

Planinitiativ for planendring (forenklet prosess) for detaljregulering for B6.3 og del av B2 Jessheim sørøst, Langeland skog.

Datert: 17.06.2025

Arealplan-ID: 447

Forslagsstiller, plankonsulent og tiltakshaver: JM Norge



Innhold

Formål	3
Planområde	3
Planlagte tiltak	4
Utbyggingsvolum og byggehøyder	5
Funksjonell og miljømessig kvalitet	5
Tiltakets virkninger	5
Forholdet til andre planer	6
Berørte interesser.....	7
Ivaretagelse av samfunnssikkerhet	7
Varslingsliste	7
Samarbeid og medvirkning.....	7
Vurdering av konsekvensutredning.....	7

Formål

Formålet med planinitiativet er å legge til rette for etablering av omsorgsboliger med tilhørende funksjoner innenfor felt BBB1 og BBB2 i vedtatt detaljregulering for B6.3 og del av B2, Jessheim Sørøst, Langeland skog (arealplan-ID 447), heretter kaldt detaljregulering for B6.3.

Det foreslås å regulere hele første etasje i minimum to bygg til omsorgsbebyggelse, inkludert fellesarealer og personalbase med døgnbemanning, for å sikre et helhetlig botilbud til personer med behov for heldøgns omsorg og oppfølging. Det er ikke forutsatt at alle bygg innenfor planområdet skal benyttes til dette formålet.

Planområde

Planområdet for den foreslåtte planendringen er på cirka 25,2 dekar og omfatter feltene BBB1 og BBB2 i detaljregulering for B6.3. Området, som er markert med rødt på plankartet under, er for tiden under utbygging, noe som også fremgår av flyfotoet.

Planområdet ligger svært sentralt på Jessheim, med kort avstand til en rekke viktige funksjoner og tilbud. Innenfor en radius på 1 til 1,5 kilometer finnes både barneskole, ungdomsskole, videregående skole, Jessheim sentrum og togstasjonen. Det planlegges også en barnehage i umiddelbar nærhet. Området har god tilgjengelighet til hovedveinettet (E6), samtidig som det ligger med direkte adkomst til marka, noe som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Planområdet berører følgende eiendommer: (gnr./bnr.): 131/165, 131/178 og 131/166.



Planområdet markert på gjeldende regulering



Planområdet markert på flyfoto fra 2025

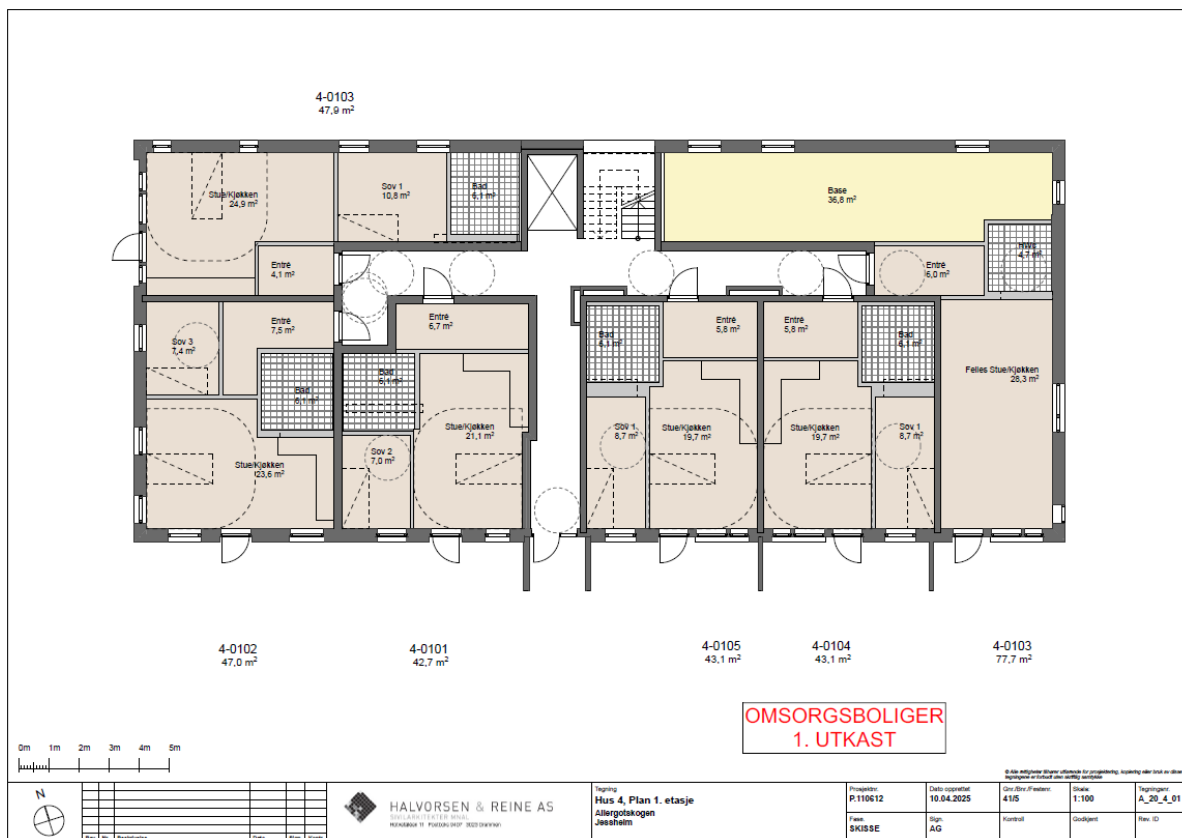
Planlagte tiltak

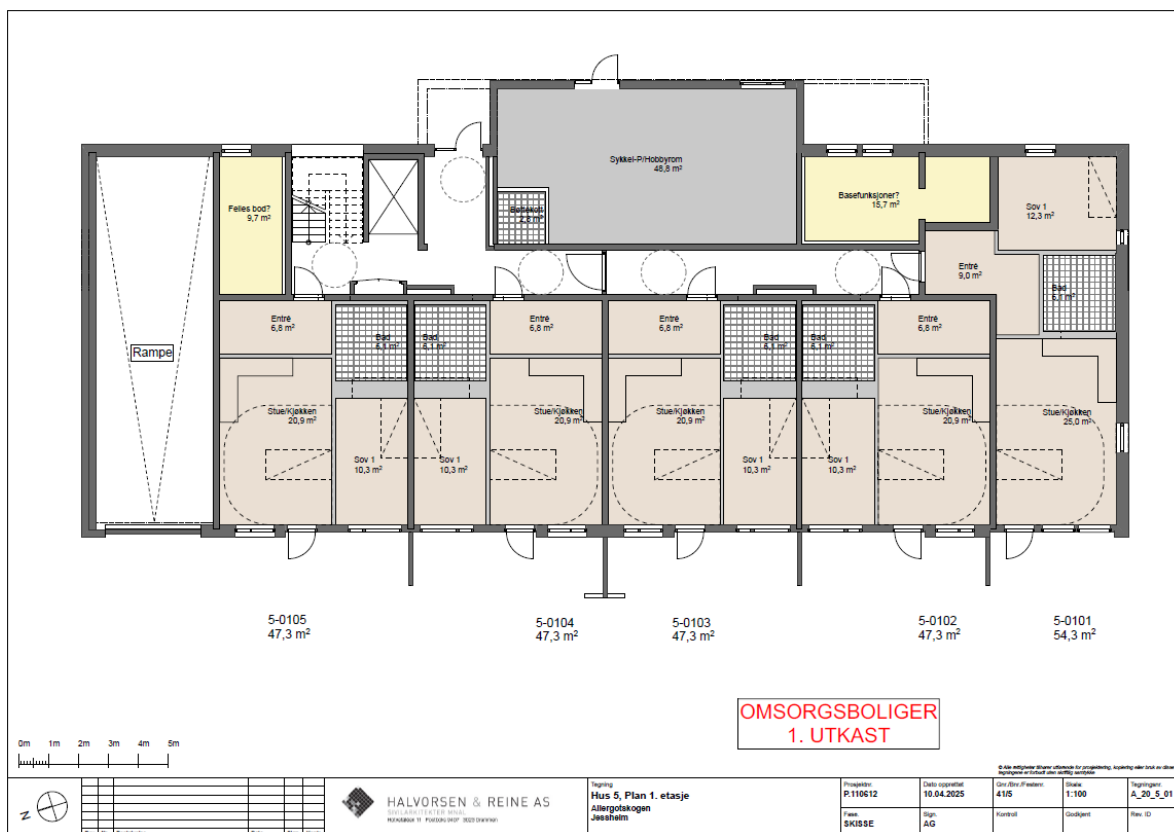
Det planlegges oppføring av omsorgsboliger med tilhørende fellesarealer og døgnbemannet personalbase i hele første etasje i minimum to bygg innenfor felt BBB1 og BBB2 i detaljregulering for B6.3. Boligene skal tilrettelegges for personer med behov for heldøgns omsorg og pleie, og utformes med fokus på universell utforming, trygghet og trivsel. Omsorgsboligene skal følge husbankens veileder.

Det foreslås å tilføye en planbestemmelse i detaljregulering for B6.3 som åpner for at omsorgsboliger, med tilhørende fellesarealer og døgnbemannet personalbase, kan etableres innenfor reguleringsformålet boligbebyggelse – blokkbebyggelse.

Dette er i tråd med plan- og bygningslovens adgang til å spesifisere ulike boligtyper i reguleringsbestemmelsene, og gir nødvendig fleksibilitet til å tilrettelegge for heldøgns omsorgstilbud innenfor ordinære boligområder. Forslaget vil drøftes nærmere med kommunen i forbindelse med oppstartsmøtet.

Skissene viser eksempler på hvordan de planlagte tiltakene kan utformes. Endelig utforming vil kunne avvike og tilpasses videre i prosjekteringsfasen.





Utbyggingsvolum og byggehøyder

Omsorgsboligene er planlagt lokalisert i første etasje i minst to bygg innenfor felt BBB1 og BBB2. Utbyggingsvolum og byggehøyder følger rammene som er fastsatt i gjeldende detaljregulering for B6.3.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planendringen legger til rette for omsorgsboliger med høy funksjonell kvalitet, med universell utforming og gode løsninger for både beboere og ansatte.

Planområdet har en sentral beliggenhet på Jessheim, noe som legger godt til rette for at både brukere, ansatte og besøkende kan benytte grønn mobilitet som gange, sykkel og kollektivtransport.

Miljømessig kvalitet ivaretas ellers gjennom Svanemerking av boligene, som stiller strenge og helhetlige krav til byggene, byggematerialene og byggeprosessen – med særlig fokus energiforbruk, kjemikaliebruk og kvalitet.

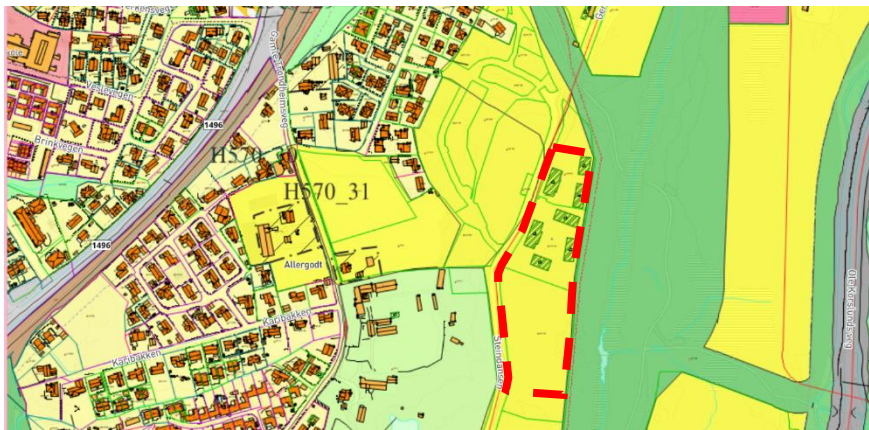
Tiltakets virkninger

Planendringen innebærer at første etasje i minst to bygg omdisponeres til omsorgsboliger. Dette vurderes som godt tilpasset både eksisterende bebyggelse og omkringliggende funksjoner. Omsorgsboliger er en lavintensiv boform med lite trafikk og støy, og bidrar til en variert og inkluderende beboersammensetning.

Byggenes plassering og volum endres ikke, og tiltaket medfører ingen vesentlige inngrep i landskap eller terreng. Det styrker området sosiale funksjon og gir liv i første etasje uten økt belastning på omgivelsene. Uteoppholdsarealer og skjerming tilpasses ved behov.

Forholdet til andre planer

I kommuneplanens arealdel 2021-2030 er planområdet avsatt til fremtidig boligbebyggelse (under områdenavn B6.3). Se rød stiplet markering under.



I detaljregulering for B6.3 er planområdet regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Se rød stiplet markering på neste side.



Hensikten med reguleringsplanen er «...å legge til rette for et attraktivt boligområde med et variert boligtilbud og gode møteplasser. Hensynet til grønnstruktur og nærhet til marka skal vektlegges».

Den foreslåtte planendringen, som innebærer innpassing av omsorgsboliger, støtter opp under intensjonen om et variert boligtilbud.

Berørte interesser

Planinitiativet berører særlig kommunale enheter med ansvar under virksomhetsområdet Helsevern og sosial omsorg. Følgende enheter blir berørt av den konkrete planendringen:

- Enhet for boliger med heldøgnsbemanning
- Enhet for tildeling og forvaltning

Punktet diskuteres nærmere i oppstartsmøtet.

Ivaretagelse av samfunnssikkerhet

Planendringen innebærer en mindre formålsjustering, ved å åpne for etablering av omsorgsboliger. Det vurderes at endringen ikke introduserer nye vesentlige risiko- eller sårbarhetsforhold. ROS-analysen utarbeidet i forbindelse med detaljregulering for B6.3, vurderes fortsatt å være dekkende for planområdet og det justerte formålet.

Varslingsliste

Ettersom tiltaket behandles som en planendring etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd, er det ikke krav om varsel om oppstart. Det vil derfor ikke gjennomføres varslingsliste i henhold til § 12-8.

Vi tar gjerne en dialog med kommunen om hvilke instanser som bør inkluderes i den begrensede høringen.

Samarbeid og medvirkning

I tråd med plan- og bygningsloven § 5-1 vil det legges til rette for medvirkning tilpasset prosessens omfang.

Vurdering av konsekvensutredning

Ettersom det ved utarbeidelsen av detaljregulering for B6.3 ble vurdert at tiltaket ikke utløste krav om konsekvensutredning, vurderes det at den foreslåtte planendringen heller ikke faller inn under forskriftens oppfangskriterier. Det er derfor ikke behov for ny konsekvensutredning.