

ULLENSAKER KOMMUNE

Areal og landbruk

Postboks 470

2051 JESSHEIM

Deres referanse:

Vår referanse:

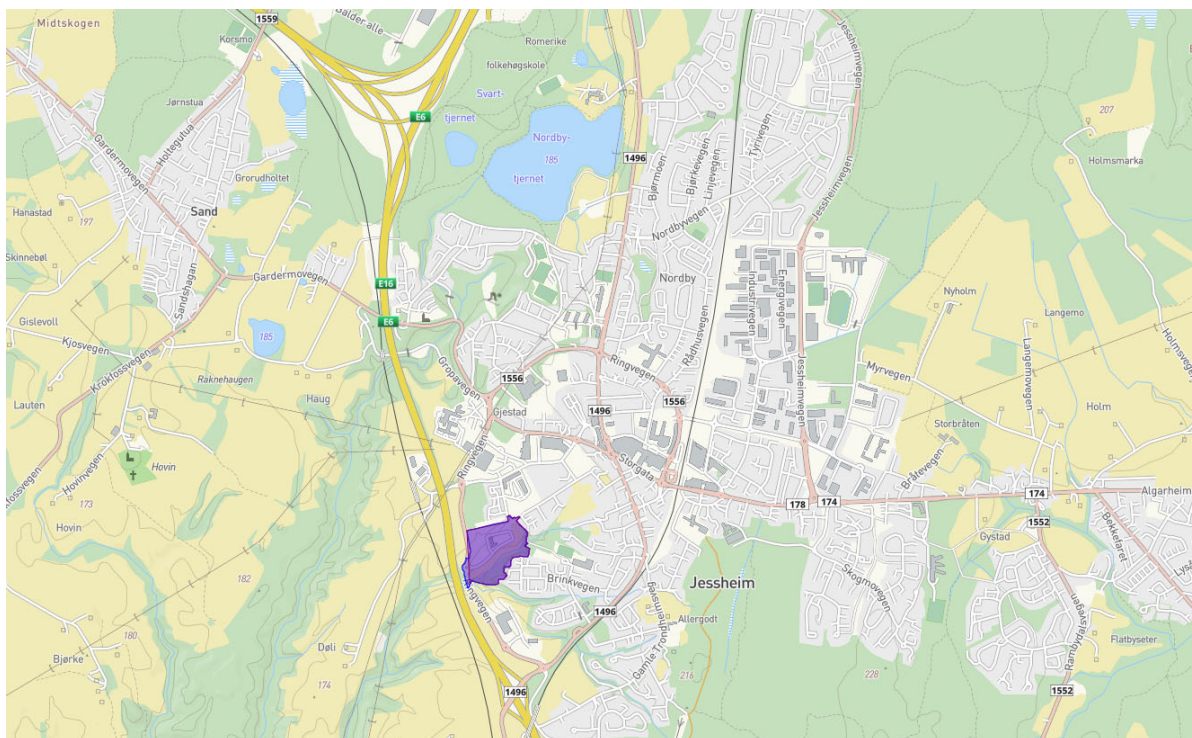
Sandnes, 13.06.25

**ANMODNING OM MINDRE ENDRING AV GJELDENE REGULERINGSPLAN
PLAN 386 – DETALJREGULERING AV BEKKEFARET, JESSHEIM****INTRODUKSJON**

På vegne av Bekkefare Bolig AS oversender Rett Hjem Arkitekter AS, i tråd med pbl §12-14, anmodning om mindre endring av gjeldende reguleringsplan, «*Detaljert reguleringsplan for Bekkefare, Jessheim*» med planID 386. Reguleringsendringen omfatter å endre formål på to delfelt fra å være bolig til å være bolig/tjenesteyting. Dette for å tilrettelegge for mulighet til å etablere omsorgsbolig.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger sentralt i Jessheim, omtrent 800 meter sør-vest for Jessheim sentrum og omtrent 1000 meter fra stasjonen. Planområdet er på omtrent 81 daa. Sør i området er det et bekkefare, som har gitt navn til planområdet. Området avgrenses i vest i Dølivegen som løper parallelt nord-sør langsmed planområdet. E6, som ligger ca. 50-100 m lengre vest, har en miljørone på 150 meter som danner byggegrense for planområdet. I nord grenser området til friområde. Dette danner en overgang til et rekkehusområde nord for planområdet. Områdene nord-øst og sør-øst for planområdet domineres av boligområder med blokker, eneboliger og rekkehus.



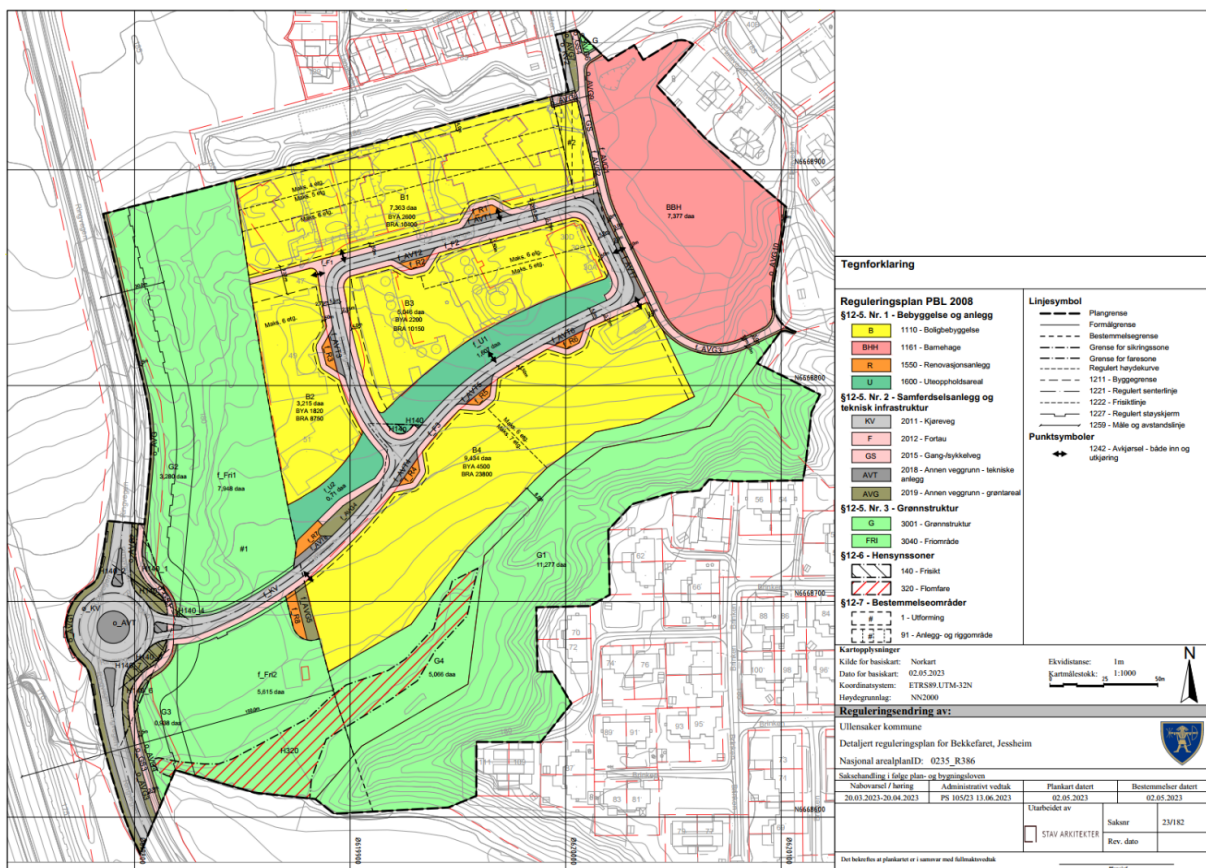
Figur 1 - Planområdet lokasjon. Planområdet er markert med lilla.

PLANSTATUS OG FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN

REGULERINGSPLAN

Gjeldene reguleringsplan for området er «*Detaljregulering for Bekkefaret, Jessheim*» som ble vedtatt i kommunestyret 13.03.18 og sist revidert 02.05.23. Planen legger opp til boligbebyggelse i form av blokker, i tillegg til barnehage. Planforslaget ble fremmet av Voll Arkitekter AS på vegne av Bekkefaret Bolig AS. Planområdet er på omtrent 85 daa, hvor planen legger opp til maksimalt tillatt utnyttelse på 53 100 m² BRA bolig og 1 500 m² BRA barnehage.

Innenfor planområdet er delfelt B1 (185 enheter), B3 (119 enheter) og 3 av 5 omsøkte bygg på B4 (203 enheter) ferdig utbygget. I delfelt B2 tillates det en BRA på 8750 m². I delfelt B4 tillates en BRA på 23 800 m². Gjenstående utbygging av delfelt B2 og B4 vil gi omtrent 243 leiligheter.



Figur 2 - Plankart, gjeldene regulering

KOMMUNEPLAN 2020-2030

I samfunnsdelen til Kommunenplan for Ullensaker 2020-2030 påpekes det at andel eldre innbyggere vil øke betydelig i årene som kommer, noe som er et utviklingstrekk som må tas på alvor. Tjenester og infrastruktur for bl.a. eldre innbyggere bør produseres mer effektivt, noe som innebærer nyskaping og omstillingsdyktighet – og det må tenkes nytt om innholdet i tjenestene og om hvordan tjenestene skal utføres.

FORSLAG TIL ENDRING

Reguleringsendringen omfatter å endre formål på to delfelt fra 'bolig' til kombinert formål for 'bolig og tjenesteyting', dog avgrenset i bestemmelser til å kun angjelde maks. ett bygg per delfelt.

Eksisterende bestemmelse som ønskes endret er som følger:

§ 3.2.1 Feltene B1 – B4 skal benyttes til bolig med tilhørende anlegg

Denne ønskes endret til:

§3.2.1 Feltene B1 og B3 skal benyttes til bolig med tilhørende anlegg.

Feltene B2 og B4 skal benyttes til bolig med tilhørende anlegg og tjenesteyting. Det kan tillates omsorgsboliger med base for ansatte i det sydligste bygget i felt B2 og i det vestligste bygget i felt B4. Tjenesteyting tillates kun i 1. etasje.

Det sterke behovet for flere omsorgsboliger i Ullensaker og Jessheim er forankret både i lokale demografiske utfordringer og i en presset økonomi, med tydelige vedtak om nye omsorgsboliger. Tiltaket stemmer godt overens med nasjonale føringer som «Leve hele livet» (Helsedirektoratet, 2022), som oppfordrer til flere omsorgsboliger fremfor tradisjonelle sykehjem. Regionale planer bekrefter også både behovet og nødvendigheten av nye bo- og behandlingsformer, og disse behovene er tallfestede, dokumenterte og politisk forankrede.

PÅVIRKNING AV PLANEN

Endring fra formål bolig til omsorgsbolig er ofte en strategisk og samfunnsnyttig beslutning som gir nødvendig kapasitet i eldreomsorgen og bedre boformer for eldre. Det gir også kommunen mulighet til å møte økende behov for tilrettelagte botilbud for eldre og pleietrengende – uten å bygge nye sykehjem, samt at omsorgsboliger kan avlaste institusjoner ved å redusere press på sykehjemsplasser og korte ned ventelister. Med mulighet for offentlige tilskudd kan prosjektet bli en bærekraftig investering for kommunen.

Det antas at det kan komme innsigelser fra naboer som frykter endret bomiljø eller annen type virksomhet enn opprinnelig forutsatt.

Endringene påvirker i liten grad gjennomføringen av planen for øvrig eller berører ei hensyn til viktige natur- og friluftsområder.