

Planinitiativ for Flatavegen – Jessheim sentrum

Fagkyndig: Halvorsen & Reine AS

Forslagsstiller: Fla40a AS

Utarbeidet: 25.09.25



Innhold

A. Formål med planen.....	3
B. Planområdet	4
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	5
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	5
E. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser – enkel stedsanalyse	6
F. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	12
G. Temaer som må utredes gjennom planarbeidet (ROS):.....	15
H. Temaer som ønskes diskutert i oppstartsmøtet	16
I. Samarbeid og medvirkning.....	16
J. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger	17

A. Formål med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av området B17 i Byplan Jessheim 2050. Arealene vil detaljreguleres til boligbebyggelse – blokkbebyggelse, med tilhørende utearealer og parkering. Utvikling av arealene ønskes realisert i tråd med føringene i Byplan, og sett i sammenheng med de pågående og nylig ferdigstilte boligprosjekter «Bekkefaret» og «Gartnerløkka».

Ullensaker kommune har nylig vedtatt Byplan Jessheim 2050, hvor alle de tre tidligere kommunedelplanene for Jessheim er inkludert. De aktuelle arealene er avsatt til boligformål med forventet høy utnyttelse.



Figur 1: Flyfoto som viser lokasjon og omkringliggende formål/næringer

Tiltakshaver: Fla40a AS
Stensberggata 25A
N-0170 Oslo
v/Espen Enger
997 73 838

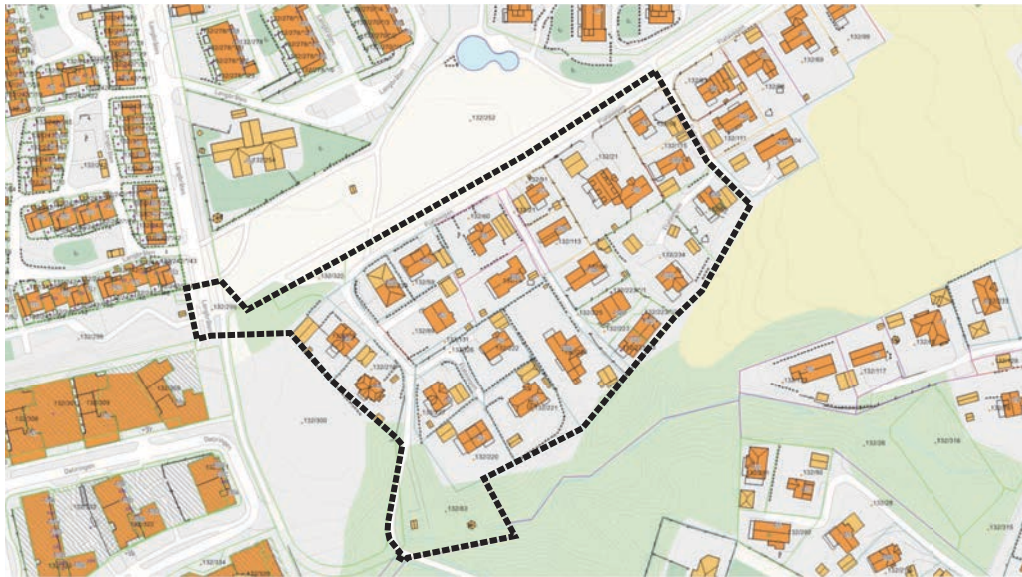
Plankonsulent/arkitekt: Halvorsen & Reine AS
Hotvetalléen 11, 3018 Drammen
v/Birgitta Norrud
917 16 355

B. Planområdet

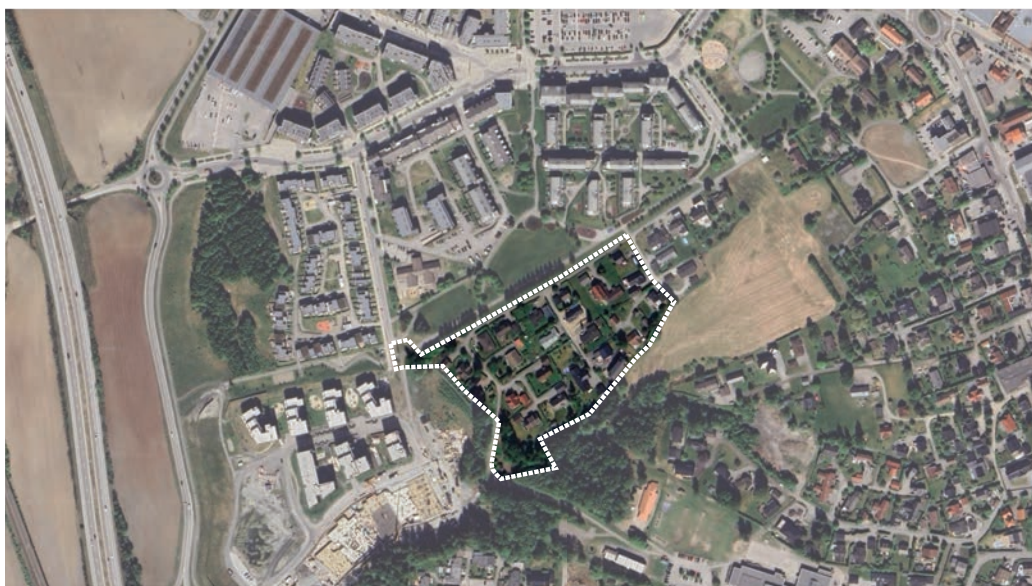
Planområdet ligger ca. 750 meter sydvest for Jessheim stasjon og ca. 550 meter fra Jessheim Storsenter og Jessheim sentrum. Døli skole og idrettsanlegg ligger ca. 300 meter syd for planområdet, i tillegg ligger det to barnehager og flere dagligvarer nært planområdet. Arealene ligger således med nærhet til alle, viktige funksjoner.

Planavgrensningen foreslås som skissert under. Planområdet vil avgrenses av Flatavegen i nordvest og ellers eiendomsgrenser for småhusbebyggelsen og planavgrensningene for tilliggende planer mot øst, syd og vest. Planavgrensningen vil ivareta adkomst fra Langbråten, samt sikre forbindelse fra turvei i syd.

Planområdet omfatter eiendommene gbnr. 132/21, 55, 58, 59, 60, 78, 89, 91, 96, 113, 115, 131, 216, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 229, 230 og 234 + deler av gbnr. 132/299, 132/300 og 132/83.



Figur 2: Utsnitt fra Kommunens kartportal som viser forslag til planavgrensning



Figur 3: Flyfoto som viser forslag til planavgrensning. Det er eksisterende småhusbebyggelse innenfor området i dag.



Figur 4: Flyfoto som viser forslag til planavgrensning med tilgrensende reguleringsplaner.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Gjennom reguleringsplanen ønskes det å legge til rette for etablering av boligbebyggelse – blokkbebyggelse. Det ønskes en utvikling i tråd med tilgrensende planer for «Bekkefaret» og «Gartnerløkka».

Det planlegges en utvikling primært med boligbebyggelse inntil 6-7 etasjer med felles ute- og lekearealer. Det ønskes i hovedsak en stor andel små leiligheter. I tillegg skal det etableres parkeringsanlegg for bil og sykler.

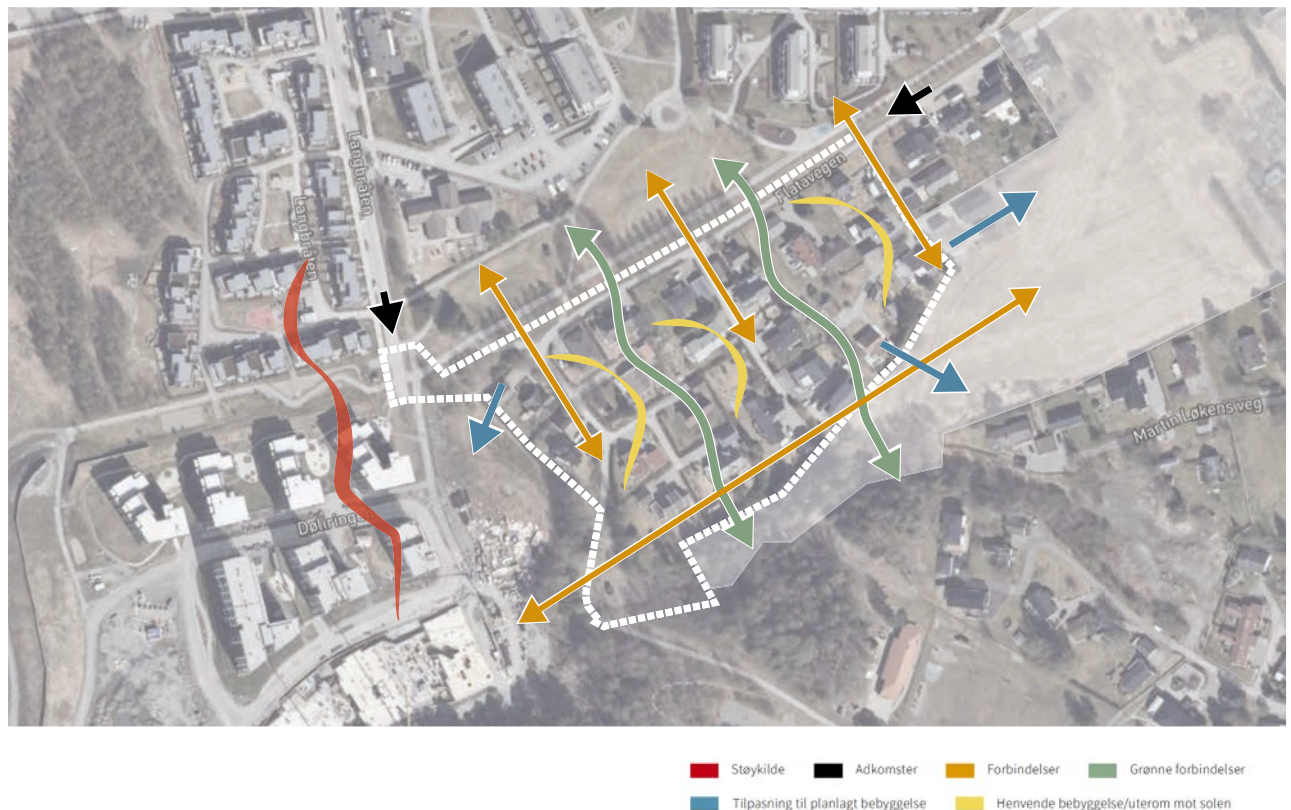
I tråd med Byplan Jessheim 2050, ønskes det å skape et boligområde som bidrar til å skape «Det gode nabolag» med attraktive møteplasser og lekeområder. Ihht. intensjonene i ny Byplan, skal Jessheim være et godt sted å leve, samtidig som byen skal utvikles med et tydelig sentrum med nødvendige funksjoner, gode byrom og trivelige møteplasser. Det er viktig å legge til rette for gående og syklende, og et godt kollektivtilbud.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Ønsket formål vil følge føringene i ny Byplan, hvor arealene er avsatt til boligbebyggelse (felt B17) med tilgrensende regulert barnehage og grønnstruktur.

I tråd med «anbefalingskartene»/konklusjonene fra Stedsanalysen, ønskes det å tilrettelegge for:

- Blokkbebyggelse som ivaretar viktige forbindelser og snarveier gjennom området
- Blokkbebyggelse som ivaretar gode private og felles uterom, med tilgang til stille side og gode solforhold
- Knytte eksisterende grønnstruktur sammen
- Blokkbebyggelse inntil 6-7 etasjer (*en naturlig overgang mellom Gartnerløkka og Bekkefaret*)
- Høy utnyttelse – over 150% BRA
- Et prosjekt tilpasset naboplanene
- Ivareta viktige siktlinjer
- Opprettholdelse av dagens flomvei



Figur 5: Anbefalingskart 2 – hentet fra Stedsanalysen

E. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

I reguleringsbestemmelsene til ny Byplan står følgende føringer:

1.8.1 «Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet, nytenkning, innovasjon og sambruk i bebyggelse og uteområder. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til områdets særpreg og topografi, omgivelsene, visuelle uttrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takform, material- og fargebruk. Tiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Bygninger, eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind, fondmotiver, gangforbindelser, snarveier, siktlinjer og akser.

Byrom, lekeplasser, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.

Fasader mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis en kantsone med arkitektonisk kvalitet og utforming.

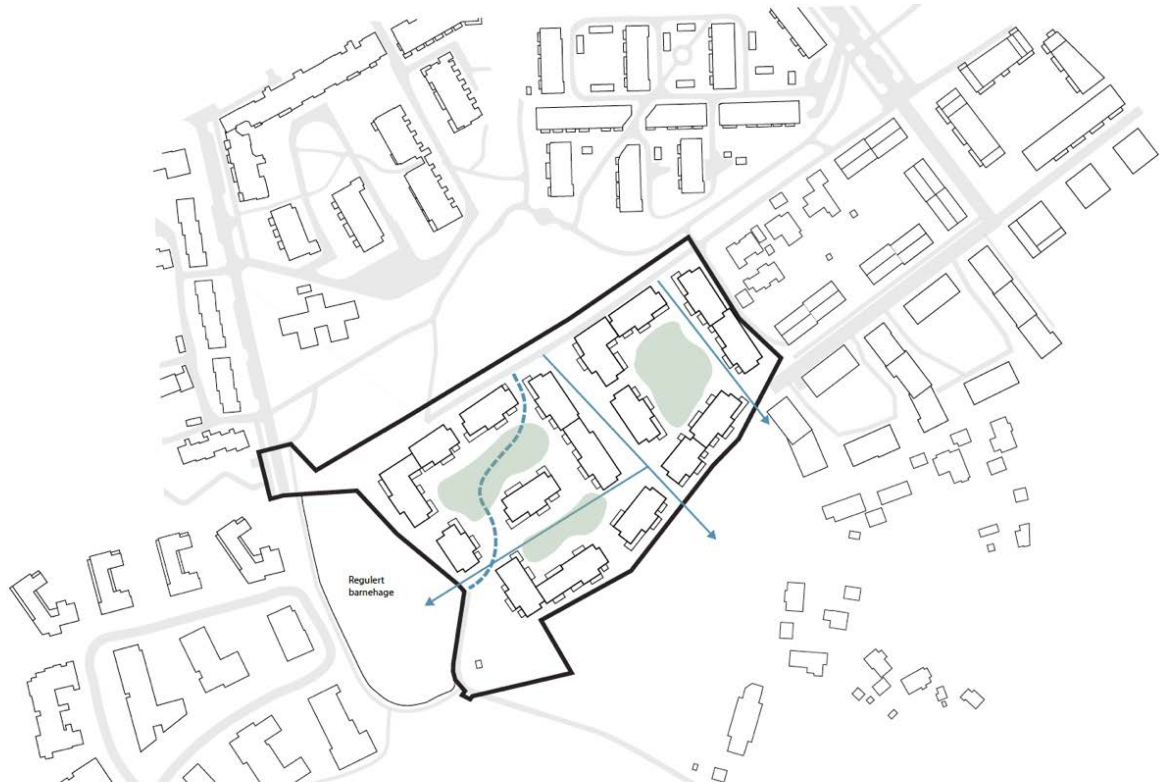
Viktige landskapskvaliteter og elementer, som f.eks. store trær bør bevares. Langs veier bør tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær og ved ombygging av gater, skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.»

Arealene ligger med nærhet til Ringveien og Trondheimsvegen, og ligger innenfor et område hvor det pågår og har pågått en stor utvikling og transformasjon, i tråd med Byplan.

Innenfor planavgrensningen ligger en rekke småhus som planlegges revet. Disse er etablert mellom Flatavegen og grøntdraget som avgrenser Døli skole, barnehage og idrettsanlegg. Arealene ligger sentralt, nært sentrum, nært skole og barnehage, og med store grøntarealer i tilknytning til planområdet. Området ligger dermed svært godt til rette for en fortetting og utvikling med boligbebyggelse.

Arealene planlegges utviklet med boligbebyggelse som tilpasser seg både tilgrensende boligprosjekter, samtidig som tilgrensende grønnstruktur ivaretas og forsterkes. Høydene vil variere innenfor området, og må tilpasses omgivelsene, både tilliggende prosjekter, topografi og solforhold. Det er innledningsvis sett på ulike organisering av arealene. Det vil jobbes videre med alternativene for å sikre at premissene i både Byplan og anbefalingene fra Stedsanalysen ivaretas i best mulig grad.

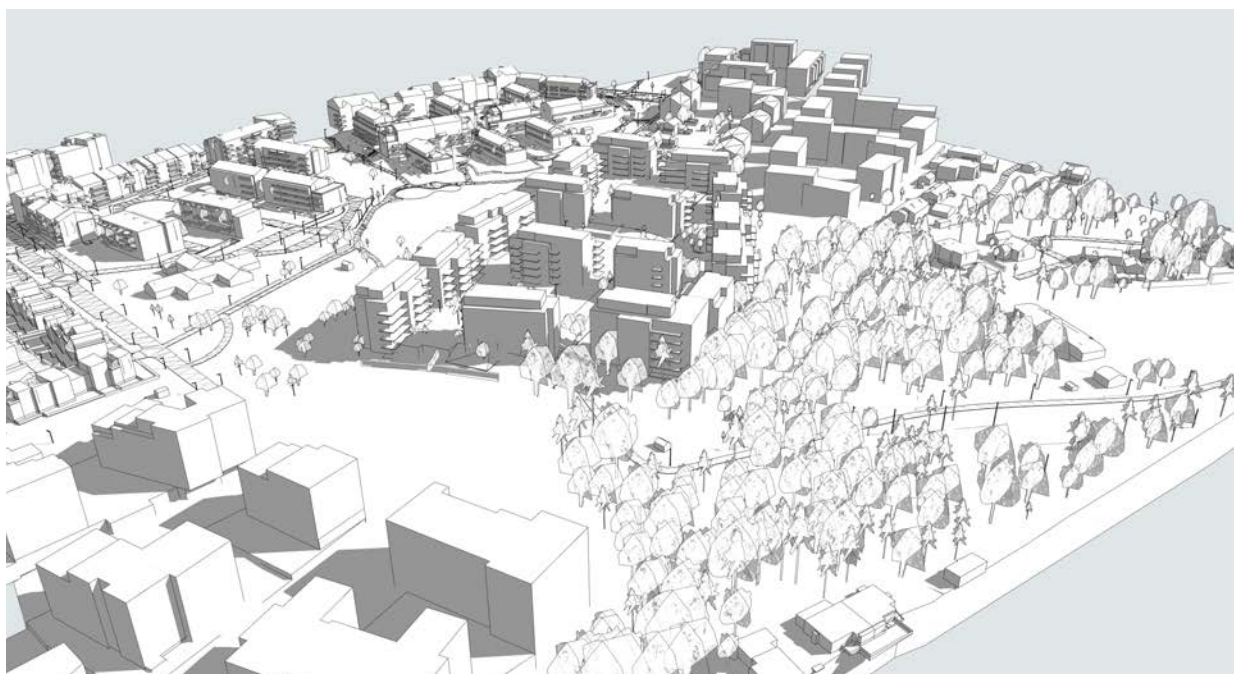
ALT 1:



Figur 6: Alt.1 – 1, store kvartaler (prinsipp-plan og 3d-skisse)

Alternativ 1 viser bebyggelse med to store kvartaler. Dette gir gode, romslige gårdsrom, og mulighet for siktakser og forbindelser. Organiseringen gir godt med lys og luft rundt bebyggelsen.

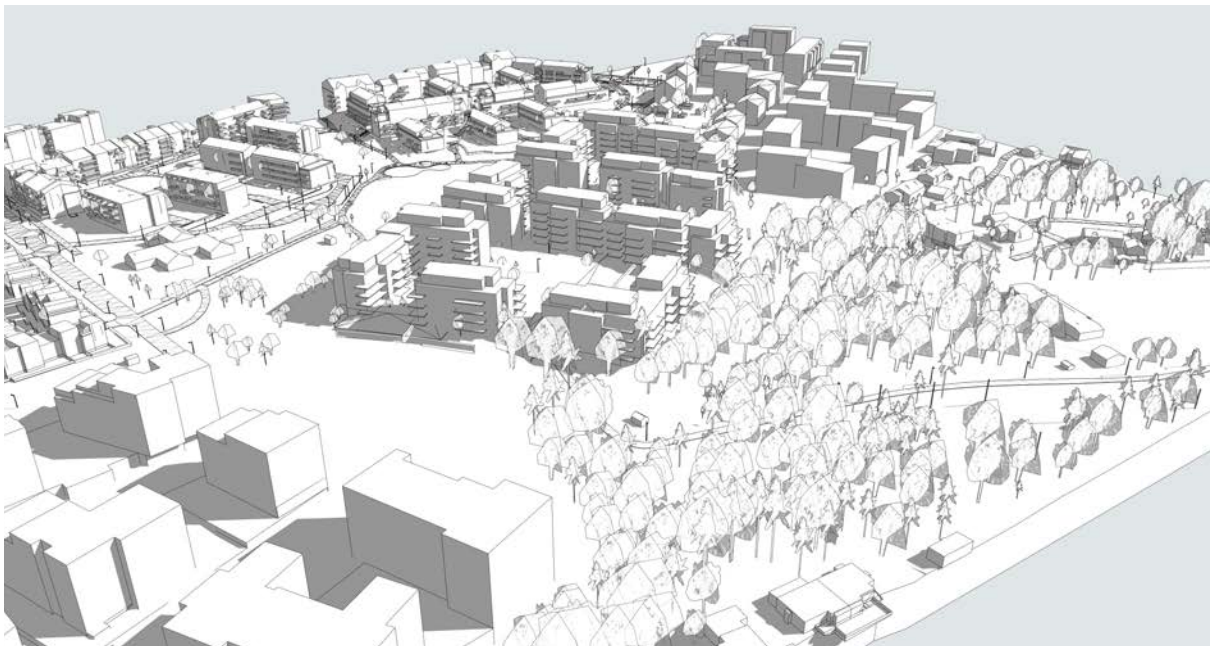
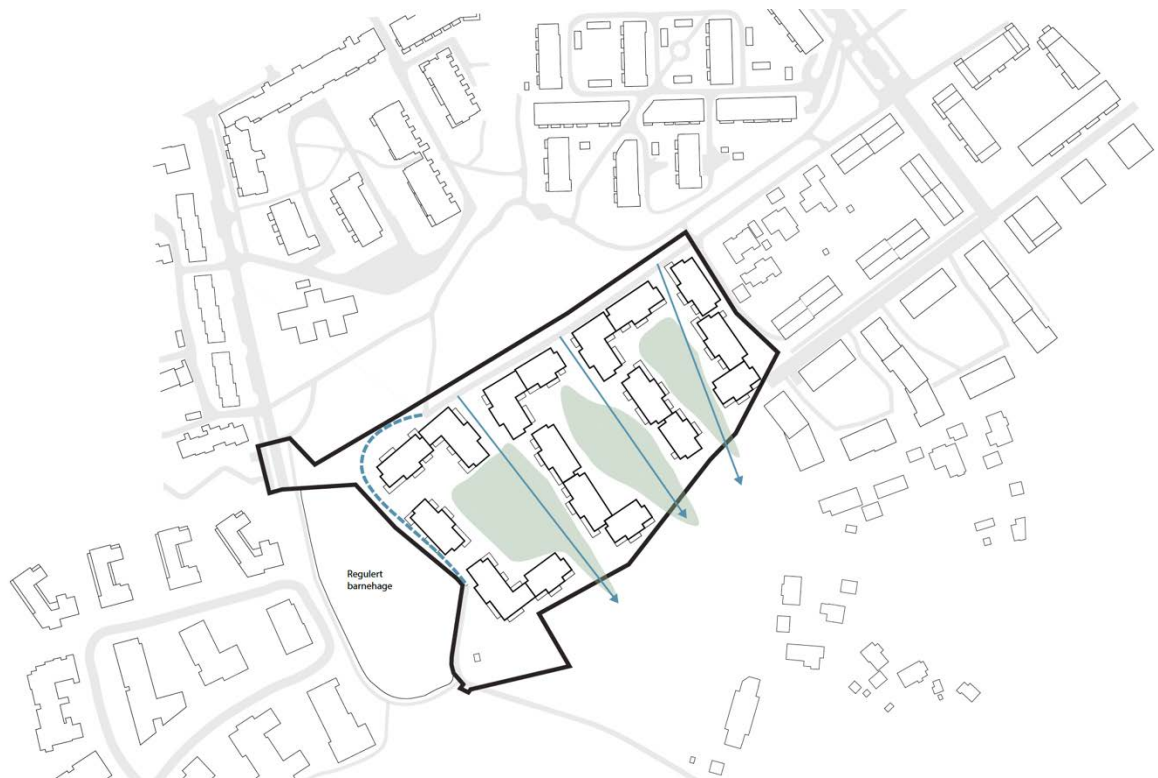
ALT 2:



Figur 7: Alt.2 – 3 kvartaler (prinsipp-plan og 3d-skisse)

Alternativ 2 viser bebyggelse med tre mindre kvartaler. Dette gir flere, gode gårdsrom, og mulighet for siktakser og forbindelser. Organiseringen gir godt med lys og luft rundt bebyggelsen.

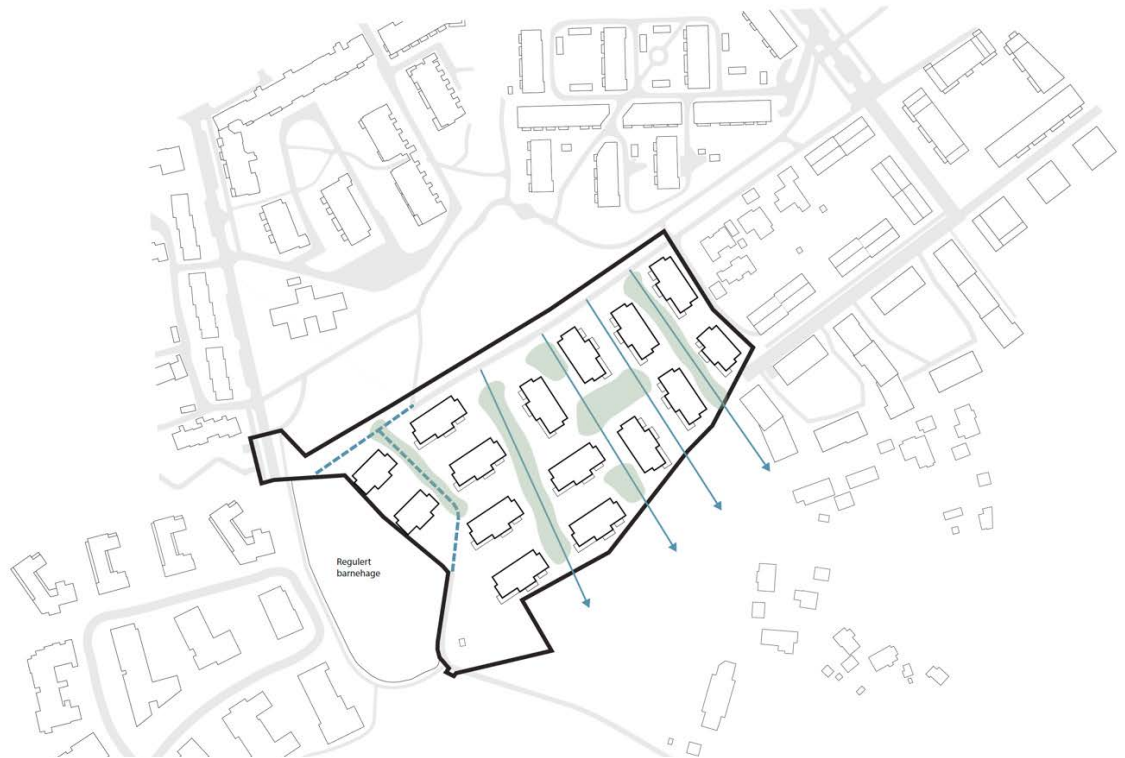
ALT 3:



Figur 8: Alt.3 – oppbrutt kvartalsstruktur (prinsipp-plan og 3d-skisse)

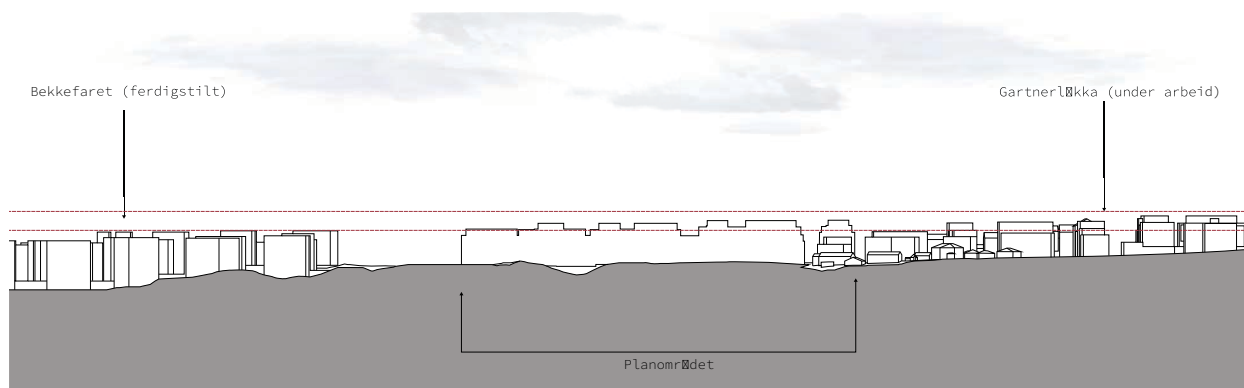
Alternativ 3 viser en oppbrutt kvartalsstruktur som åpnes mot grøntdraget i sydøst. Dette gir flere, gode og varierte gårdsrom, og mulighet for siktakser og forbindelser. Organiseringen gir godt med lys og luft rundt bebyggelsen.

ALT 4:



Figur 9: Alt.4 - Lameller (prinsipp-plan og 3d-skisse)

Alternativ 4 viser bebyggelse med en lamellstruktur tilsvarende bebyggelsen innenfor prosjektet Bekkefare. Dette gir gode siktlinjer mellom rekkene og muligheter for flere langstrakte uterom.



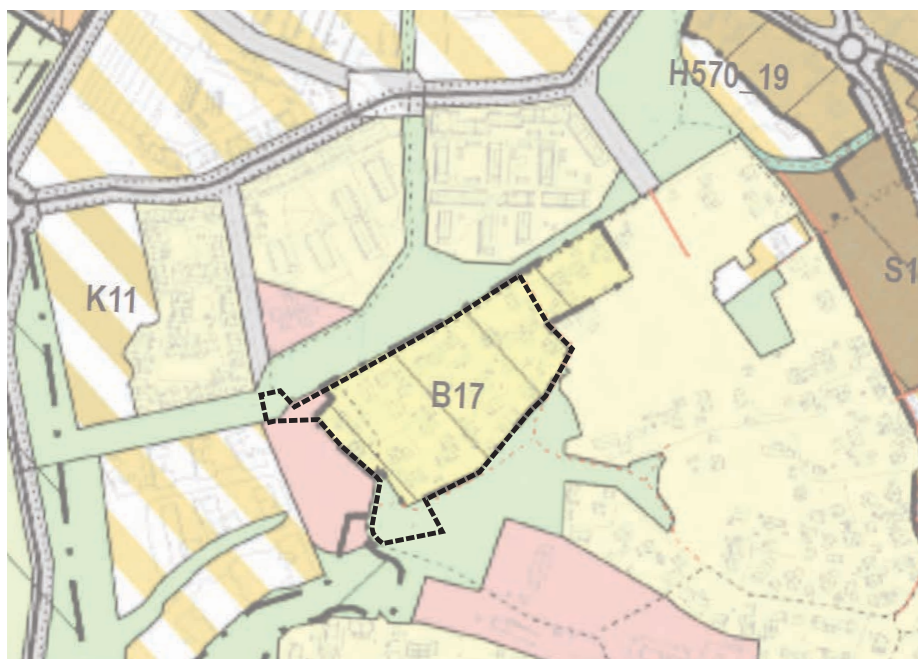
Figur 10: Prinsippnitt som viser eksisterende og planlagte høyder i nærområdet.
Innenfor planområdet planlegges høyder som gir en naturlig overgang mellom prosjektet Gartnerløkka og prosjektet Bekkefareet,

F. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel 2021-2030 vedtatt 23.03.21:

I Kommuneplanens arealdel, er det gitt følgende premisser for området:

- Boligbebyggelse – nåværende
- Utnyttelse – BYA = 30%
- Det skal ikke bygges ett-roms leiligheter med mindre boareal enn 35 m². Maksimalt 35% av leilighetene i sentrumsnære prosjekter kan være ett- og toromsleiligheter. Minst 20% av leilighetene bør være over 80 m².
- I områder med blokkbebyggelse settes krav om 45 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA, hvorav minimum 25 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m² av privat balkong/terrasse kan inngå i utregningen.
- Felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst til sammen 5 timer 1.mai hvorav minst tre timer mellom kl.15-20.
- For blokkbebyggelse skal det avsettes 0.8-1 bilparkeringsplasser per enhet + 0.2 gjesteplasser per enhet. Det skal avsettes minimum 2 sykkelplasser per enhet.



Figur 11: Utsnitt fra gjeldende Kommunedelplan

Kommunedelplanen «Byplan Jessheim 2050» ble vedtatt 17.06.2025.

Byplan Jessheim 2050 er kommunedelplan for Jessheim sentrum, og erstatter tre tidligere kommunedelplaner samt deler av kommuneplanens arealdel som overlappes av byplanen.

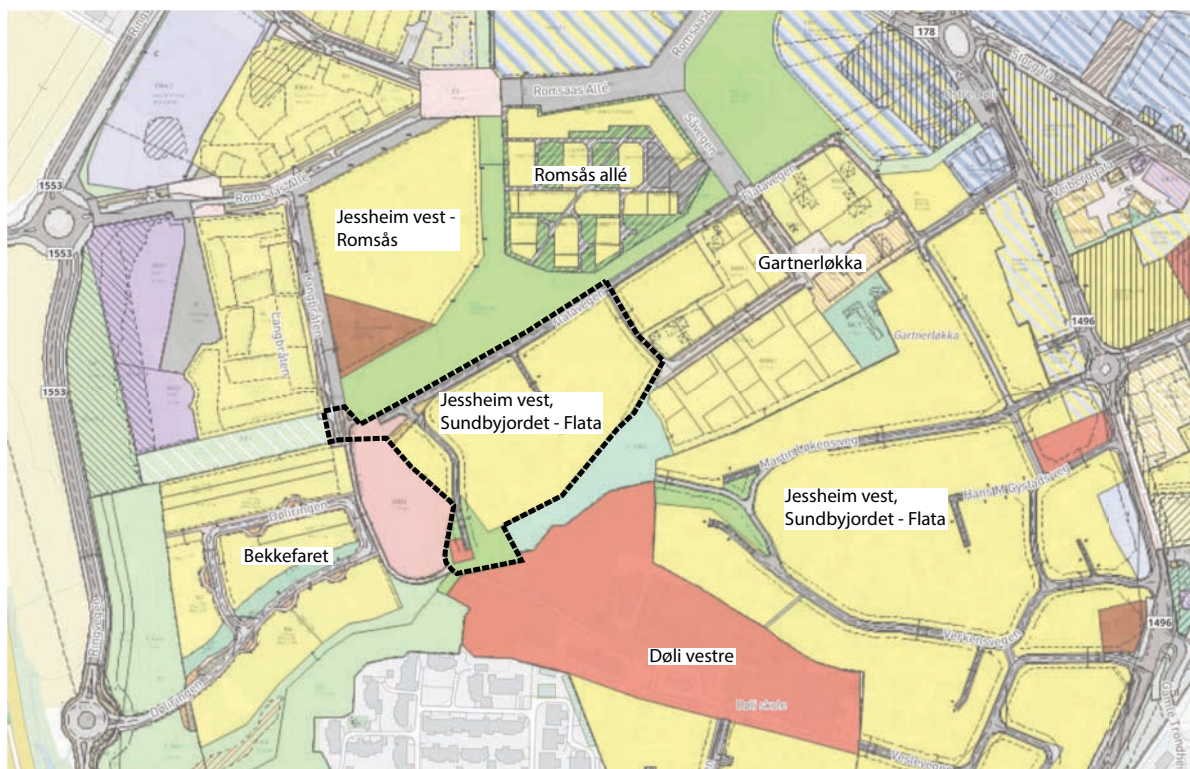
Ved utarbeidelse av planen har FNs bærekraftsmål vært helt sentrale. Det er fokus på kvaliteter som styrker bomiljøer, møteplasser, byliv, blågrønne strukturer og byutvikling. Byplan Jessheim 2050 ser på utviklingen av Jessheim i et helhetlig perspektiv frem mot 2050. Den skal legge til rette for langsiktig utviklingstrekk som vil styrke byen som et attraktivt regionsenter.

I Byplan, er arealene angitt som felt B17 hvor det er gitt følgende premisser for utvikling:

- Det tillates en variasjon i boligtyper og byggehøyder i deler av fremtidig bebyggelse som synliggjøres gjennom reguleringsarbeidet, og tilpasses landskapsformen på samme måte som for Gartnerløkka.
- Høy utnyttelse = over 150% BRA
- Høyder skal avklares i reguleringsplan
- 25 m2 uteoppholdsareal per 100 m2 BRA boligformål, hvorav inntil 25 % kan dekkes av privat balkong, privat terrasse og felles takterasse.
- Lekeplasser inngår i det totale uteoppholdsarealet. Ved regulering av 50+ boenheter skal det i tillegg inngå nærlekeplass på min.300 m2. (pkt. 2.3.4)
- Ved regulering av 400 boliger kan kommunen stille krav til etablering av en større lekeplass tilpasset barn fra 10 år og oppover. En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter og skating mm. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med stedegen vegetasjon.
- Minst 50% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.15.00 den 1.mai og ha minst 5 soltimer hvorav minst 3 timer sammenhengende mellom kl.15-20.

Gjeldende reguleringsplaner innenfor og i tilgrensning til planområdet:

- Jessheim vest med Sundbyjordet og Flata, vedtatt 09.10.1987. Arealene er regulert til boligbebyggelse/boligområder med åpen villamessig bebyggelse.
- Gartnerløkka (i nordøst), vedtatt 13.12.2022
- Bekkefaret (i vest), vedtatt 12.06.2018
- Døli vestre (i syd), vedtatt 31.08.1979
- Romsås allé (i nord), vedtatt 05.12.2005
- Jessheim vest – Romsås (i nord), vedtatt 26.10.1998



Figur 12: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplaner

Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering

Nytt planforslag vil følge premissene gitt i Byplan

Det er satt følgende krav til parkeringsplasser for sykkel og bil, pkt.4.8:

- Blokkbebyggelse: 0.8-1.0 bil per boenhet. I tillegg skal det etableres 0.2 gjesteplass per boenhet.
- Min. 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

For områder hvor det etableres felles parkeringsanlegg, bør det vurderes at opp mot 5% av parkeringsplassene etableres til bildelingsordning. For alle større boligprosjekter skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser per 100 boliger til service og tjenester.

Min. 50% av sykkelparkeringsplasser skal være under tak. Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjeller/parkeringshus skal hoveddelen av sykkelparkering tilrettelegges innendørs.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal min. 50% av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet. Min. 5 % av parkeringsareal ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Foreløpige skisser viser om lag 500-600 boenheter. Dette setter krav om 500-600 bilparkeringsplasser og 1.000-1.200 sykkelparkeringsplasser. Dette vil være arealkrevende, og det må ses på gode løsninger for logistikk og organisering. Ved etablering av parkering i 1.etasje, må det jobbes med å pakke inn/forme fasadene på en god måte, slik at det blir attraktivt å bevege seg langs prosjektet.

Det er satt relativt høye krav til parkering for boligbebyggelsen i Byplan, og det skilles ikke på størrelsen på leilighetene. Arealene ligger svært sentralt i forhold til stasjonen og sentrum, og det er flatt å sykle/gå i nærområdet.

Gjennom reguleringsplanen ønskes det å se på parkeringsdekningen generelt, samt muligheten for å erstatte private parkeringsplasser med andre mobile løsninger som bildeleordninger ol. Det ønskes i tillegg å se på sambruk av gjesteparkeringsplasser og parkeringsplasser til tilgrensende barnehagen. Det vil være fordelaktig om gjesteplasser og plasser til barnehagen kan etableres på terreng, for å sikre enkel og oversiktlig bruk.

Det vil i tillegg legges godt til rette for sykkelparkeringsplasser og snarveier/forbindelser, slik at prosjektet kan bidra til at det blir attraktivt å velge gange og sykkel som det foretrukne transportmiddelet.

G. Temaer som må utredes gjennom planarbeidet:

Det er ikke registrert forekomst av vernede arter, kulturminner eller liknende innenfor planområdet. Arealene ligger derimot innenfor arealer markert som pollinatorkorridor, og grenser til «den grønne ring» i nord. I vest ligger en turvei med videre forbindelse mot Hovinengene. Hensynet til tilgrensende grønnstruktur, naturtyper, viktige forbindelser og stier må ivaretas, og om mulig styrkes.

Arealene ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom, men grenser til viktig flomvei i syd. Arealene ligger i tillegg innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Ved fortetting av relativt åpne arealer, vil god håndtering av overvann og opprettholdelse av flomveier være viktig. Evt. forurensning i grunnen må fjernes, og det må sikres god adkomst for brann/redning mm.

- Støy: Den vestre delen av området ligger mulig innenfor gul støysone fra veitrafikkstøy. Dette må redegjøres for i det videre arbeidet. Felt B17 ligger innenfor avvikssone for støy.
- Trafikk og adkomst: Etablering av en eller flere adkomster inn til nytt boligområde må redegjøres for. Ved økt trafikkbelastning, må det sikres gode og trygge forbindelser for myke trafikanter.
- Berggrunnen består av Ryolitt til trakytt, stedvis ignimbritt, underordnet latitt og basalt.

Løsmassene består av avsmeltingsmorene, hav- og fjordavsetning. Arealene ligger under marin grense hvor det er registrert svært stor mulighet for marin leire.

H. Temaer som ønskes diskutert i oppstartsmøtet

1. Adkomst – i utgangspunktet ønskes det å koble seg til Langbråten i nordvest og mulig også Flatavegen i nordøst.
2. Planavgrensning - må sikre adkomst og forbindelser for gående og syklende. Gartnerløkka Utvikling AS har hjemmel på eiendommene mot nordøst, innenfor felt B17. Vi anser det som naturlig at de utarbeider en egen detaljplan for deres arealer.
3. Parkering: sambruk med barnehage, bildeling, mobilitetshus, parkeringsnorm (totalt og for små leiligheter)
4. Boligfordeling – ønsker boligfordeling basert på antall rom/ikke basert på m2
5. Rekkefølgekrav – infrastruktur (pumpehus)/veianlegg og renovasjon
6. Utbyggingsavtale – avtaleform, prosess og bidrag

I. Samarbeid og medvirkning

Utbygger er kjent med pågående prosjekter for tilliggende eiendommer.

Det ønskes å etablere adkomst fra veien Langbråthen i nordvest, og mulig også Flatavegen i nordøst. Plassering og trasé for adkomst, må avklares med planer for ny barnehage i vest. Det er igangsatt dialog med Læringsverkstedet som er eier av eiendommen gbnr. 132/300.

Planen vil opprettholde regulert grønnstruktur, og vil legge til rette for gode snarveier til omkringliggende funksjoner som skole, barnehage, parkdrag mm.

Varsel om oppstart vil sendes til myndigheter, berørte parter og naboer. Det vil i tillegg settes inn annonse vedr. oppstart i Romerikes Blad

Myndigheter som bør varsles er: Viken Fylkeskommune, Statsforvalteren i Oslo og Akershus, NVE, Statens Vegvesen og Ruter.

Det vil også vurderes behovet for nabomøter/folkemøter. Da detaljplanen forholder seg til nylig vedtatt Byplan, er de fleste forholdene allerede redegjort for på et overordnet nivå. Det er således ikke sikkert det vil være nødvendig med mange avklaringer i reguleringsfasen,

J. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

Vi har vurdert planforslaget i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Arealene er i både Kommuneplanen og Kommunedelplanen «Byplan Jessheim 20250» avsatt til boligbebyggelse. Ihht nylig vedtatt Kommunedelplan, skal arealene utvikles med høy utnyttelse, min. 150% BRA.

Det ønskes å utarbeide en detaljreguleringsplan i tråd med føringene i ny Byplan.

Planen utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning. Planforslaget vil i all hovedsak samsvare med kommunedelplanen «Byplan Jessheim 2050» med bestemmelser.