

**Områderegulering for Jessnes tettsted - program for planarbeid**

**Sluttbehandles i:**  
Planutvalget

ArkivsakID:	JournalpostID:	Arkiv:	Saksbehandler:
18/7096	19/9596	PlanNavn- Jessnes tettsted, Plantype- OMRREG, GNBN-755/1, K2-L12	Johanne Aasnæs Sørum
<b>DokumentNR: 16</b>			

Behandling:	Dato:	Saksnummer:
PLANUTVALGET	27.03.2019	026/19

**Dokumenter:**

Oversiktskart med forslag til avgrensning av område for oppstartvarsel	Vedlegg 1
Program for planarbeidet, datert 13. mars 2019	Vedlegg 2
Oppsummering av innspill fra lokalmiljøet etter infomøte 27. nov. 2018	Vedlegg 3
Referat fra regionalt planforum, 29. aug. 2018	Utrykt

**Fakta:**

Jessnesområdet har vært i sterk vekst de senere årene med boligbygging og tilflytting i nye boliger samtidig som gjennomsnittlig prisnivå på de eldre eiendommene har økt i takt med områdets popularitet og interessen for bynære fritidseiendommer. Boligbygging og tilflytting kommer til å fortsette i årene framover med utbygging av regulerte boligområder, blant annet område «B8». Foruten tidligere planavklarte byggeområder gågår det stadig større og mindre endringer med utbygging, fortetting og utvikling av enkelteiendommer. Dette påvirker tettstedet «bit for bit» og gjeldende planer utfordres på høyder og utnyttingsgrad. I strandområdene presses også allmennhetens interesser i friluftsliv og rekreasjon.

Tettstedet har nokså nøyaktig 300 fastboende i dag med høy andel barn og ungdom. Befolkningen må forventes økt til 450-500 personer når allerede godkjente byggeområder er ferdig utbygd. Det er ca. 130 helårsboliger og ca. 70 fritidsboliger/sommerhus. Kommuneplanens arealdel tillater fast bosetting i fritidsboliger som har tilfredsstillende standard.

Jessnes står også foran store endringer når Dovrebanen om noen år flyttes til ny trasé som avklart i «Kommunedelplan for Sørli - Brumunddal, strekning Jessnes – Brumunddal» som ble vedtatt 7.12.2016. Dette gjelder hele bygda, både landbruksområdene og tettstedet

med hus og hytter, som har vokst fram rundt Jessnes stasjon. Det er foreløpig usikkert når jernbanen skal flyttes, men framtidig flytting byr på positive muligheter for tettstedet som i dag er delt i to av Dovrebanen. Opprinnelig var det mange tverrforbindelser/planoverganger over jernbanen, men disse er av sikkerhetshensyn blitt stengt i tur og orden slik at banen har blitt en barriere. Når banen etterhvert skal flyttes, gir det nye og positive muligheter både for arealbruk langs banen og ferdselsårer i tettstedet.

Spørsmålet om framtidig utvikling av Jessnes ble drøftet med regionalt planforum i august 2018. Bakgrunnen var en generell erkjennelse av at det er behov for en helhetlig gjennomgang av tettstedet. Utløsende årsak var Fylkesmannens faglige vurderinger ved behandlingen av klagesaken på planutvalgets vedtak om å gi familien Berteig dispensasjon for å øke bruksarealet på sin fritidsbolig. Kort oppsummert ga planforum tydelig signal om at friluftinteressene er svært viktig og at det ikke bør legges opp til noen vesentlig vekst i området. Samtidig er det eiendommer i området som har en beliggenhet hvor bruksareal kan økes noe uten at dette gir ulemper av betydning for omgivelsene eller allmennheten. Det er viktig at dette vurderes helhetlig og ikke gjennom enkeltsaker og at alle nødvendig hensyn ivaretas.

Kommunen arrangerte et informasjonsmøte om «Jessnes i framtida» på Kirkenær skole tirsdag 27. november 2018. Møtet var en kombinasjon av informasjon om pågående og aktuelle plan- og utbyggingsprosjekter, mulige framtidsscenarioer og innhenting av synspunkter både muntlig i møtet og skriftlig innen en gitt frist i etterkant av møtet. Det var godt fram møte med rundt 100 personer tilstede og det kom en rekke innspill. Disse er oppsummert i et eget dokument (vedlegg 3) og brukt som grunnlag ved utarbeidelse av program for planarbeidet. Inntrykket fra møtet er at mange innbyggere ønsker en planprosess med åpen diskusjon rundt framtidig utvikling. Det er også en tydelig forståelse i lokalmiljøet om at blandingen av hytter og boliger er en viktig del av Jessnes' identitet og særpreg.

Det er utarbeidet et forslag til program for områdereguleringsplan for tettstedsområdet på Jessnes. Se vedlegg 2. Mer detaljer om forslaget framgår av vurderingen nedenfor og forslag til program.

#### **Vurdering:**

Foruten generelt behov for å gjennomgå og oppdatere eksisterende plangrunnlag, er det viktig at kommunen og lokalsamfunnet på Jessnes allerede nå begynner å tenke på mulighetene for framtidig utvikling på Jessnes når Dovrebanen flyttes; Hvilke muligheter som åpner seg, hvordan disse skal utnyttes og hva som er viktig for å sikre at dette potensialet ivaretas fram mot flytting av Dovrebanen.

Foreliggende forslag til program for områderegulering av Jessnes tettsted gir mål for planarbeidet og informasjon om grunnlaget for en plan. Planen er å starte områdeplanarbeidet nå med sikte på å legge fram et planforslag til førstegangsbehandling vinteren 2019/2020. De viktigste temaene for planarbeidet er:

Rammer for videre utvikling av eksisterende byggeområder. Det er ønskelig med flere fastboende og flere boliger, og det vil komme i årene framover som følge av allerede

godkjente byggeområder. Planarbeidet skal i det vesentlige bygge på gjeldende planer (tomteutnyttelse, byggehøyder, mm). Det tas ikke sikte på nye store utbyggingsområder ut over det som allerede er planavklart. Det tas heller ikke sikte på høy andel tyngre bebyggelse, men områdene ved Jessnes mølle kan være aktuelle for blokkbebyggelse med bakgrunn i stedets bygningshistorie.

Avklaring av tettstedsstruktur, om det skal defineres sentrumsområde og i så fall hvor.

Framtidig vegnett med gjenåpning/reetablering av tverrforbindelser. Vurdere mulighet for å redusere biltrafikk langs Jessnesstranda når Dovrebanen flyttes til ny trasé. Avklare om det er viktige kryssingspunkter for gående og syklende som det er naturlig å forsterke med trafiksikkerhetstiltak. Turvegforbindelser opp til skogen og ned til stranda.

Prinsipper for framtidig arealbruk i Dovrebanens trasé. Det er aktuelt å vurdere hvordan dette området kan komme til nytte til beste for tettstedet, allmennheten, friluftinteressene. Parkeringsløsninger for strandområdene er aktuelt både for å avlaste turvegen langs stranda og som tilrettelegging for Jessnes' funksjon som rekreasjonsområde for Ringsaker sør/Furnesområdet. Byggeområder kan være aktuelt dersom det er arealer som ikke trengs for å fremme/styrke allmennyttig formål.

Friluftsområder, rekreasjon. Lekeplassdekning. Kvalitetssikring av lekeplassdekning og gangavstander til disse. Vurdering av muligheter for trafikkavlastning for statlig sikret friluftsområde langs Jessnesstranda jf punkt ovenfor.

Andre aktuelle/nødvendige tema. Vurdere og avklare behov for hensynssone naturmiljø, hensynssone kulturmiljø og aktsomhetssoner for flom langs vassdrag og nødvendig hensyn til avrenningslinjer/flomveier for overvann.

Planområdets avgrensning. Det er naturlig å avgrense planområdet til de områdene som allerede inngår i reguleringsplaner og som er vist som byggeområder i kommuneplanens arealdel. I tillegg er det naturlig å ta med området for omformerstasjon for energiforsyning til Dovrebanen med adkomstveg. Etablering av omformerstasjon skal avklares og behandles etter energiloven, men det er et stort bygge- og anleggstiltak som det er aktuelt å ta med i en områderegeringsplan.

### **Rådmannens anbefaling**

Det anbefales at planarbeid i gangsettes. Det viktigste i denne saken er en god prosess fram mot en avklaring av rammer for videre utvikling. Det kan være riktig å skynde seg sakte. Med oppstart våren 2019 er det naturlig å ta sikte på et konkret planforslag vinteren 2019/2020. Planen skal utarbeides av kommunen selv og det er ingen framdriftskrav knyttet til konkrete prosjekter. Det kan derfor bli nødvendig å avstemme framdrift i denne konkrete planen med andre prioriterte oppgaver, slik en også har gjort tidligere med kommunens egne, mer langsiktige planarbeider.

### **Forslag til vedtak:**

Områderegeringsplan for Jessnes igangsettes. Program for planarbeidet, datert 13. mars

2019, legges til grunn for planarbeidet.

Rådmannen i Ringsaker, 18. mars 2019

Jørn Strand

Anne Gunn Kittelsrud  
plansjef

**27.03.2019 PLANUTVALGET**

**Votering:**

Enstemmig vedtatt som innstilt.

**PU - 026/19:**

**Vedtak:**

Områderegeringsplan for Jessnes igangsettes. Program for planarbeidet, datert 13. mars 2019, legges til grunn for planarbeidet.