalt for ungdomsskolene på Jessheim, blant annet avhengig av om Borgen-elevenne fortsatt skal til Jessheim. Nye ungdomsskoler plasseres på T1-Skogmo og i T10-Gystadmarka Nord. Disse to bør planlegges for utvidelse til minst 8-parallells ungdomsskoler. I tillegg blir det behov for en tredje ungdomsskole i K23 Gjestad eller utvidelse av Nordby ungdomsskole. Det er viktig å beholde en ungdomsskole på vestsiden av jernbanen for elever fra Jessheim skole, Hovin og kanskje Døli. Endelig plassering og størrelse på fremtidige barneskoler og ungdomsskoler må avklares nærmere i kommende rullering av skolebruksplanen.

Idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv

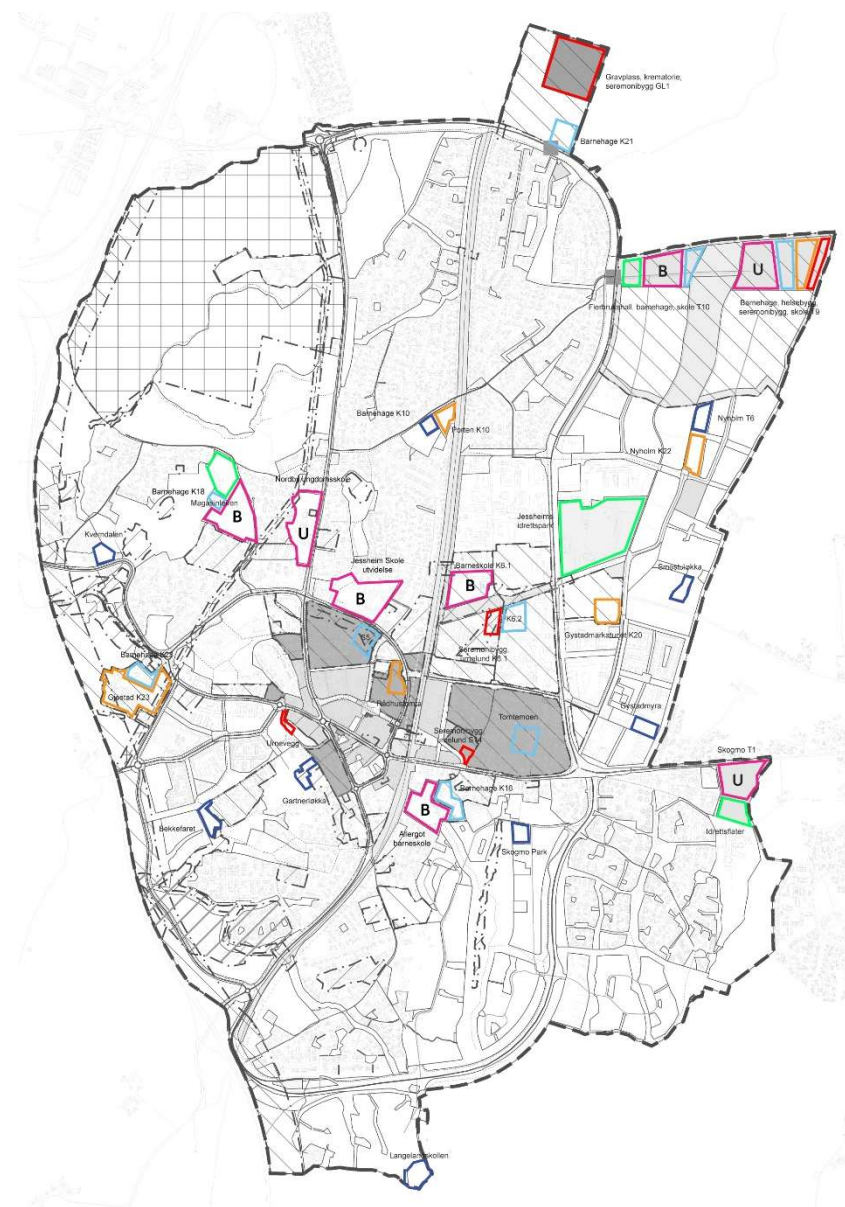
Det er gode muligheter i Ullensaker og Jessheim til å utøve fysisk aktivitet. Ullensaker kommune har et rikt foreningsliv innenfor idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv. Det er gode muligheter for organisert idrett og egenorganisert trening på gang og sykkelveier, idrettsanlegg, parker og skogsområder. Nordbytjernet er en naturlig perle for bading og skogturer.

Ullensaker turlag har merket mange kilometer med blåmerket tursti. Andre turveger fremkommer av temakart for snarveger, og temakart for mobilitet og gatebruk. Som en konsekvens av stadig boligutvikling legges stier om og turkart må oppdateres. Selv om det er gode fasiliteter og muligheter i dag, må Ullensaker kommune se fremover og planlegge for flere anlegg.

Administrasjonen har derfor startet et arbeid med et underlag for behov for nye idrettsanlegg som kan benyttes i forbindelse med investeringsprosjekter hvor idrettsanlegg er aktuelt, særlig innenfor skoleprosjekter. I byplanen legges det opp til at idrettsformål kan lokaliseres til arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg. Dette gir muligheter for å lokalisere slike anlegg også i sentrum eller vestsiden av jernbanen.

Omsorgsboliger tillates innenfor alle boligområder, kombinerte formål og sentrumsformål. Når det gjelder nye helsebygg med institusjonsplasser, må kommunen se på utbyggingspotensialet på K23-Gjestad, i tillegg til K20-Gystadmarkatunet, S12-Rådhusomtå, Nyholm-K22, T9-Gystadmarka Nord, K10-Porten og eventuelt i K6-Midtbyen eller S16-Tomtemoen. Dette er i tråd med anbefalinger i den helhetlige helse og omsorgsplanen for Ullensaker kommune. Resten av kommunens behov for institusjoner kan løses på Kløfta eller i Jessheim Nord/Gardermoen Campus.

Byplanen setter av areal for gravlund-GL1 ved K21. Dersom seremonibygge/livssynsnoytralt bygge skal ligge andre steder enn ved gravlundene, kan det inkludert minnetavle/urnevegg, ligge for eksempel i Gystadmarka Nord, Romsaasparken, Midtbyen eller andre steder sentralt pa Jessheim. Sentrumsformal og kombinerte formal vil ikke vare til hinder for dette. Kommunens totale behov for gravlund og urnelund avklares som egne prosesser.



Stedstilpasning til tomt vurderes særskilt i hver sak

- Nye barnehager før 2033 (ferdig regulert)
- Nye barnehager etter 2033
- Nye skoler (U=ungdomskole B=barneskole)
- Nye helsebygg og omsorgsbygg
- Forslag til ny urnelund, seremonibyg, gravplass
- Idrettsflater og flerbrukshall

Figur 16 Kart med tegnforklaring som viser avsatte arealer for barnehager, skoler, helsebygg, gravplass, idrettsflater, m.m. Illustrasjon: Ullensaker kommune.

3.6 Kunst og kultur

Kultur

Kulturinstitusjoner utgjør en sentral del av både den historiske og den moderne byen. Gjennom tidene har de utviklet seg fra å være knyttet til plasser og torg, kirker og katedraller, og senere eksklusive institusjoner som teatre og operahus, til å bli åpne, allmenne hus og møteplasser for et bredt lag av befolkningen. For at Jessheim skal bli en by full av opplevelser, uttrykk og skaperkraft, må kulturinstitusjonene utvikles til moderne arenaer og være en driver for bylivet, sosiale møteplasser og skapende virksomhet.

Biblioteket er et eksempel på en institusjon som har gjennomgått en stor forvandling med tanke på tilbud og bruk. Det samme har ungdomshus og kulturskoler, der møteplassen og samskapingen er blitt viktige formål i tillegg til utøvelse og læring. Kulturhus, teatre og andre kultursaler har i dag funksjon som profesjonelle visningsarenaer i tillegg til markering av begivenheter som jubileer, konfirmasjoner, oppsetning med barn og unge, skoler og barnehager.

Det må søkes løsninger på å utvide kapasiteten innen bibliotek, kultursaler og kino. Kulturskolen er en viktig plattform for barn og unge til profesjonelt kulturliv, og må utvikles til en moderne møteplass der man får uttrykke seg og oppleve kunst og kulturuttrykk.

Bylivseffekter er svært viktige i utviklingen av kulturlivet i en by. En by skal være skapende og dynamisk, innby til initiativ og produksjon. I tillegg til opplevelser og møteplasser skal det skapende elementet være en drivkraft i en ny by. Her vil hele spekteret fra kunst og kultur, kreative næringer, håndverksvirksomheter, matkultur og ombruksvirksomhet være viktige bidrag for å utvikle en skapende by i fremtiden.

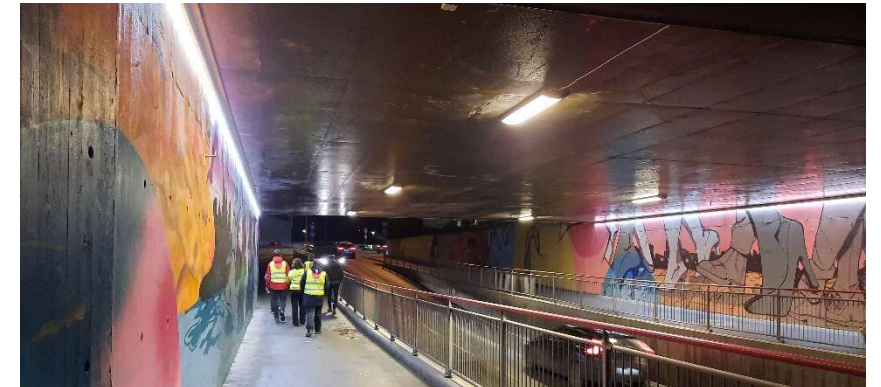
Kunst

Ullensakers kulturelle attraksjonskraft skal økes gjennom systematisk arbeid med å integrere kunst i det offentlige rom og bygninger. Investering i kunst gir økt trivsel, økt eierskap og mer omsorg for bebyggelsen, ikke minst gjennom mindre hærverk.

Ifølge Formingsveilederen for Jessheim sentrum, skal alle ha tilgang til kunst av høy kvalitet som skaper opplevelser og involverer betrakteren. Kunsten skal være en integrert del av byrommene og styrke disse som møteplasser. Kunstverkene skal være attraksjoner, og tilføre urbane kvaliteter og stedsidentitet. Kunst kan være med på å bygge identitet og tilføre særpreg til steder og ofte blir kunstverk til landemerker i det offentlige rom. Derfor er det viktig å satse på kunst som en del av byutviklingen.



Figur 17 Åpning av Kulturuka. Foto: Kai Krog Halse.



Figur 18 Gatekunst i undergangen ved Henrik Bulls veg. Foto: Ullensaker kommune.



Figur 19 Forslag til arkitektonisk integrert belysning på Rådhusplassen, med Arne Vinje Gunneruds utsmykking Guden Ull fra 1978 i ny kontekst. Illustrasjon: MAD arkitekter.



Figur 20 Broken Thrones av Camilla Løw. Foto: Siri Wolland.

4. BYSTRUKTURER OG FYSISK UTFORMING

Grepene som tematisk er beskrevet nedenfor, har til hensikt å forsterke områdekvalitetene og bidra til variasjon i ulike deler av byen. Samtidig legges det til rette for bedre koblinger mellom sentrum, byområdene og landskapet rundt. Grepene er koblet opp mot ulike temakart og bestemmelser.

4.1 Klimatilpasning

Klimaendringer er når «gjennomsnittsværet» over tid endrer karakter. Nasjonale forventninger til kommunal planlegging forutsetter at kommunene har klare føringer om klimatilpasning ettersom forskningen sier at det vil bli varmere og ikke minst fuktigere, med hyppigere ekstreme nedbørsmengder.

Klimatilpasning handler om å tilpasse samfunn og byer til de nåværende og fremtidige klimaendringene. Dette er avgjørende for å sikre bærekraftig utvikling og for å minimere risikoen for skader på infrastruktur og menneskeliv. I byplanlegging innebærer klimatilpasning å integrere tiltak som reduserer sårbarheten for ekstremvær, flom, skred, tørke og andre klimaeffekter.

Jessheim står overfor unike utfordringer når det gjelder klimatilpasning. Dette fordi det bygges mye, og det er planlagt flere store utbyggingsområder som gir flere gråe og harde flater. Flere harde flater fører til mer overflatevann som føres til flomveier eller bekker og elver. Alt overvann på Jessheim føres til Dølibekken, Tveia og Pinnebekken, som alle er erosjonsutsatte bekkeløp i kvikkleireområder. En økt vannføring kan føre til økt erosjon og skred nedstrøms. Derfor er det særlig viktig at overvannet håndteres lokalt, i alle prosjekter, slik at vannføringen i bekkene ikke øker, selv om det skulle vært ekstreme nedbørshendelser. For at byrom som gater, plasser og torg skal være attraktive hele året, også når det blir varmere, er det viktig å sikre nok grønnstruktur som bidrar til gode klimatiske forhold.



Figur 21 Person med paraply i regnvær. Foto: Adobe Stock.

Overvannshåndtering

I byplanen stilles det tydelige krav til hvordan overvann skal ivaretas. Overvannshåndteringen skal baseres på prinsippet om lokal overvannshåndtering, der tretrinnsstrategien legges til grunn. Tretrinnsstrategien er en modell for å sette ulike typer overvannstiltak sammen i et system som er elastisk i forhold til nedbørsvolum.

Trinn 1, Fang og infiltrer (< 20 mm)

Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter

Trinn 2, Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen. Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse

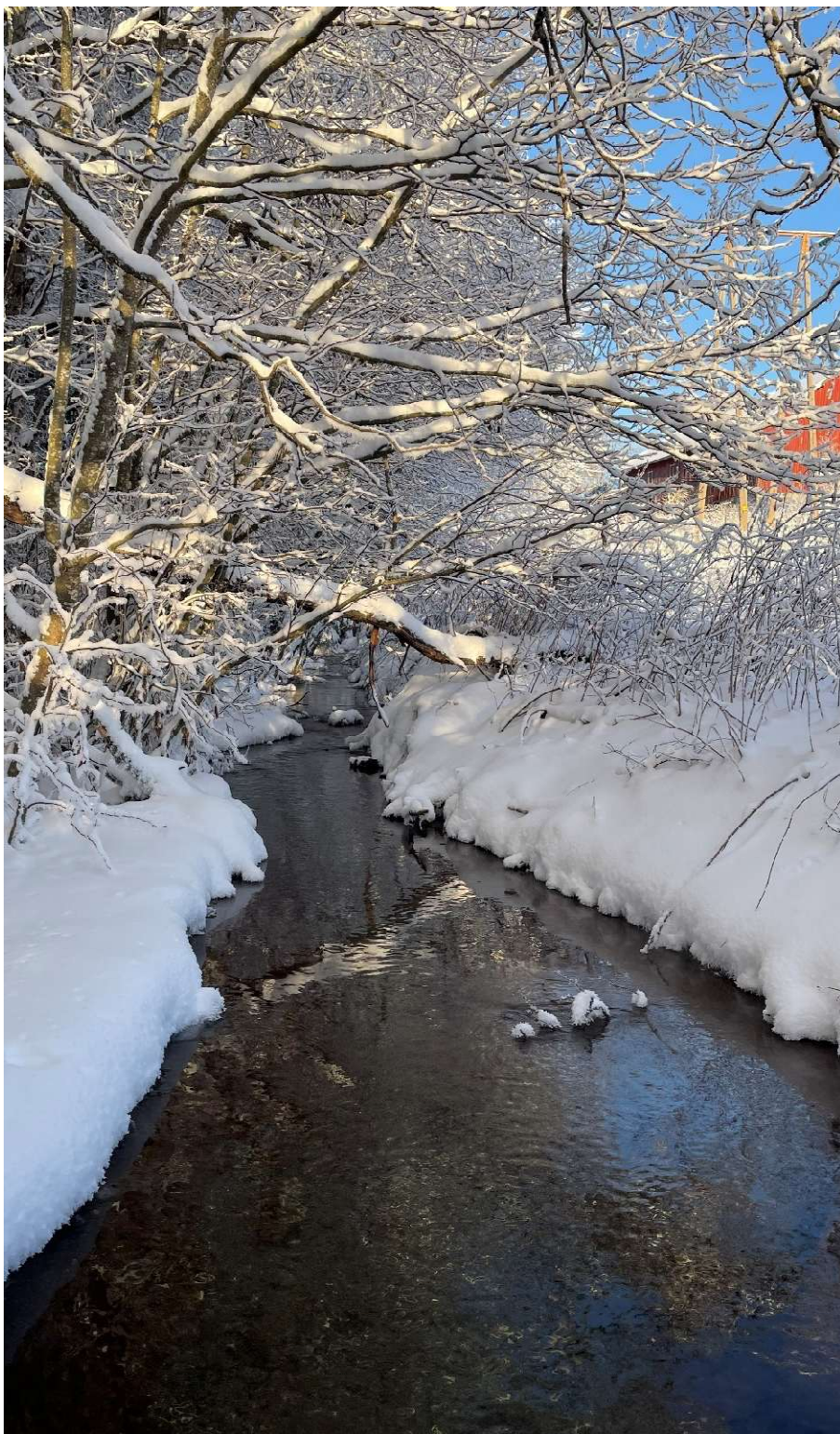
Trinn 3, Sikre trygge flomveier (>40 mm)

Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.

Disse tre punktene utformer "3-trinnsstrategien". Hvis dette legges til grunn, vil resultatet bli et overvannssystem som kan ta imot både ekstreme og normale mengder nedbør. Det er utarbeidet et eget vedlegg til plankartet som viser hensynssoner for overvann og flom, kartet viser også viktige flomveier som må ivaretas. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold viser også flomveier og bekkeløp (eksisterende og mulige fremtidige), og ser dette i sammenheng med grønnstrukturen. Disse kartene bør sees i sammenheng med kartet som viser hensynssone for kvikkleireskred.



Figur 22 Tre-trinns strategi. Illustrasjon: Direktoratet for bykvalitet. Overvannshåndtering ved Gystadmarka skole. Foto: Jeta Andreassen.



Figur 23 Åpen bekk ved Nordbytjernet. Foto: Ullensaker kommune.

Bekkeåpning

Formålet med gjenåpning av bekker er å kunne håndtere mer og kraftigere regn som følge av klimaendringer, og for å være en attraktiv, blågrønn by. Ved god planlegging vil bekkeåpning kunne bidra til å dempe flom og oversvømmelser, i tillegg at det blir et element som skaper områdekvaliteter.

I klimatilpasningsarbeidet er det også viktig at det gis "plass" til vannvolumene i bekker og elver, og at det er funksjonelle kantsoner som hindrer erosjon og demper energien i vannet slik at skadene på infrastruktur, bygninger og dyrka mark blir redusert (bekker i rør renner med større hastighet).

Åpning av bekker kan styrke naturmangfoldet ved at det blir skapt nye leveområder for vannlevende organismer, planter og vilt. Det er da viktig at kantsonen tilplantes med trær og busker, og at det settes av tilstrekkelig bredde til kantvegetasjonen slik at den økologiske funksjonen i kantsonen ivaretas.

I byggesonen i Jessheim ligger mange bekker i rør. Ved transformasjon av områder, skal det vurderes om det kan være formålstjenlig å gjenåpne tidligere lukkede bekker. Dette må vurderes nærmere blant annet i forhold til potensiale som estetisk element, sikkerhetsmessige forhold og grunnforhold.

Bekkeåpning sikres spesifikt som byplangrep i utvikling av feltene Sentrumslunden (S5) og Midtbyen (K6), i tråd med vedtatte prinsipper for overvannshåndtering i de to respektive feltene («Forprosjekt for overvannsløsning for deler av Jessheim sentrum», Sweco 2021, og «Mulighetsstudie for felt K6 – bekkeåpning, hovedsykkelveg og park», Sweco 2023).

Blågrønn faktor

Blågrønn faktor er et verktøy som brukes for å poengsette ulike blågrønne kvaliteter, for å fremme at slike kvaliteter ivaretas og fremmes i byutviklingen. BGF gir på den måten økt forutsigbarhet for utbygger med tanke på kommunens forventninger.

Formålet med Blågrønn faktor er å motivere utbyggere til å ivareta og øke innslaget av ulike blågrønne kvaliteter i uterom, som for eksempel overvannshåndtering og bevaring/ planting av trær. Og at dette inngår som et premiss tidlig i planleggingen av et byggeprosjekt. Metoden gir utbygger en mulighet til å velge løsninger som er hensiktsmessige for den enkelte eiendom.

BGF summerer kvaliteter i areal typer i prosjektet og det blir tillagt ekstra poeng for kvaliteter i form av områdetiltak, tilleggskvaliteter som vegetasjon, infiltrasjon og fordrøyning av regnvann. Systemet premierer ikke tradisjonelle overvannsanlegg, som røranlegg, sluk og fordrøyningsmagasin under bakken. Blågrønn faktor vil bidra til bedre utearealer, sammenkobling av større blågrønne arealer og natur, og er en essensiell del av overvannshåndtering etter tretrinns-strategien. I byplanen gis det bestemmelser om fastsettelse av BGF i alle reguleringsplaner.

4.2 Blå og grønne strukturer

Den strukturelle oppbyggingen av blå og grønne strukturer, samt forbindelser mellom disse har stor betydning for opplevelsen av landskapet, rekreasjonsmulighetene og det biologiske mangfoldet.

Blå og grønne strukturer beskrives som veven av store og små naturpregede områder i byen, som parker, naturområder, private hager, felles uteareal for boliger og jordbruksområder. Dette inkluderer også elver, bekker, overvann, flomveier og lignende.

Jessheim omslutes av fire landskapstyper: i nordvest ligger dødislandskap med flere småvann og forsenkninger (dødisgroper) og grustak, i nordøst finnes slake skogområder på sandgrunn med innslag av myrområder og dyrket mark, i sørøst er det mer kupert skogsterreng på fjellgrunn, og i sørvest finnes dyrket mark og ravinelandskap.

Byplanen søker å forsterke samspillet mellom bebyggelse og landskap, med å sikre grønne forbindelser og strukturer innenfor byplanområdet som strekker seg ut til landskapet. Disse forbindelsene vises i temakart for grønnsstruktur og naturmangfold og bør sees i sammenheng med temakart for mobilitet og gatebruk. Det er også foreslått en «vestre og østre ring av grønnsstruktur» i sentrum som kobler sammen parkene og byommene i sentrum.

Temakartet viser eksisterende og nye grønnsstrukturer, eksisterende naturområder med høy økologisk verdi og viktige pollinatorkorridorer innenfor byplanområdet.

Ambisjonen er at Jessheim skal fremstå som en grønn by, med frodig natur også i sentrum. Byplanen skal sikre flere parker og byrom, med gode forbindelser og mulighet for rekreasjon. I fremtidens Jessheim skal være lett å bevege seg fra sentrum og ut i de omkringliggende grøntområdene. Det skal legges til rette for et urbant friluftsliv som veksler mellom turer i naturområder og i urbane miljøer.

Parker

Når byen utvikles videre, er det viktig å bevare og styrke de eksisterende parkene, samtidig som det legges til rette for flere grøntområder i sentrum. Dette skaper gode uterom og

møteplasser for aktivitet og rekreasjon. Eksisterende og framtidige parker og grønnsstrukturer sikres i byplanen, mens størrelse og utforming må avklares i senere planprosesser. Å se parkene i et helhetlig nettverk kan styrke verdien av hver enkelt park og byrom, samt opplevelsen av Jessheim som en grønn by. Forbindelsen som løper mellom de eksisterende og de nye parkene har betydning for opplevelsen av en grønn sammenheng i sentrum: Romsaasparken, Flatavegen, Rådhusparken, Stasjonsparken, Villa Sole, Herredshusparken, Gamlebyen vest, Sentrumslunden, Midtbyen, Tomtemoen, Veibergkvartalet og Dampsagparken. Ved Jessheim videregående skole og gjennom Allergot skole ut mot Langelandsfjellet og Rambymarka, er det avsatt et større grøntareal. I tillegg foreslås det avsatt ny park og urbant torg i forbindelse med transformasjon av området nord for Kjell Stubs veg i S5.

Gystadmarka park

I bydel Gystadmarka planlegges det en stor park. Parken vil bestå av flere grøntområder med ulik karakter og med en gjennomgående gang- og sykkelsti. Parken skal håndtere mye av overvannet i tiliggende områder. Den midterste delen av parken planlegges som en bydelspark med et urbant preg. Fra bydelsparken vil man ha nærhet til skole, idrett, kultur, butikker og bydelssenter. En hovedlekeplass vil også ligge her.

Nye parker i Gamlebyen vest

I utviklingen av den nordvestlige delen i Gamlebyen vest, gis det føringer om etablering av en park med karakter av historisk hage, inkludert større trær, frukttrær, bærbusker og annen tidsriktig beplantning. I tillegg tilrettelegges det for en park med grønn forbindelse og gangforbindelse fra Herredshuset og gjennom Gamlebyen vest.

Sentralpark i Midtbyen (felt K6)

Transformasjonsområdet Midtbyen (K6) ligger nord for Henrik Bulls veg og er satt av til utbygging med krav om etablering av park. I forbindelse med dette arbeidet er det gjennomført en

mulighetsstudie som viser en sentralpark som kombinerer grøntdrag med gang- og sykkelvegstruktur, bekkeåpning og overvannshåndtering. Ved store nedbørsmengder kan parken fungere som fordrøyningsareal. Parken foreslås programmert

med ulike funksjoner og utforming, og er viktig for å binde Gystadmarka og sentrum sammen.

Park og bekkeåpning i Sentrumslunden (felt S5)

I forbindelse med utviklingen av Sentrumslunden er det krav om etablering av park på inntil 4 dekar og gjenåpning av den historiske bekken gjennom området som en urban blågrønn struktur i sentrum. Parken og bekkeåpningen er viktige forutsetninger for stedsegnete og karakterfulle utearealer for rekreasjon og opphold, og vil kunne bli en attraktiv kantsone utformet med trapper, tursti, benker m.m.



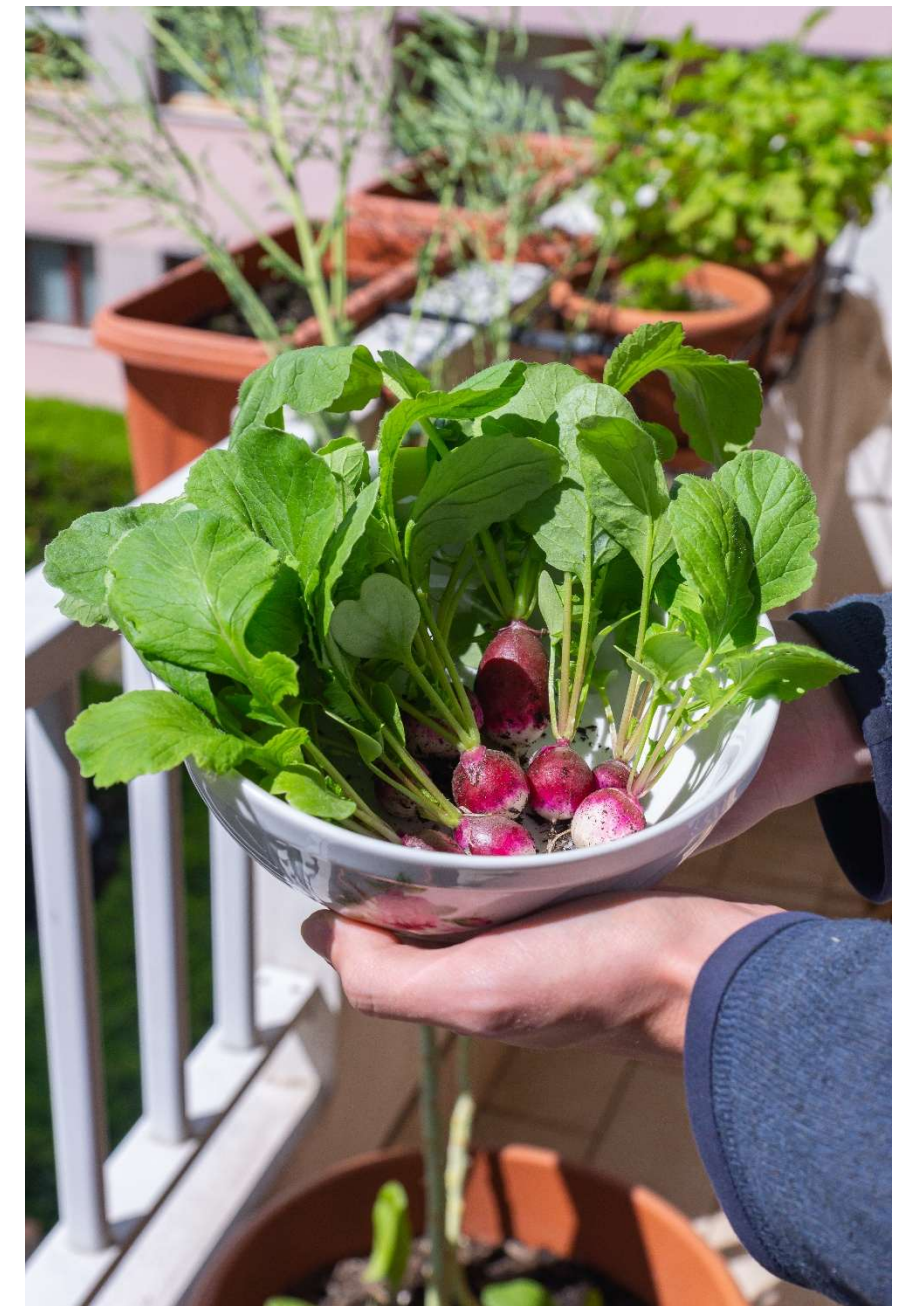
Figur 24 Forslag til grønnsstruktur og bebyggelse gjennom S5. Illustrasjon: Hille Melby arkitekter.

Urbant landbruk

Det har vært økt interesse for urbant landbruk de siste årene. Noen av drivkreftene bak dette har vært behovet for kontakt med jorda og gleden ved å dyrke egen mat, samt bevissthet rundt nye sosiale møteplasser i byene. dbruk bidrar også til at byene og tettstedene blir grønnere og triveligere. Det gir rom for økt naturmangfold, og det kan ha en betydning i møte med klimaendringer og økt nedbør. I tillegg kan det bidra til økt verdiskaping gjennom nye forretningsmodeller for gårdbrukere og andre produsenter.

Parsellhager er en form for urbant landbruk som har blitt populært i mange norske byer. Dette er dyrkingsarealer i eller ved byen. Parsellene leies ut til interesserte som ønsker å dyrke grønnsaker og andre vekster til eget bruk. I mange steder har dette blitt viktige møtesteder på tvers av generasjoner og kulturer. Samtidig kan parsellhager bidra til økt kunnskap om det økologiske samspillet i naturen og lokal matproduksjon. Det kan også bidra til å sikre at verdifull matjord tas vare på i utbyggingsområder. Skolehager, andelslandbruk, markedshager, takhager, rekreasjon og terapihager, og nabolagshager er andre former for møteplasser urbant landbruk skaper. Aktivitetene kombinerer ofte flere formål som undervisning, hobby, næringsutvikling og entreprenørskap, sosiale møteplasser, folkehelse, integrering, matkultur, naturmangfold, samt vern av matjord og grøntområder.

Ved utvikling av fremtidige boligprosjekter vil det være mulig å utforme uteoppholdsarealer slik at beboerne kan anlegge spiselig hage og drive med hagestell. For store områder som har krav til større grønnstruktur bør det vurderes om deler av området kan opparbeides som parsellhager. Parsellhager er også mulig å anlegge som midlertidige tiltak i større utbyggingsområder ved trinnvis utbygging.



Figur 25 - Aldersvennlig møteplass og grønnsaksdyrking. Foto: Adobe Stock.

4.3 Naturmangfold

I KST 30.04.2024 (sak 62/24) ble kommunens første strategi for naturmangfold 2024-2040 vedtatt. Her er det definert to hovedmål og fire satsingsområder med underliggende mål og strategier, samt en handlingsplan. Planen har til hensikt å bidra til sunne økosystemer og måloppnåelse på alle forvaltningsnivåer, og gir en mer detaljert beskrivelse av kommunens naturforvaltning.

Arealendringer er den største trusselen mot naturmangfoldet i Norge og verden i dag. Et av satsingsområdene i strategien er arealforvaltning, hvor det pekes på viktigheten av robust kunnskap og bevaring av naturområder gjennom arealnøytralitet og vern.

Byplanen fører til nedbygging av store naturområder, men det er gitt tydelige føringer knyttet til kunnskapsinnhenting, naturvurderinger og hensyn som må ivaretas videre i reguleringsplanarbeidet. Det er også forsøkt å ivareta, styrke og opprette natur i byen, dette vises i temakart for grønnstruktur og naturmangfold.

Viktige naturverdier

Det finnes flere store naturverdier innenfor byplanen som skal ivaretas. Disse verdiene er knyttet spesielt til Nordbytjernet, bekkedragene Dølibekken og Tveia, samt tre nedbørsmyrer (ved Kvernlia hoppanlegg, Hauganmyra (nordøst for Nordby u-skole) og Langmyra (sørøst for Allergot ungdomsskole). Bekkeløpene er tilknyttet Leira og store deler omfattes av den statlige verneplanen for Leiravassdraget.

Nordbytjernet ligger i et landskapsvernområde og er et av de viktigste friluftsområdene i Jessheim. Deler av området er statlig sikret friluftsområde, og området forvaltes i tråd med helhetlig plan for Nordbytjernet. Naturområder av høy økologisk verdi, jf. temakart grønnstruktur og naturmangfold, viser alle naturtyper i planområdet som har blitt kartlagt etter metoden Miljødirektoratets instruks. Disse områdene er også sikret med hensynssone i plankartet og vises i temakart for grønnstruktur og naturmangfold.

Ifølge instruksjonen er alle naturtyper som registreres viktige for naturmangfoldet i Norge. Kommunen bør forvalte områdene på en måte som opprettholder og forbedrer tilstanden og naturmangfoldet. Ved nye reguleringsplaner og gjennomføring av tiltak skal naturmangfold kartlegges og konsekvensene for vannmiljøet vurderes og dokumenteres.

Deler av Finholtvegen (B11) tilbakeføres som LNF og med hensynssone naturmiljø. I området er det registrert slåtteng, en viktig naturtype.

Trær og annen vegetasjon som er viktig for rekreasjon og lek, eller for biologisk mangfold, skal tas vare på og hogst av trær er ikke tillatt i april til ut i juli av hensyn til hekkeperioden. Føringer om dette er sikret i bestemmelsene.



Figur 26 Nordbytjernet. Foto: Iselinn Næss

Ansvarsarter og pollinatorpassasjen

Ullensaker kommune har 14 ansvarsarter. Flere av disse er utrydningstruet og finnes på norsk rødliste for arter.

Ansvarsartene til Ullensaker kommune er hovedsakelig pollinerende insekter som humler og bier.

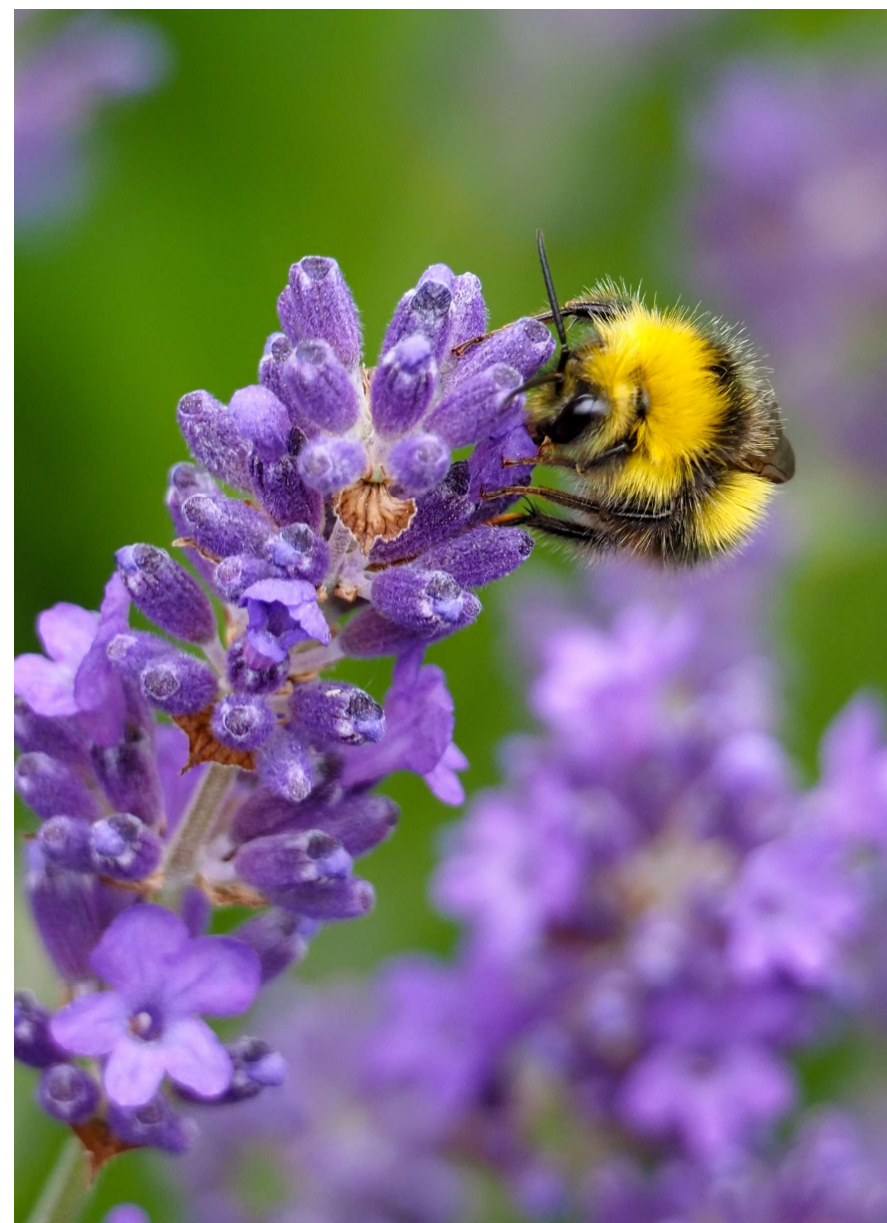
Ullensaker er et viktig område for den sterkt truede arten kløverhumle. Arten er i stor tilbakegang fordi egnede habitater forsvinner eller arealer får redusert kvalitet.



Figur 26 Natur og arter. Foto: Adobe Stock.

Kommunen skal forvalte arealene på en måte som sikrer humlen tilgang på egnede habitater. Forvaltningen skal også hensynta ansvarsartene, med ekstra vekt på tilgang til egnede habitater for pollinerende insekter.

Pollinatorpassasjene vist i temakartet grønnstruktur og naturmangfold har til hensikt å sikre sammenheng i arealer som kan gi gode levevilkår for pollinerende insekter gjennom hele vekstsesongen, og koble byen til de omkringliggende LNF-områdene.



Innenfor pollinatorkorridorene bør det tilstrebes løsninger som i størst mulig grad bevarer, styrker eller tilfører elementer som bidrar til biologisk mangfold, inkludert biotopmangfold. Ved beplantning i pollinatorpassasjene skal det tilrettelegges i størst mulig grad for ville pollinerende insekter og fugler. Det skal brukes stedegne trær, busker og planter som er gode bie- og humleplanter, hvor blomstringsperioden fordeles over hele vekstsesongen (april – september).



4.4 Mobilitet og gatebruk

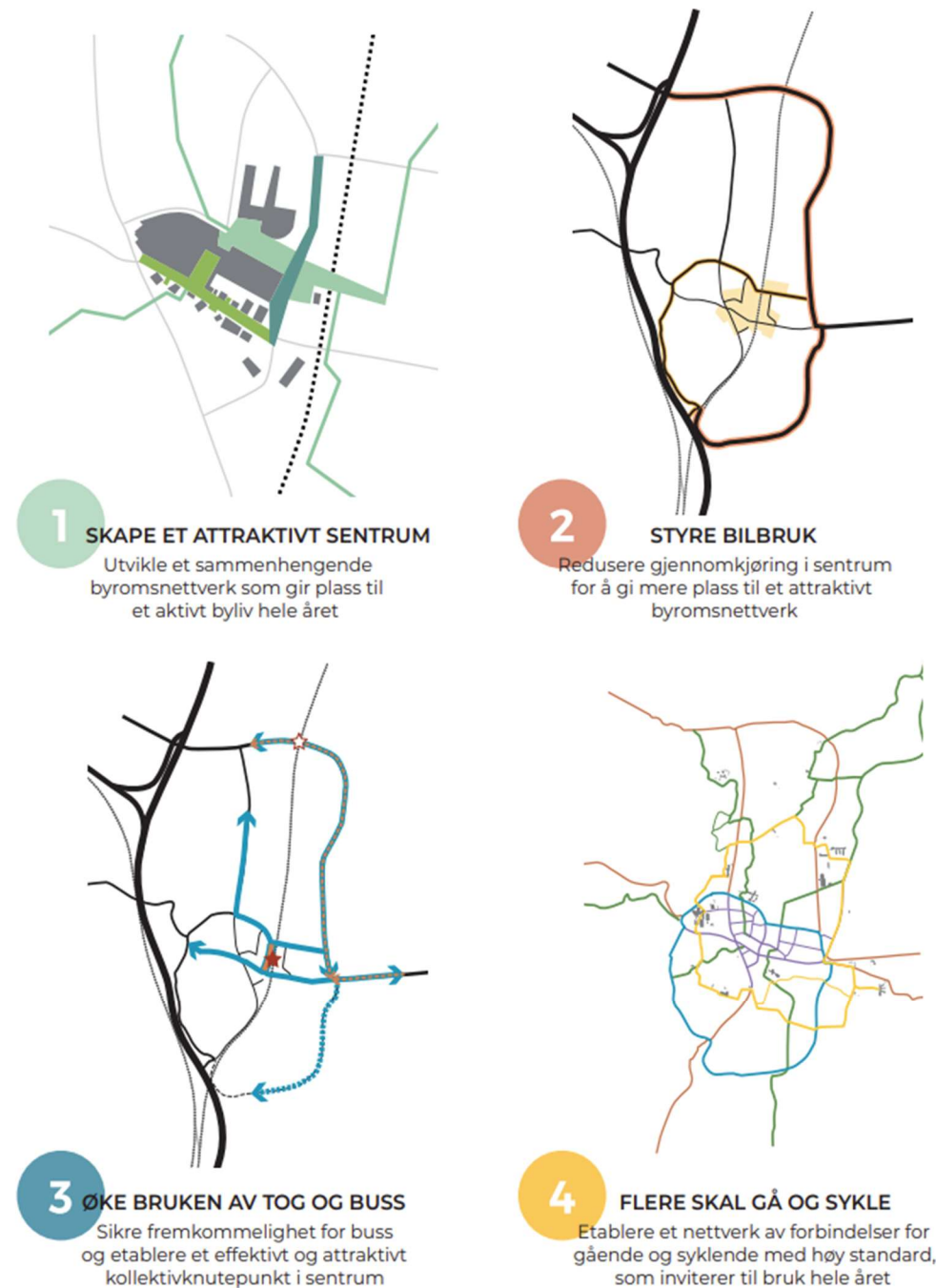
Byens fremtidige vekst og tetthet vil føre til kapasitetsutfordringer i vegsystemet. Det må jobbes målrettet for å styrke kollektivtilbudet, samtidig som det skal være mulig å komme til Jessheim med bil. I byplanen gjøres dette gjennom blant annet å tilrettelegge for utvikling av stasjonsområdet, jobbe for økt fremkommelighet for buss (i byen og regionen) og tilrettelegge for ringveisprinsippet i og rundt byen. Samtidig blir det viktig å etablere gode gang- og sykkelforbindelser for de som bor i byen slik at kapasitet i vegnettet frigjøres for de som trenger å bruke bil.

For å oppnå målsetningen om ønsket utvikling, for eksempel grepet med hovedsykkelveg i Midtbyen eller tiltakene rundt fremkommelighet for buss, må nødvendig infrastruktur etableres og oppgraderes. Dette realiseres i stor grad som rekkefølgekrav i forbindelse med utbyggingsprosjekter. I planbestemmelsene pekes det på rekkefølgekrav med infrastruktur som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet for hvert enkelt felt. Det er flere rekkefølgekrav som berører flere felt og vil kreve samordning for å gjennomføre. Fordeling, rekkefølge og trinnvis utvikling må avklares i forbindelse med regulering.

For å sikre fremtidig bærekraftig mobilitet samtidig som det tilrettelegges for økt byliv, utviklet man i mobilitets- og byutviklingsstrategien fire ulike prioriteringskriterier som er videreført i denne byplanen:

1. Forbeholde sentrum til byliv og folk
2. Gjøre sentrum tilgjengelig for biler, men uten unødvendig gjennomkjøring i sentrum
3. Tilrettelegge for kollektiv – prioritere buss i viktige strekninger og oppgradere bussterminalen
4. Tilrettelegge for gåing og sykling i byen - og til byen, blant annet ved å sikre hovedsykkelforbindelse fra Gystadmarka

I praksis betyr dette at man må prioritere ulike gater for ulike trafikantergrupper og funksjoner. Temakartet om gatebruk og mobilitet viser hvilke gater og veger som prioriteres til hvilke funksjoner, men sier ikke noe om detaljene rundt utforming. Det er i retningslinjene til planbestemmelsene vist et idealsnitt og detaljene må avklares i etterfølgende plansaker utfra situasjon og behov på stedet.



Figur 27 Mobilitets- og byutviklingsstrategien for Jessheim. Illustrasjon: Pir II Oslo & Multiconsult.

Prioritering av trafikanter

1. Forbeholde sentrum til byliv og folk

For sentrum handler gatebruken først og fremst om å fremme byliv. Dette innebærer at enkelte strekninger og byrom må forbeholdes gående og syklende, og prioriteres for aktiviteter som skaper byliv (arbeid, service, handel, og kultur). Disse er i temakartet for mobilitet og gatebruk vist som «Gågate/torg/byliv». Utforming av hver enkelt strekning vil være avhengig av funksjoner som er knyttet til den, men bør følge prinsippet om et enhetlig bygulv tilsvarende torg/møteplasser/gatetun. Kantsonen mot gatene (1.etg) må være åpne og inviterende og bidra til aktivitet på gateplan.

I øvrige deler av sentrum og i de to store transformasjonsområdene (feltene Sentrumslunden og Midtbyen) handler gatebruken i hovedsak om å følge prinsippet «Fra veg til gate». Dette er områder hvor det i dag er tilrettelagt for bil, men i forbindelse med fremtidig utvikling, må det tilrettelegges også for aktivitet og byliv. Aktuelle strekninger der dette gjelder er merket med «Bygate» i temakartet. Bygater kjennetegnes av blant annet urbane omgivelser, lav kjørehastighet, tilrettelagt for gående og hverdagssyklister, men er tilgjengelig for kollektivtrafikk og kjøretøy som utgjør bylogistikken til stedet. Stedvis kan det være aktuelt å etablere et gatetun med en blanding av myke og harde trafikanter. Dette er også strekninger der det forventes at bebyggelse henvender seg mot gata og bidrar til å skape aktivitet i gata.

2. Gjøre sentrum tilgjengelig for biler, men unngå unødvendig gjennomkjøring

Den skisserte gatebruken følger opp «ringveg»-prinsippet fra mobilitetsstrategien med strekninger der bilen skal prioriteres for å sikre sentrumskjernens tilgjengelighet utenfra med bil, samtidig som man hindrer unødvendig gjennomkjøring gjennom sentrum ved å etablere et effektivt alternativ til gjennomkjøring. Dette er vist som «Ringveg» i temakartet, og består av en «indre ringveg» som gir tilgang til sentrumsfunksjoner i byen som handel, kultur, service, arbeid, mm. og en «ytre ringveg» som sikrer fremkommelighet mot øvrige områder i byen og E6/Algarheimsvegen.

Temakartet viser også «Hovedveg for bil med gode gang- og sykkelforhold». Disse er eksisterende og planlagte bilatkomster til ulike områder i byen, men som også er godt tilrettelagt for gående og syklende, med for eksempel gang- og sykkelveg eller fortau og sykkelfelt. Dette gjør at flere funksjoner kan ivaretas på samme strekning.

Parkering

For kommunen er parkeringspolitikk et effektivt virkemiddel for å oppnå ønsket reisefordeling i byen. Jessheim sentrum har i dag svært god parkeringsdekning samtidig som det er fremkommelighets-problemer i trafikksystemet. Byplanen viderefører gjeldende parkeringsnorm for Ullensaker kommune i planbestemmelsene for kommuneplan 2021 jf. kapittel 2.



Figur 28 Dampsaga Allé. Grindaker AS. Foto: Damian Heinisch

3. Tilrettelegge for kollektiv

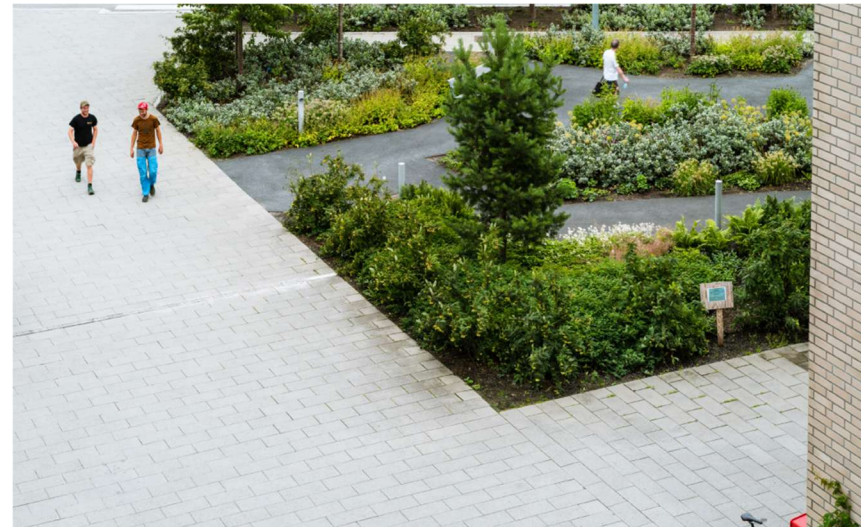
Busstraseer (dagens og framtidige) og kollektivgate er vist som «Kollektivtrasé / kollektivgate». Dette er strekninger der det er viktig å sikre fremkommelighet for buss slik at kollektiv kan bli et konkurransedyktig transportalternativ også i Jessheim. Det er ulike tiltak som gir bedre fremkommelighet for buss, blant annet etablering av kollektivfelt, svingefelt i kryss, lysregulering, mm. Mobilitets- og byutviklingsstrategien foreslår flere mulige tiltak, og noen av dem inngår i arbeidet med knutepunktplan for Jessheim stasjon. I byplanen er det sikret arealer til fremkommelighet for buss på det øvrige gatenettet i sentrum gjennom rekkefølgebestemmelser.

For at flest mulig i byen skal reise kollektivt, er det viktig å tenke på hvordan det kan tilrettelegges for bedre kollektivdekning i selve byen på sikt, ettersom flere boligområder blir etablert. Illustrasjonen til venstre viser en mulig «bybuss»-trase som vil koble boligområdene i byen med sentrum, og gi et godt alternativ til andre transportformer.

4. Tilrettelegging for gåing og sykling i byen

Et av prinsippene for helhetlig byutvikling peker på viktigheten av å koble sentrum med landskapet rundt. Temakartet viser hvordan byen kan kobles internt og ut mot friluftsområdene på en måte som fremmer gåing, sykling og med dette også folkehelse. Det er kun vist hovedstrekninger som er viktig for myke trafikanter, inkludert framtidig hovedsykkelveg fra Gystadmarka. Disse er markert med «Hovedforbindelse for syklende og gående». Strekningene skal være effektive og attraktive hovedsykkelforbindelser, og det er forventninger om at resten av det lokale nettet i tilstøtende områder kobler seg til disse. Temakartet viser også hvor framtidige kryssinger for gående og syklende bør være (spesielt på tvers av jernbanen) for å sikre bedre mobilitet i byen. Kryssinger av jernbanen er også sikret i plankartet. Hovedforbindelser som kobler sentrum med friluftsområder er vist som «Viktig turforbindelse i/til grøntområde».

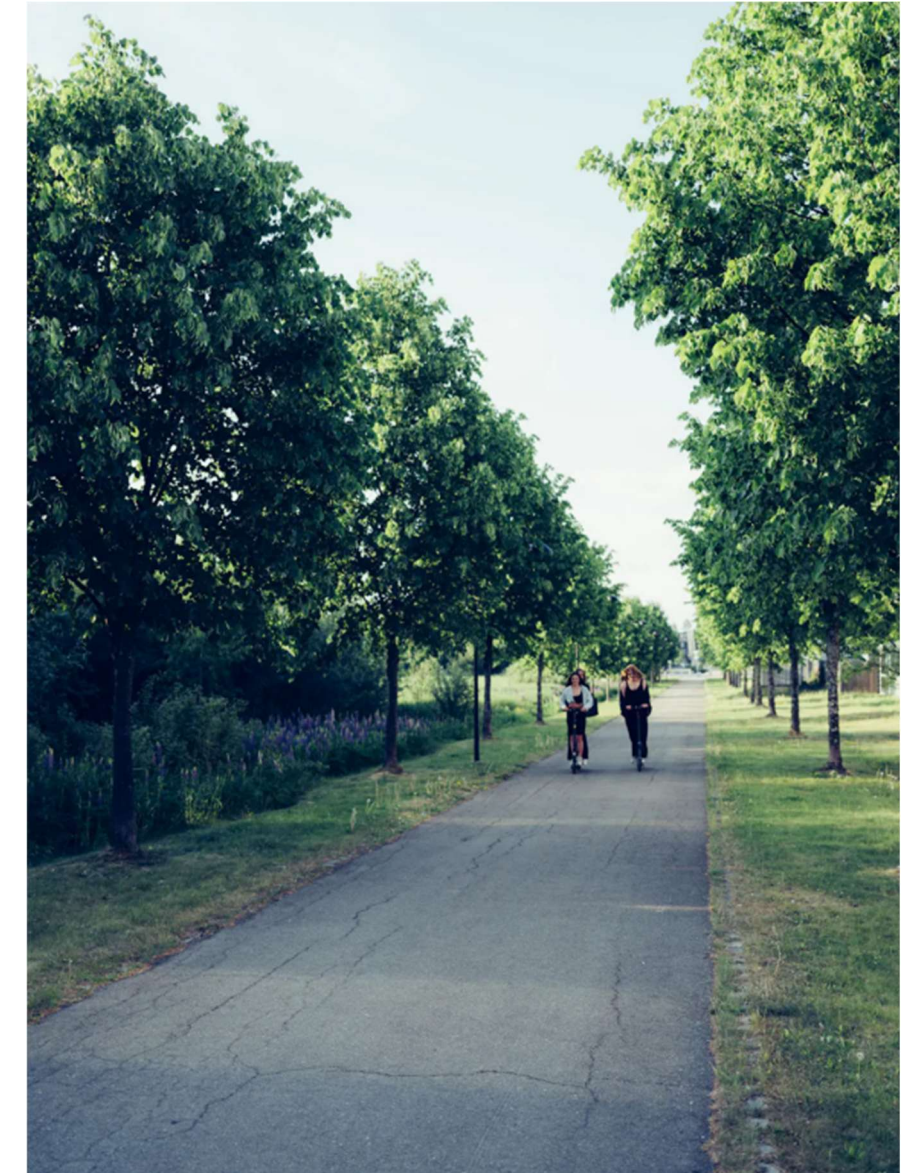
I forbindelse med byplanen er det også gjort en snarveiskartlegging. Resultatene av kartleggingen følger som eget temakart for snarveger. Snarveier er viktig å ta hensyn til i forbindelse med videre utvikling av områder, og de viktigste er vist i plankartet. Det skal legges til rette for trafikksikre snarveier og gang- og sykkelforbindelser mellom bolig og viktige målpunkter.



Figur 31 Dampsaga Allé. Grindaker AS. Foto: Damian Heinisch



Figur 29 Sykkelparkering langs Algarheimsvegen. Grindaker AS. Foto: Damian Heinisch



Figur 30 Mikromobilitet. Foto: Forbaska AS.

4.5 Byrom og møteplasser

Trygge og inkluderende byrom skaper et godt utgangspunkt for byliv. Variasjon og opplevelser der man beveger seg er avgjørende for at folk skal ha lyst til å oppholde seg utendørs. Fortetting og økt konkurranse om byens arealer gjør at det blir enda viktigere å sette søkelys på å sikre nok areal med god kvalitet i det offentlige rom. Temakartet for mobilitet og gatebruk viser hvilke gater som skal prioriteres for gågate, torg og byliv.

Byrommene har også en viktig klimatilpasningsfunksjon ved å fordøye overvann. Drenerende flater, vannrenner, regnbed, dammer og trær kan fordøye vannet samtidig som det beriker kvaliteten ved området.

Byromsnettverk

Et byromsnettverk beskrives som et sammenhengende nettverk bestående av gater, torg, plasser, parker og blågrønne områder. Gang- og sykkelforbindelser og snarveier er viktige bindeledd som er med på å skape byromsnettverket. Dette nettverket av forbindelser som folk benytter til og fra sine målpunkter i hverdagen, danner til sammen en helhet som er nødvendig for at mobiliteten og det sosiale livet i byen skal fungere. For flere felt stilles det krav om etablering av park ved utvikling. For utbyggingsfelt der dette ikke er stilt som et særskilt krav, foreslås det at det settes av arealer til et allment tilgjengelig torg eller park på bakkeplan. På denne måten legges det til rette for at hvert prosjekt bidrar og styrker byromsnettverket i byen.

Kriminalitetsforebyggende byrom

Det bør foreligge en helhetlig vurdering av risiko- og sårbarhet i gater og byrom for flere ulike trusler utover kun terroranslag med kjøretøy mot befolkningen. En systematisk og metodisk tilnærming til sikring av gater og byrom er nødvendig for beskyttelse av spesielt liv og helse. De årlige trusselvurderingene fra Politiets sikkerhetstjeneste gjentar at terrortrusselen mot Norge er reell og på moderat nivå. Samlingssteder og sivile befolkningsmengder er utpekt som aktuelle mål for terroranslag. Målutvelgelsen for terroranslag kan også påvirkes av tilgjengelighet, sikringstiltak og geografisk beliggenhet av potensielle mål, samt graden av symbolverdi.

Planlegging og utførelse av de fysiske byggene og omgivelsene vi alle beveger oss i, kan legge til rette for inviterende byrom, trygge folksomme steder og offentlige plasser og velfungerende boligområder. God planlegging kan bidra til å forhindre eller redusere straffbare handlinger som tyveri, innbrudd, skadeverk og vold dersom det tas kriminalitetsforebyggende hensyn ved prosjektets oppstart. Det bør integreres sikringstiltak på Rådhusplassen som ivaretar dens primæroppgave, samtidig som sikringstiltakene er av en slik art at de er integrert i bybildet på en sømløs måte med visuelle kvaliteter. Dette kan være permanente sitteplasser, blomsterkasser, vannspeil/ trappeløsninger etc.



Figur 33 Gateinventar kan også fungere som sikringstiltak. Illustrasjon: Arkitema Architects.



Figur 32 Gystadmarka torg i Nyholm. Illustrasjon: DARK arkitekter.

4.6 Bebyggelse, arkitektur og estetikk

Jessheim utvikles i hovedsak i områder som skal transformeres. Dette gir en unik mulighet til å legge på plass strukturer i form av vei, gater og byrom som står seg godt over tid, og planlegge disse med et bevisst fokus på estetikk, arkitektonisk kvalitet, egenart og den menneskelige skala.

Utforming av byrom og møteplasser

Bebyggelse og vegetasjon danner rammen for gater, plasser og parker. Plasseringen av veggen som definerer uterommet, og bygulvet som definerer folks bevegelsesmønster, er viktige for hvordan uterommet oppleves. Byrommene skal skape rammer for opplevelser, sosial utveksling og livskvalitet for de som oppholder seg der.

Tidligere gjennomførte utredninger av byrom i Jessheim viser at sentrumsområdet framstår som velorganisert og helhetlig med brukbar variasjon i skala, form og materialbruk. Stedvis er materialbruk og formgivning av detaljer av høy kvalitet, og det er lagt vekt på universell utforming. Byrommene derimot mangler kvalitet, sammenheng og helhet.

Det er ønskelig med fleksible byrom med ulike kvaliteter og aktiviteter som er tilpasset ulike målgrupper, og som fungerer gjennom hele året og hele døgnet. Både utforming, innhold og godt vedlikehold er viktig for å skape gode byrom.

Der «veggene» i byrommet utgjør bebyggelse, bør disse utformes med åpne fasader og variasjon i utforming uavhengig av funksjon. Bygulvet bør inndeles i soner som tydeliggjør de ulike funksjonene som byrommet skal ivareta, gode bevegelsessoner og mulighet for aktivitet. Det er viktig med høy kvalitet og holdbarhet av byrommene, spesielt i et miljøperspektiv, dette gir mindre behov for reparasjon og vedlikehold.

Viktige grep for å sikre kvalitet i byrommene, er oppgradering av gater og plasser, bygge om veier til gater, videreutvikle og sammenkoble grønnstruktur, øke trekronedekningen i sentrum og utforme bygningsfasader som opplevelsesmessig gir byrommene merverdi. Enkle tiltak som bedre belysning, flere aktivitetsapparater utendørs, helhetlig skiltplan, vannelementer, kunst i offentlig rom (KiOR), flere formelle og uformelle møteplasser for unge og eldre og dyr i sentrum, eller flere benker, kan bidra til å gjøre eksisterende byrom tryggere og mer attraktive. En benk kan fungere som en sosial møteplass i bybildet eller utenfor butikken, og som en hvileplass for eldre og andre som trenger å sette seg ned.

Formingsveilederne for Jessheim sentrum og Gystadmarka bydel har gode eksempler på utforming og materialvalg som understøtter dette. Disse veilederne bør brukes for inspirasjon til god utforming.



Figur 34 - Nytt nabolagshus på Gartnerløkka. Illustrasjon: Arkitektskap AS

Skala og utnyttelsesgrad

Diskusjonen rundt fortetting og utforming av ny bebyggelse har til nå dreid seg om byggehøyder. Forskning viser at ved bebyggelse over fire etasjer forsvinner den menneskelige skalaen og den visuelle kontakten blir svakere, siden det blir vanskelig å se detaljene eller snakke med noen på bakkenivå. Derfor er skala, proporsjoner og hvor mye rom og luft bebyggelsen får rundt seg essensielle elementer i byutvikling som er mennesketilpasset. Vurdering av skala og proporsjoner, altså høyde og volum i forhold til eksisterende og planlagte omgivelser, gir et mer solid grunnlag for å vurdere hvilket bymiljø som skapes.

Massiv/dominerende og lukket bebyggelse bør unngås. For områder som er satt av til transformasjon, bør bruken av skala og ulike høyder bidra til å skape variasjon og bedre kvaliteter på uteområder. Endringene som er gjort i forslaget til byplanen når det gjelder høyder og type bebyggelse, tar utgangspunkt i denne tilnærmingen. I bestemmelsene er det også vist et kart som viser kommunens forventede utnyttelse til ulike nye felt.

Høyhus

Generelt sett blir høyhus definert som bygningsvolumer som er vesentlig høyere enn omkringliggende bebyggelse. I forbindelse med forarbeidet til byplanen er det gjort en vurdering av behovet, formålet og krav til eventuelle nye områder med høyhus i Jessheim. Konklusjonen er at, i motsetning til for eksempel Oslo, trenger ikke Jessheim etablering av høyhus for å dekke boligbehovet. I tilfeller der høyhus er aktuelt, må det i så fall være funksjonsmessig viktig for å skape en identitetsmarkør i byen. Jessheim er relativt flatt, og et høyhus vil ha stor fjernvirkning i Jessheimlandskapet jf. Høyhusutredning. For to av de store områdene som skal transformeres (Sentrumslunden og Midtbyen) kan høyere bebyggelse enn gjennomsnittet vurderes som et virkemiddel for å oppnå ønsket grad av utnytting uten å beslaglegge arealer på bakken, og kun hvis det bidrar til variasjon i utforming av bebyggelse.



Figur 35 Nytt høyhus-hotell ved Jessheim kirke i S4. Illustrasjonen: Mad arkitekter

Arkitektonisk kvalitet i bebyggelse

Estetikk er et sentralt element i begrepet arkitektonisk kvalitet, og kanskje det vanskeligste å vurdere. Byplanen søker ingen entydige svar på hva som er stygt eller vakkert, og fremmer heller ikke en bestemt arkitektonisk stil, men angir rammene for diskusjonen rundt estetikk i form av varierte nabolag, varsom ressursbruk, vakre omgivelser og varige kvaliteter. Det skal være rom for kvalitet og vakre bo- og byomgivelser bidrar til stolthet, trivsel og livskvalitet. Estetikk handler om sanselige opplevelser og visuelle kvaliteter som skaper et helhetlig inntrykk. Vakre omgivelser bør utformes ut ifra et helhetlig konsept og gi gode opplevelser for alle sanser. Mer fokus på estetikk og god arkitektur er bra byøkonomi.

Det må være en ambisjon om at hvert prosjekt utover sine egne bygningsmessige funksjon og krav tilfører kvaliteter til nærområdet og allmenheten, og gir noe tilbake til byen. Tilrettelegging for aktive og tilgjengelige fasader mot gatene, og mangfoldig tilbud, er i høy grad knyttet tett til funksjoner som legges i 1. etasje. Første etasje og kantsonene er en del av bygulvet og det offentlige rom, og siden den er i øyehøyde er første etasje den delen av bygningen vi vier størst oppmerksomhet til visuelt. For å skape og ivareta menneskelig skala, selv i områder hvor det legges til rette for høy bebyggelse, er det viktig å tenke hvordan fasadene blir utformet. Fasadene er byrommets vegger. De har innvirkning på hvordan vi opplever byen, og bør derfor være vakre å se på og oppleves som harmoniske.

Våre øyne har en preferanse for en viss mengde variasjon i gatemiljøet. Derfor er komposisjon, detaljering og farger viktig. Variasjon i fasaden kan oppnås ved å dele den vertikalt og horisontalt, eller ved bruk av detaljer, vinduer og balkonger. For byens karakter er byrommene og fasadenes visuelle kvaliteter viktige. Det oppfordres til en tredimensjonal tilnærming med utgangspunkt i den menneskelige opplevelsen av rom og sted. Viktige aspekter er gode sammenhenger og romopplevelse, materialkvaliteter, akustikk, tekstur og lys. Slik skaper man arkitektur som stimulerer, inspirerer og beriker våre sanselige og romlige opplevelser.

I sentrum, og der det bygges med kvartalsstruktur, er hjørnene på kvartalene spesielt viktige siden de forbinder ulike gater og har et særskilt potensial til å gjøre om gaterommet til et byrom. Disse kan med fordel avrundes eller skråkuttet for å bidra til gatebildet og bør dedikeres til utadrettet virksomhet, som for eksempel servering.

Materialbruk og fargevalg er konkrete virkemidler for å få til vitale, karakterfulle og endringsdyktige bymiljøer som inspirerer og gir trivsel. Det skal brukes naturmaterialer som er en estetisk verdi i seg selv, og være varig når man velger overflatematerialer til fasader. Fasaden på et bygg bør bestå av få materialer, og i hovedsak ett hovedmateriale, for å fremstå sammenhengende og hyggelig.

I dette må fargene også tas i betraktning, siden de påvirker hvordan vi oppfatter verden rundt oss. Det er ønskelig at fargebruken vurderes spesielt ved ny bebyggelse. Det er en generell anbefaling om å unngå gråtoner på fasader, da disse skaper kalde, uinspirerende omgivelser. Videre bør farger vurderes også når man tenker vegetasjon og utforming av uterom.

Kommunens gjeldende formingsveiledere for Jessheim sentrum og Gystadmarka bydel gir føringer og anbefalinger om kvaliteter som bør hensyntas ved utforming av bebyggelse, uteområdene og byrom. Formingsveilederne gir også anbefalinger knyttet til valg av klimanøytrale materialer, som gjenbruk eller produkter med lite klimaavtrykk. Kommunens klimastrategi sier også at det skal stilles tydelige og konkrete krav til materialer, maskiner og metoder med lavt karbonfotavtrykk i investeringsprosjekter knyttet til kommunale bygg- og anleggsplasser.



Figur 36 Fasade tegning. Illustrasjon: Prosjekt Filipstad – Estetisk veileder.

Siktlinjer, akser, fondmotiver og portaler

Siktlinjer og akser sikrer koblinger mellom herlighetsverdiene i byen og til landskapet rundt, også når sentrum fortettes og byområdene utvikles. Akser gir forbindelser av ulik karakter avhengig av funksjoner som er langs aksene, og avsluttes av fondmotiv i form av bebyggelse/anlegg på hver sin ende. Fondmotivene er med å definere og øke den opplevde opplevelseskvaliteten i aksene. Det er utarbeidet eget temakart som viser viktige siktlinjer, akser, fondmotiver og portaler som forventes ivaretatt ved utvikling av ulike områder. Hvordan siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler er oppfylt kan redegjøres for i en stedsanalyse og estetisk redegjørelse.

Akser

Aksen fra klokketårnet i Gamlebyen vest til transformasjonsområdene i Sentrumslunden (S5) traverserer flere sentrale byområder i Jessheim: Gamlebyen vest, Storgata, torget i kjøpesenteret, Rådhusplassen, Jessheim kirke og felt S4 og S5. Denne aksene markeres med blant annet klokketårnene på Tærudgården og Rådhuset, og videreføres som en blågrønn akse fra Gamlebyen vest, forbi Jessheim kirke og videre inn til S5, men det bør jobbes videre med å forsterke denne aksene fordi den er sterkt redusert som siktlinje og er derfor viktig å markere som et sammenhengende bindeledd i byen. Kirken ligger i dag noe bortgjemt, inntrukket fra Rådhusvegen. Ved fremtidig utvikling av områdene rundt er det viktig at kirken får nok rom rundt seg med gode overganger til tilgrensende områder, slik at den blir synlig i bybildet.

Det historiske Jessheim er tenkt å koble seg til ravinelandskapet i vest gjennom en såkalt kultursti. Kulturstien vil gå fra Herredshuset/Villa Sole gjennom Gamlebyen Vest mot Raknehaugen, via Romsaasparken og Gropavegen.

En viktig urban akse i fremtidig utvikling vil være Rådhusplassen – Stasjonsområdet – Sagaparken. Den har gode forutsetninger både som siktlinje og blågrønn akse som legger til rette for byliv

med stor konsentrasjon av ulike funksjoner på begge ender, og med fondmotiver som setter byens utvikling i en historisk kontekst. Den fredete stasjonsbygningen kan skimtes mellom trær fra rådhusplassen, og aksene og forbindelsen på tvers av jernbanene vil være viktig å ta hensyn til når stasjonsområdet

utvikles. Fra stasjonsområdet vil det nye bygget på hjørnet av Skovly Øst bli til et fondmotiv, og slik har det et stort potensial som identitetsmarkør i sentrum.

Fra Ringvegen ved stasjonsområdet, er det viktig å ivareta en grønn akse mot Herredshuset. Henrik Bulls veg med sitt rette gateløp gir en direkte siktlinje mellom sentrum og Gystadmarka, er viktig å forsterke som en grønn akse, sammen med koblingen gjennom felt K6 videre nordøst til idrettsanleggene i Gystadmarka.

Aksene vist i temakartet for siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler forventes opprettholdt og videreutviklet med byliv og blågrønne kvaliteter.

Portaler

Portaler er en arkitektonisk idé om hvordan bygg eller områder også fungerer som landemerker eller identitetsmarkører i bybildet, og som ønsker en «velkommen» til byen eller området.



Figur 37 Storgata i juletider. Foto: Siri Wolland.

Historisk har portaler vært porter i bymurene, endepunkter i alléer eller enkeltstående bygg og anlegg av monumental karakter, som for eksempel et rådhus eller kirke.

Jessheim har få slike historiske identitetsmarkører. Eksempler på portaler er Teisengården; Stasjonsbygget og stasjonsområdet; Fakkelsenteret og rådhuset; Jessheimkrysset, også kjent som Varpet, med Vegelgården og Sundbyttunet, kan alle betraktes som portaler i Jessheim.

Gitt den betydelige utviklingen som det legges til rette for i Jessheim, vil flere områder og bygg fremstå som portaler – synlige fra tilgrensende vegnett og det første som møter en ved adkomst til Jessheim. I byplanen er det gjort en vurdering av disse områder som har stor synlighet og er egnet til å utvikles som portaler og identitetsmarkører. Disse er vist i temakartet siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler. Innenfor disse områdene stilles det arkitektoniske forventninger til hvordan ethvert tiltak svarer ut idéen om portaler i byen.



Figur 38 Portal inn til Gystadmarka i Smestuløkka. Illustrasjon: DARK arkitekter.

4.7 Kulturmiljøer og helhetlige boligområder

Kulturmiljøer er kilder til kunnskap, identitet, opplevelse, bruk og verdiskaping. De fremmer livskvalitet og folkehelse, og gir byer egenart og tidsdybde. På den måten kan kulturmiljøer bidra til å styrke byers omdømme og konkurransekraft, og tiltrekke innbyggere og besøkende, næringsliv og reiseliv. I tillegg er kulturmiljøer vesentlige i et miljøperspektiv. Gjenbruk av bygninger er viktig for å få ned klimagassutslippene raskt, og historiske parker, hager og grøntarealer bidrar til naturmangfold. Slik er kulturmiljøer viktige ressurser for utviklingen av sosialt, økonomisk og miljømessig bærekraftige byer.

Bevaring av kulturmiljøer utelukker ikke nødvendigvis utvikling. Der det tidligere handlet om utvikling eller vern, snakkes det nå om utvikling gjennom vern. Aktiv bruk er det beste vernet et kulturmiljø kan få. Husene bør fylles med aktivitet som ikke går på bekostning av kulturmiljøverdien, samtidig er det viktig å være mulighetsorientert og få til praktiske løsninger. For å bevare og videreføre det lokale særpreget, må ny bebyggelse i tilknytning til miljøene utformes i samspill med omgivelsene.

Hensynssoner for utvikling av kulturmiljø

Viktige kulturminner og kulturmiljøer kan sikres i byplanen med hensynssoner. De er gjengitt i temakart for kulturmiljø. Den bevaringsverdige bebyggelsen representerer ulike aspekter ved utviklingen av Jessheim: Fremveksten av stasjonsbyen med handel i Storgata og etter hvert i kjøpesenteret, boligutviklingen fra gårdsbebyggelse til mer planmessig villa- og senere rekkehusbebyggelse rundt sentrum, og utviklingen av viktige samfunnsinstitusjoner som rådhus, bank og skole.

I kulturmiljøene kan man også avlese utviklingen av Jessheims arkitektur og stiltrekk. Foruten å skape særpreg og stedsidentitet, bidrar kulturmiljøene med mangfold og variasjon i uttrykk og skala. Slik utgjør de en betydelig kvalitet i byen. Mange av kulturmiljøene er også gode boligområder.

Det er utarbeidet en egen kommunedelplan for kulturmiljø, her presenteres de ulike kulturmiljøene og dets kvaliteter. Generelt for kulturmiljøene er at særpregene må utvikles og sikres, og alle bygninger bevares i målestokk, eksteriør, helhet og karakteristiske detaljer. Det samme gjelder større trær, verdifull vegetasjon, terrengformasjoner, historiske hager og parker. Eventuelle nye bygg og anlegg innenfor sonene må forholde seg til eksisterende bebyggelse i plassering, form, volum, farge og materialbruk.



Figur 39 Jessheim jernbanestasjon ca. 1915. Foto: Sigurd Bernhard Røisli/Mjøsmuseet.

5. EPLEHAGEFORTETTING OG STORE TRANSFORMASJONSOMRÅDER

Byplanen peker på fem sentrumsnære områder som skal transformeres til urbane bystrukturer med høy kvalitet. Samtidig er det flere etablerte nabolag i byen med mange gode kvaliteter som må tas vare på.



Figur 40 Jessheim sentrum. Foto: Martin Benedikt Sjøe.

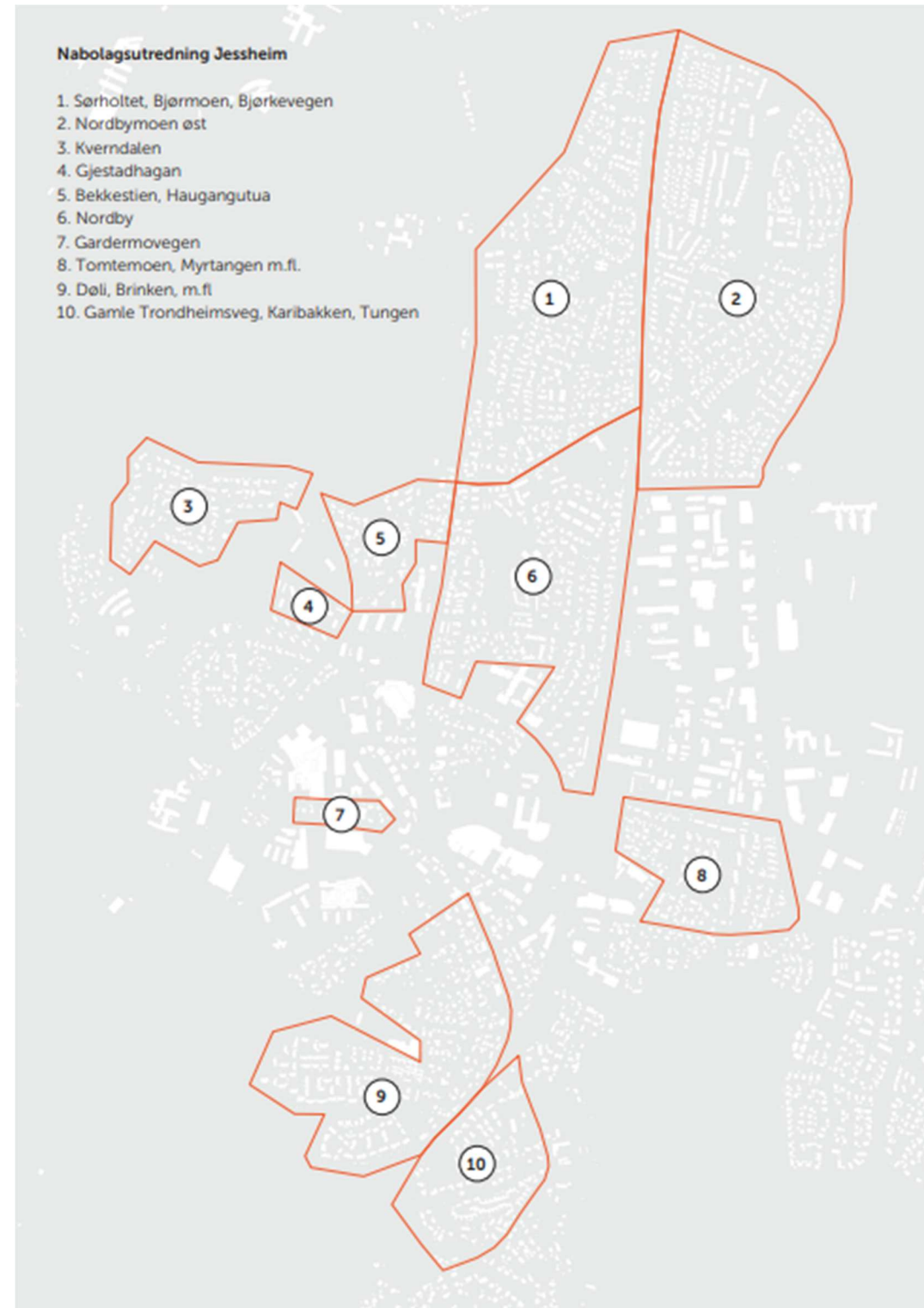
5.1 Etablerte nabolag

Nabolagsutvikling gjennom fortetting innebærer utbygging med småhusbebyggelse i eksisterende boligområder. Eksisterende bebyggelse og historiske strukturer er viktige bærere av lokal identitet. Kulturmiljøer og enkeltminner fra forskjellige tidsepoker settes inn i nye sammenhenger ved fortetting, og gjort på en god måte kan det styrke nabolagenes kvalitet og særpreg.

Boligtype bidrar i stor grad til opplevelsen av det samlede uttrykket til et nabolag, i tillegg til de helt konkrete bokvalitetene de tilbyr. Det er flere sentrumsnære områder med småhusbebyggelse i Jessheim, som har gode nabolagskvaliteter knyttet både i forhold til enhetlig bebyggelsesstruktur, tilgjengelige sosiale møteplasser og bomiljø.

Nabolagsutredningen gjennomført i 2021 påpeker at det vil være en viss utbyggingspress på disse områdene, men det anbefales å ha et bevisst og helhetlig grep. Etablerte nabolag har stor verdi for samfunnet og byen sett under ett, ettersom de bidrar til et bredere boligtilbud i sentrum og legger til rette for en mer variert befolkningssammensetning. For flere av nabolagene med tilsynelatende karakteristiske trekk, er det gitt føringer om hvordan nye fortettingstiltak kan utformes slik at nabolagets uttrykk og helhet opprettholdes jf. §2.9.1 Arkitektur og bebyggelsesstruktur i planbestemmelsene. Noen av disse områdene har også høye kulturmiljøverdier.

Dette gjelder villa- og rekkehusbebyggelse som omfattes av sone 5 og 6 i temakartet om kulturmiljøer og kulturminner, herunder Linjebo, Brinkvegen og Sjøbergvegen. For disse foreslås det egne bestemmelser og retningslinjer som ivaretar bevaringshensyn.



Figur 41 Nabolagsutredning Jessheim. Illustrasjon: Asplan Viak.

5.2 Midtbyen - felt K6

Felt K6 (søndre del av Jessheim næringspark) i gjeldende byplan fra 2014, er et stort transformasjonsområde som ligger mellom sentrum og Gystadmarka. Med en slik plassering er dette et viktig område for å skape en sammenhengende utvikling som kobler dagens sentrum og den nye bydelen Gystadmarka, samtidig som det utvikles som et eget byområde med kvaliteter. For området er det utarbeidet en mulighetsstudie som ser på hvordan kravet om park og hovedsykkelveg kan løses sammen med bekkeåpning gjennom området.

Plangrepet består av gjenåpning av bekken i dagens trasé i Brannmannsvegen, nedsenket til opprinnelig nivå. Bekken åpnes opp under Fv. 174 sammen med hovedforbindelsen for gang- og sykkel. Bekken ønskes utformet med et tverrsnitt som gir en synlig bekk selv ved lav vannføring og slake sider for etablering av vegetasjon med mulighet for opphold.

Hovedsykkelveg etableres i Brannmannsvegen, og vegen stenges for trafikk i tråd med overordnede føringer. Parken foreslås med en plassering og utforming som gir rom for bekkeåpning, fordrøyningsareal for overvann, turstier, hovedsykkelrute og en kvartalsutvikling med plass til blågrønn infrastruktur.

Bestemmelsene i byplanen er utformet for å ivareta disse prinsippene. Plankartet viser forbindelser som må etableres og hensynsone for bekkeåpning, detaljert utforming og arealbeslag må avklares ved nærmere planlegging. Krav om felles planlegging videreføres for å sikre helhet og en mer rettferdig fordeling av planskapte verdier. Det stilles bl.a. krav til funksjoner som ikke er plassert i plankartet, dette må avklares i en felles plan.



Figur 42 Forslag til ny akse gjennom Midtbyen som binder Gystadmarka og sentrum sammen. Illustrasjon: Sweco.

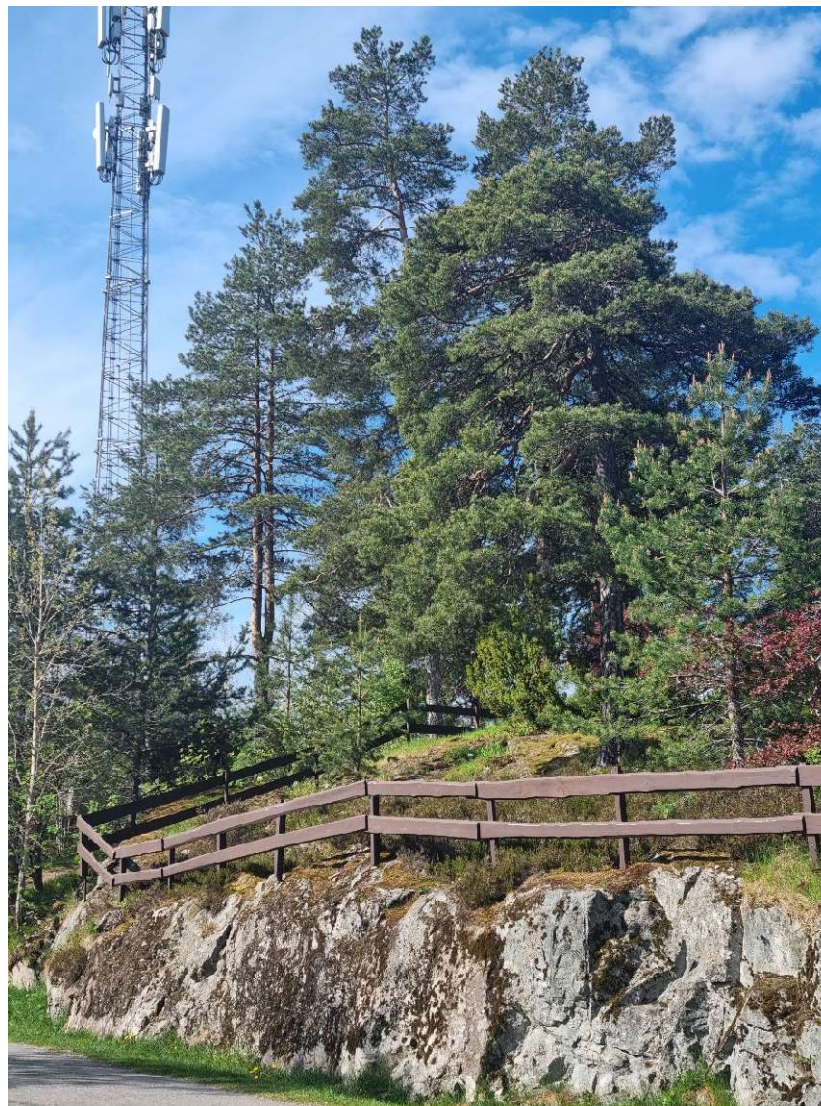
5.3 Tomtemoen og Myrtangen mfl.

S16 og S17 i plankartet omtales som Tomtemoen Vest og Tomtemoen Øst, inkludert Myrtangen. Det er et eksisterende boligområde med eneboligbebyggelse og rekkehus. Bebyggelsen er tidstypisk og flere av byggene er Sefrak-registrerte. Landskapet er preget av berg i dagen, noe som gir en kvalitet til sentrum.

I forbindelse med byplanarbeidet ble det vedtatt at hele Tomtemoen skulle transformeres til sentrumsformål jf. *Kommunestyrets vedtak den 15.10.2024, sak 148/24.* Tomtemoen er svært sentrumsnært og legger til rette for en utvikling «innenfra og ut» med en forventet utnyttelsesgrad satt til høy. I byplanen stilles det krav om felles planlegging av hele feltet for å sikre helhet og sammenheng.

Gjennom området går det en bekk i rør og ved planlegging av området vil det være hensiktsmessig å vurdere gjenåpning av bekken for å sikre trygge flomveier, god overvannshåndtering, samt bringe naturen inn i sentrum.

Ettersom S16 og S17 er ett av de største transformasjonsområdene i sentrum, anbefales det at det i det videre arbeidet utarbeides mulighetsstudier i forkant av reguleringsarbeidet for å sikre at viktige forhold og hensyn ivaretas i den videre planleggingen.



Figur 43 Antennetomta på Tomtemoen. Foto: Ullensaker kommune.

5.4 Sentrumslunden - felt S5

Felt S5 i byplanen er et av de store transformasjonsområdene i Jessheim sentrum, rett i nærheten av jernbanestasjonen, kjøpesenteret, rådhuset, kulturhuset og skolen. Området er avsatt til sentrumsformål med krav om felles planlegging. I 2021 ble det gjennomført et parallelloppdrag i samarbeid med grunneiere for å avklare byplangrepet for området. Ambisjonen for utviklingen av felt S5 er at det skal bli et forbildeprosjekt på nye nabolag med urbane kvaliteter og ny type boligbygging i byen. Området vil i stor grad påvirke hva slags by Jessheim blir i framtiden. Dette er et område som det er sett på spesielt i arbeidet med byplanen. Det er også sett på en videre mulighet for bekkeåpning gjennom området.

I videre utvikling av området tas det utgangspunkt i forslaget fra Pir II og A-lab og prinsippene for overvannshåndtering og bekkeåpning i S5 (KST-sak 78/22 fra 21.6.2022 og Sweco rapport 2022). Byplangrepet tar utgangspunkt i å koble området sammen med tilgrensende nabolag og målpunkter. Det legges opp til gjenåpning av den historiske bekken gjennom området slik at den forsterker den blågrønne strukturen i sentrum og bidrar til områdekvalitet. Det legges også opp til en park på inntil 4 dekar, som bør plasseres der det er en vegetasjonsklynge med større trær i dag. Plangrepet etablerer også en hovedakse fra Skovly promenade i sør som deler seg i to nordover og kobler feltet til boligområdene nord ved Jessheim skole og ressurscenter.

En tverrforbindelse gjennom området kobler også området ved kirka og videre til Leirvegen. I den videre planleggingen er det viktig å følge opp tanken om en variert og attraktiv næringsutvikling basert på lokale, menneskelige og naturbaserte ressurser – ideen om den såkalte «Produksjonsbyen». Dette betyr en høy andel næring, tilrettelegging for kreative næringer og nye boligformer som skaper felleskap. Bestemmelsene i byplanen er utformet for å ivareta disse prinsippene og gi nødvendig fleksibilitet for å finne gode løsninger for trinnvis utvikling. Plankartet viser forbindelser som må etableres og hensynsone for avklaring av bekkeåpning. Krav om felles planlegging videreføres for å sikre avklaring og gjennomføring av felles infrastruktur.



Figur 44 Jessheim S5 bebyggelse med høy utnyttelse og flere innslag av blågrønne kvaliteter. Illustrasjon: Transborder studio.

5.5 Stasjonsområdet og knutepunktutvikling

Jessheim som knutepunkt utgjør kjernen i sentrumsutviklingen. Dagens utforming gir lite tilbake til byen i form av attraktive omgivelser, steder og plasser for de som ferdes og oppholder seg i byen. Arealene nærmest knutepunktet er lite urbane og det er stort potensiale for å utvikle en mer fremtidsrettet bykjerne i Jessheim.

Området inngår i planarbeidet for stasjonsområdet og rådhusplassen. Intensjonen er at området skal tilrettelegges for et mer urbant og attraktivt knutepunkt som sikrer god

tilgjengelighet og fremkommelighet for myke trafikanter. Gater og byrom skal prioriteres, samtidig som det gis økt fremkommelighet for kollektivtrafikken. Det legges til rette for ny utvikling med høy grad av utnytting, med næring og kultur, gateterminal i kombinasjon med bussterminal, ny overgang og jernbanestasjon.

Byplanarbeidet legger til rette for tenkt utvikling som følge av arbeidet med områdeplanen og knutepunktplanen. Detaljene må avklares i forbindelse med videre regulering.



Figur 45 Stasjonsområde med kollektivgate. Illustrasjon: Arkitema.

