

Planendring for felt BBB1 og BBB2 i
detaljregulering for B6.3 og del av B2 Jessheim
sørøst. PlanID 447.



1. Innledning
2. Prosess
3. Endringer på plankart og i bestemmelser
 - 3.1. Arealformål og utnyttelse
 - 3.2. Parkering
 - 3.3. Uteoppholdsaral
4. Virkninger av planendringen
 - 4.1. Utnyttelse
 - 4.2. VA-rammeplan med overvannshåndtering og sikring av flomveier
 - 4.3. Trafikk
 - 4.3.2. Trafikk fra 40 leiligheter
 - 4.3.3. Bilparkering for 40 omsorgsboliger
 - 4.3.4. Trafikk fra 40 omsorgsboliger
 - 4.3.5. Usikkerhet
 - 4.3.6. Virkninger av økt trafikk
 - 4.4. Renovasjonsløsning
 - 4.5. Oppstilling for brannbil
 - 4.6. Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse
 - 4.7. Utomhusplan
5. Vedlegg

Versjonslogg:

02	10.11.25	Revidert etter tilbakemelding fra Ullensaker kommune, brev datert 29.10.2025.	AKR	AKR
01	02.10.25	Beskrivelse av planendring for felt BBB1 og BBB2, og virkninger av endringen.	AKR	AKR
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

1. Innledning

Detaljregulering for B6.3 og del av B2 på Jessheim sørøst ble vedtatt 26.10.2021. Felt BBB1 er under utbygging.

I forbindelse med et markedsdialogmøte 21.1.2025 om tilrettelagte boliger og bemannende boliger, er JM invitert av Ullensaker kommune til å etablere omsorgsboliger på Jessheim sørøst. JM er positive til dette, og er i dialog med Ullensaker kommune bedt om å fremme en planendring for å tilrettelegge for slik bruk. Det søkes derfor om en planendring av detaljregulering for B6.3 og del av B2 Jessheim sørøst, Langeland skog, planID 447. Endringen gjelder feltene BBB1 og BBB2.

Endringen legger til rette for at det kan etableres omsorgsboliger i boligblokker på feltene BBB1 og BBB2. Antall omsorgsboliger er begrenset til inntil 10 boenheter på BBB1 og 30 boenheter på BBB2. Det er per i dag inngått avtale mellom JM Norge AS og Ullensaker kommune om 10 omsorgsboliger.

Omsorgsboligene er planlagt for personer med funksjonsnedsettelse med behov for assistanse. Omsorgsboligene vil være i privat eie, men det skal etableres en omsorgsbasis med døgnbemanning tilknyttet boligene som eies og driftes av Ullensaker kommune.

2. Prosess

Planendringen skal behandles etter forenklet planprosess.

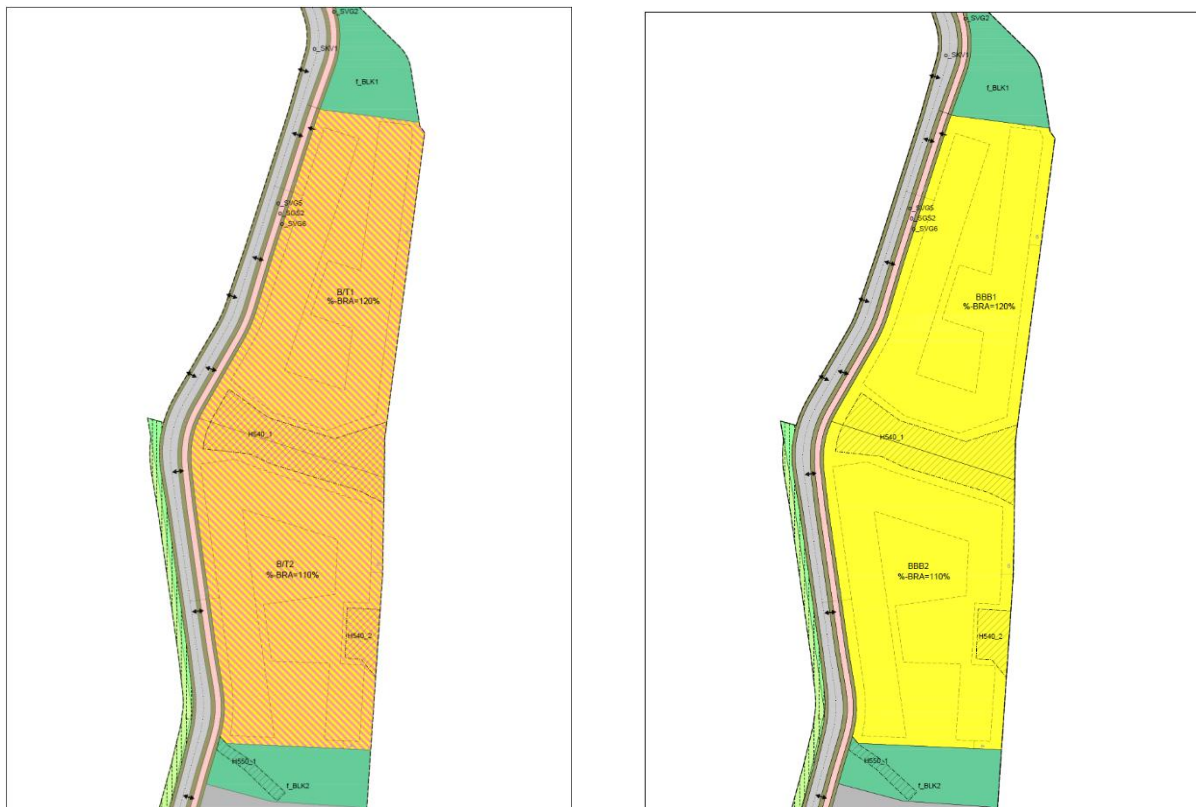
Oppstartsmøte med Ullensaker kommune ble avholdt 22.08.2025.

Grunneiere, naboer og andre berørte parter vil bli varslet om planendringen når kommunen gir sin tilslutning til at planendringen er tilstrekkelig belyst. Endringen varsles også i Romerikes blad. Fristen er 4 uker.

Planendringen fremmes for formannskapet. Dersom det ikke kommer klage på vedtaket i formannskapet, er planendringen godkjent etter 3 uker fra kunngjøring av vedtaket.

3. Endringer på plankart og i bestemmelser

Planendringen omfatter endringer både på plankart og i reguleringsbestemmelser. På plankartet må arealformålet endres. Feltene med benevnelse BBB1 og BBB2 (blokkbebyggelse) endres til kombinert formål blokkbebyggelse / offentlig eller privat tjenesteyting. Nytt feltnavn blir B/T1 og B/T2.



Figur 1. Gjeldende plankart til høyre. Nytt plankart til venstre.

I reguleringsbestemmelsene må det gjøres flere tilpasninger. Endringene er vist under, med utklipp fra reguleringsbestemmelsene. «Spor endringer» er benyttet for å illustrere endringer. Ny og slettet tekst er vist med rødt.

3.1. Arealformål og utnyttelse

Arealformålet er endret i reguleringsbestemmelsene, tilsvarende som på plankartet. I tillegg er det presisert at det er omsorgsboliger som er det aktuelle underformålet til offentlig eller privat tjenesteyting, og lagt inn en begrensning på antall omsorgsboliger.

Ullensaker kommune ønsker også at det stilles krav til minstestørrelse og/eller leilighetsfordeling for omsorgsboligene. Det foreslås derfor en bestemmelse som sier at minste størrelse på en omsorgsbolig skal være 43 m² BRA. Omsorgsboligene skal husbankfinansieres, og det er vesentlig at det ikke stilles krav som vanskeliggjør slik finansiering.

Det foreslås følgende endringer i reguleringsbestemmelsene for formål og utnyttelse:

3.4 Blokkbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting (felt B/TBB)

3.4.1 Utnyttelse

a) Innenfor felt B/TBB1 – B/TBB2 kan det oppføres blokkbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg. Det tillates maks 300 boenheter.

b) Det tillates omsorgsboliger med fellesarealer og base, med inntil 10 boenheter på felt B/T1 og 30 boenheter på felt B/T2.

c) For blokkbebyggelsen skal m~~M~~aks 30% av leilighetene kan være 50m² BRA eller mindre. Det tillates ikke leiligheter mindre enn 40 m² BRA. Minimum 30% av leilighetene skal være 70-90 m² BRA. Minimum 20% av leilighetene skal være 90 m² BRA eller større.

d) For omsorgsboliger tillates det ikke leiligheter mindre enn 43 m² BRA.

ee) Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BRA påført plankartet. BRA helt eller delvis under terreng samt arealer for åpen parkering og utendørs beholdere for renovasjon skal ikke medregnes i grad av utnyttning. Med delvis under terreng menes plan som har himling lavere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.2. Parkering

Ullensaker kommune ønsker at krav til bilparkering skal presiseres i reguleringsbestemmelsene, mens det i gjeldende bestemmelser er det vist til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Parkeringskrav for blokkbebyggelse og omsorgsboliger er derfor lagt til i bestemmelsene, i tråd med de laveste kravene i kommunens parkeringsnorm. Det er også lagt til krav til sykkelparkering for omsorgsboliger.

Kommunen ønsker også at krav til serviceparkering, som gitt i Byplanen, skal tas inn i bestemmelsene. Dette gir følgende endringer i reguleringsbestemmelsene for parkering:

3.4.5 Krav til bilparkering

a) For blokkbebyggelsen skal det opparbeides 0,8 bilparkeringsplass og 0,2 gjesteparkeringsplass per boenhet. For omsorgsboliger skal det opparbeides 0,8 bilparkeringsplass per årsverk. Det skal opparbeides parkeringsplasser for bil i henhold til de laveste kravene i den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Ullensaker kommune.

b) Minimum 20 % av parkeringsplassene skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av elbiler på et senere tidspunkt.

c) Minimum 5 % av p-plassene skal reserveres forflytningshemmede og lokaliseres i nærheten av inngangspartier eller heis.

d) Det skal etableres minst 2 biloppstillingsplasser per 100 boliger til service og tjenester som hjemmehjelp, servicebiler og varelevering. Av disse må minimum 1 parkeringsplass være etablert samtidig med første byggetrinn. Minimum 2 parkeringsplasser må være lett tilgjengelig plassert ift. innganger/heis. Minimum bredde for parkeringsplass skal være 4,5 meter. Serviceplasser kan plasseres i tilknytning til gjesteparkering

3.4.6 Krav til sykkelparkering

a) For blokkbebyggelsen skal d~~Det skal~~ opparbeides minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. For omsorgsboliger skal det opparbeides minimum 1 sykkelparkeringsplass per årsverk.

b) Minimum 2/3 av plassene skal være under tak.

c) Det skal sikres ladepunkter for elsykler og minst 10 % av plassene skal være store nok til å parkere transport- og familiesykler.

3.3. Uteoppholdsareal

For å presisere at krav til uteoppholdsareal også gjelder for omsorgsboliger, er det gjort en tilføyelse under § 3.4.7.

3.4.7 Uteoppholdsareal

a) Det skal settes av minimum 45 m² MUA pr 100 m² BRA til bolig/omsorgsbolig. Inntil 5 m² privat balkong eller markterrasse per boenhet kan medregnes.

4. Virkninger av planendringen

4.1. Utnyttelse

Det tillates inntil 40 omsorgsboliger på feltene BBB1 (B/T1) og BBB2 (B/T2). Dette er en øvre grense, og det kan etableres færre omsorgsboliger. Planendringen påvirker ikke regulert utnyttelse, hverken tillatt maks BRA, regulerte makshøyder på bebyggelsen, byggegrenser eller maks tillatt antall boenheter. Hver omsorgsbolig erstatter en vanlig leilighet.

4.2. VA-rammeplan med overvannshåndtering og sikring av flomveier

Det er de samme kravene til VA og overvann for en omsorgsbolig som for en vanlig leilighet i en boligblokk. Det at det tillates omsorgsboliger i deler av blokken skal ikke ha betydning for vann og avløp. Det er ingen grunn til at andel harde flater skal øke ift. overvann. Uansett må kommunens krav til vann, avløp, overvann og flomvei ivaretas ved prosjektering og søknader. I reguleringsbestemmelsene er det krav om:

- Godkjent rammeplan for VA og overvann ved søknad om ramme.
- Godkjent detaljplan for VA og overvann med søknad om igangsettingstillatelse.

Det foreligger en teknisk plan for overvannshåndtering for felt BBB1 (felt B/T1 etter planendring), sendt inn ved rammesøknad. Feltet er planlagt med 7 boligblokker med vanntett p-kjeller og tilhørende infrastruktur. Eksempel med flomvei er vist under.



Figur 2. Flomkart, felt BBB1. VA consult 20.01.2023.

Når felt BBB2 (B/T2 etter planendring) skal igangsettes, vil det utarbeides dokumentasjon på VA, flom og overvann i tråd med bestemmelser til reguleringsplanen. Krav til vann, avløp, overvannshåndtering og flomvei er dermed ivaretatt.

Ullensaker kommune har vist til Byplanen, vedtatt 17.06.2025, hvor det ikke tillates økt vannføring til bekk eller vassdrag ved utbygging eller fortetting. Bestemmelsen gjelder foran bestemmelser i gjeldende reguleringsplan. Det er dermed ikke samsvar mellom bestemmelser i reguleringsplanen og bestemmelser i Byplanen. Hvordan dette kan håndteres er det redegjort for i vedlagt notat; Overvannsnotat, Grøterud prosjekt as, 06.11.2025. Oppsummert vises det til at overvannshåndtering og flomveier fra veier og boligfeltene BBB1 og BBB2 allerede er etablert i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser. Konflikten mellom planene kan løses ved at videreført vannmengde ikke økes ut over det som allerede er godkjent i området, og at videre utbygging ikke øker vannføringen til bekk nord for Langmyra. Dette innebærer at videreført vannmengde etter infiltrasjon og fordrøyning innen planområdet fortsatt ledes mot Langmyra, men at videreført vannmengde ikke økes fra dagens situasjon. Det samme gjelder for flomveier ut av området.

4.3. Trafikk

4.3.1. Bilparkering for 40 leiligheter

For boliger er det krav til 0,8 plass per boenhet og 0,2 plass per boenhet til gjesteparkering. Dette utgjør 32 parkeringsplasser for beboere og 8 gjesteparkeringsplasser, totalt 40 parkeringsplasser for 40 leiligheter.

4.3.2. Trafikk fra 40 leiligheter

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen for B6.3 og del av B2, ble det lagt til grunn en bilturgenereringsfaktor på 2,9 for blokkbebyggelse, dvs. at hver leilighet i gjennomsnitt tar 2,9 bilturer per dag. Med 2,9 turer per dag utgjør dette en ÅDT på 116 kjøretøy/døgn.

4.3.3. Bilparkering for 40 omsorgsboliger

Krav til parkering i henhold til kommunens parkeringsnorm er 0,8 – 1 parkeringsplass per årsverk for omsorgsboliger.

Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr. enhet
Forretning, inkludert plasskrevende varehandel	0,5 - 1	Minimum 2	50 m ² bruksareal
Kontor	0,5 - 1	Minimum 2	75 m ² bruksareal
Industri	0,5 - 1	Minimum 2	200 m ² bruksareal
Lager/ Logistikk	0,5 - 1	Minimum 2	400 m ² bruksareal
Hotell	0,3 - 0,5	Minimum 0,2	Gjesterom

34

ULLENSAKER
KOMMUNE

Helseinstitusjoner (f.eks. sykehjem, omsorgsboliger m.m.)	0,8 - 1	Minimum 1	Antall bilparkering Pr. årsverk, antall sykkelparkering pr. årsverk.
Skole (f.eks. Barne- og ungdomsskole, Videregående skole)	0,5 - 0,7	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk + elev (sykkel)
Barnehage	0,8 - 1	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk (sykkel)

Figur 3. Utsnitt fra parkeringsnorm for Ullensaker kommune, kapittel 2 i planbestemmelser til kommuneplan for Ullensaker 2021-2030.

I reguleringsplan for B6.3 og del av B2 på Jessheim sørøst (denne reguleringsplanen), sier reguleringsbestemmelsene at det er de laveste kravene i parkeringsnormen som gjelder. Det er naturlig at dette også legges til grunn for omsorgsboliger. Krav til bilparkering for omsorgsboliger foreslås derfor til 0,8 per årsverk.

Kommunen, ved Mestringstorget, har oppgitt at det for den aktuelle brukergruppen er ca. 15 årsverk knyttet til hver base med 10 boenheter. Krav til antall parkeringsplasser for 40 omsorgsboliger blir dermed 48 bilparkeringsplasser (60 årsverk x 0,8).

4.3.4. Trafikk fra 40 omsorgsboliger

Ansatte ved omsorgsboliger jobber skift, og det er normalt 3 skift per døgn. Det er få ansatte per omsorgsbolig (lav bemanningstetthet) for den gruppen som skal kjøpe leilighet i dette prosjektet. For en base med 10 boenheter oppgis det fra Ullensaker kommune, ved Mestringstorget, at det typisk er 4 ansatte på jobb på dagtid, 4 på ettermiddag og 1 nattevakt for den aktuelle brukergruppen. For 40 boenheter er det da maks 32 ansatte på jobb samtidig, ved vaktskifte mellom dag og ettermiddag.

Parkeringsplassene må deles mellom beboere, ansatte og gjester. Kommunen, ved Mestringstorget, har uttalt at 30% av plassene (3 per 10 boenheter) må avsettes til beboere. Dette gir 12 plasser til beboere og 36 plasser til ansatte og besøkende.

Med bakgrunn i opplysninger over, anslås det følgende trafikk fra 4 baser med 10 omsorgsboliger hver:

Beboere med egen parkeringsplass: Det antas at de kjører noe mindre enn en gjennomsnittlig leilighet, maks en reise per dag i gjennomsnitt: 12 p-plasser med én kjøretur per dag gir en ÅDT på 24 kjøretøy/døgn.

Ansatte / jobbreise: Det er 36 ansatte på jobb hvert døgn (9 ansatte x 4 baser). Hvis alle ansatte har tilgang til parkering og kjører til arbeid, gir dette en ÅDT på 72 kjøretøy/døgn.

Kjøring i arbeidstid og gjesteparkering: For kjøring av beboere til for eksempel aktiviteter og helsetjenester, er det lagt til grunn at det i gjennomsnitt kjøres en tur per beboer (uten egen bil) hver dag. Dette gir en ÅDT på 56 kjøretøy/døgn (28 beboere t/r). Det antas videre at hver beboer får besøk som benytter bil 2 dager i uken i gjennomsnitt. Dette gir en ÅDT på 23 kjøretøy/døgn.

Totalt får vi en ÅDT på 175 kjøretøy/døgn. En endring fra 40 vanlige leiligheter til 40 omsorgsboliger gir med disse forutsetningene en økning i ÅDT på i underkant av 60 kjøretøy/døgn.

4.3.5. Usikkerhet

Brukere i omsorgsboliger er en sammensatt gruppe med svært forskjellige behov og forutsetninger. Ved beregning av parkering og trafikk er det tatt utgangspunkt i en gruppe med psykisk utviklingshemming, uten fysiske utfordringer, som klarer seg ganske godt selv, men trenger noe bistand. Ullensaker kommune, ved Mestringstorget, oppgir at de har lang venteliste på bolig i denne kategorien.

Parkeringskravet er knyttet til årsverk. Flere ansatte gir økt trafikk, men en parkeringskjeller har begrenset antall plasser. Det vil derfor være begrenset tilgang til å etablere omsorgsboliger for en tyngre gruppe med høyere bemanningstetthet innenfor denne reguleringsplanen.

4.3.6. Virkninger av økt trafikk

Som beregnet i kapittel 4.3.4 øker ÅDT med 60 kjøretøy per døgn om følge av at inntil 40 leiligheter erstattes med omsorgsboliger. Dette tilsvarer en økning på 6-7% for feltene BBB1 og BBB2, en lavere økning for hele reguleringsplanen sett under ett, og en ubetydelig økning ift. hele området Jessheim sørøst.

I denne økningen ligger det en maksvurdering for ansatte ift. bilkjøring. Det er ikke tatt høyde for at noen av de ansatte vil gå/sykle til jobb, evt. komme med buss/tog. Dersom 25% av de ansatte kan gå/sykle eller tar buss/tog, reduseres økningen til ca. 40 kjøretøy/døgn. Det vurderes at økningen uansett vil ha marginale konsekvenser for vegnettet.

4.4. Renovasjonsløsning

En endring fra blokkbebyggelse til omsorgsboliger har ingen konsekvenser for valg av renovasjonsløsning. Renovasjon har avklart med Kommunale Eiendommer, ref. e-post 11.9.25 fra Trine Risebrobakken, at omsorgsboligene er å regne som husholdningslignende avfall og kan benytte den ordningen som etableres (nedgravd) for husholdningsavfall.

I reguleringsbestemmelsene er det krav om godkjent renovasjonsplan før det gis rammetillatelse. Renovasjon er dermed ivaretatt.

4.5. Oppstilling for brannbil

I forhold til brann er omsorgsboliger i risikoklasse 6, mens ordinære leiligheter er i risikoklasse 4. Eventuelle virkninger av planendringen for brannsikkerhet er tatt opp i møte med brannrådgiver (Einar Domaas, Norconsult 16.9.25).

Omsorgs-boenheter må ha direkte utgang fra egen leilighet til terreng. Herfra må det være mulig å gå i to retninger. Dersom det etableres omsorgsboliger over 1.etasje kreves det to trapperom (separate utganger). Det er krav til sprinkling av boenhetene som for ordinære leiligheter.

Hvordan omsorgsboligene skal evakueres ved brann skal fremgå av en evakueringsplan. For risikoklasse 6 er det krav til slik plan.

Omsorgsboliger utløser ingen endring i forhold til brannoppstilling, hverken antall plasser eller hvor de skal plasseres.

I reguleringsbestemmelsene er det krav til at brannoppstillingsplass med adkomst skal inngå i utomhusplan. Godkjent utomhusplan skal foreligge før det gis rammetillatelse. Øvrige krav til brann ivaretas i TEK17 og ved byggesak.

4.6. Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse

Innpassing av omsorgsboliger med felles base endrer ikke på regulert utnyttelse, hverken maks BRA, regulerte høyder, byggegrenser eller maks tillatt antall boenheter.

Omsorgsboligene skal innpasses i boligblokker, og medfører kun tilpasninger på innsiden av de aktuelle blokkene.

Illustrasjonen under viser planlagt bebyggelse for feltene BBB1 og BBB2.



Figur 4. Illustrasjonsplan felt BBB1 (vist med fasader) og BBB2 (vist med hvite volumer).

4.7. Utomhusplan

MUA-kravene i reguleringsplanen er minimum 45 m² MUA per 100 m² BRA bolig. Inntil 5 m² privat balkong eller markterrasse per boenhet kan medregnes. Det er gjort en presisering om at dette også gjelder for omsorgsboliger i reguleringsbestemmelsene.

Krav til uteoppholdsareal vil være det samme for omsorgsboliger og blokkbebyggelse, og uteoppholdsarealene vil være felles, med unntak av balkong og markterrasse direkte tilknyttet leilighetene. Dersom den aktuelle brukergruppen i omsorgsboligene har behov for et skjermet (eget) fellesareal, for eksempel knyttet til basen, må dette løses i utomhusplan. I reguleringsplanen er det krav til godkjent utomhusplan før rammetillatelse. Dette vil derfor ivaretas ved rammesøknad.

5. Vedlegg

Plankart revidert 25.09.2025 (pdf og sosi)

Reguleringsbestemmelser revidert 10.11.2025 (word og pdf)

Reguleringsbestemmelser med spor endringer (pdf)

Overvannsnotat, Grøterud prosjekt as, 06.11.2025