



JESSHEIMTOPPEN

Oppstartsmøte regulering 11.04.2025

BAKGRUNN

Jessheimtoppen AS, eid av Backe Prosjekt AS, har ervervet flere eiendommer langs Leirvegen med formål om å utvikle et nytt sentrumsnært boligprosjekt. Eksisterende bebyggelse består hovedsakelig av eldre eneboliger, og er i gjeldende kommuneplan og byplan avsatt til kombinert formål og sentrumsformål gjennom delfelt S6 og K8, og er et fremtidig transformasjonsområde i Jessheim sentrum.

Hensikten med innspillet er å fremme forslag til endringer til ny Byplan, for å gi best mulig forutsetninger til en videre detaljregulering av et fremtidig boligområde i tråd med øvrige overordnede planer.

TIDLIGERE PROSESS

16.09.2020 Innsendt planinitativ

12.11.2020 Oppstartsmøte

Det etter dialog anbefalt å avvente rullering av Byplan

08.04.2022 Avklaringsmøte planavdeling

21.12.2022 Innspill Byplan

26.03.2024 Nytt planinitativ

18.06.2024 Vedtak oppstart detaljregulering

Høst 2024 Konseptutvikling Jessheimtoppen

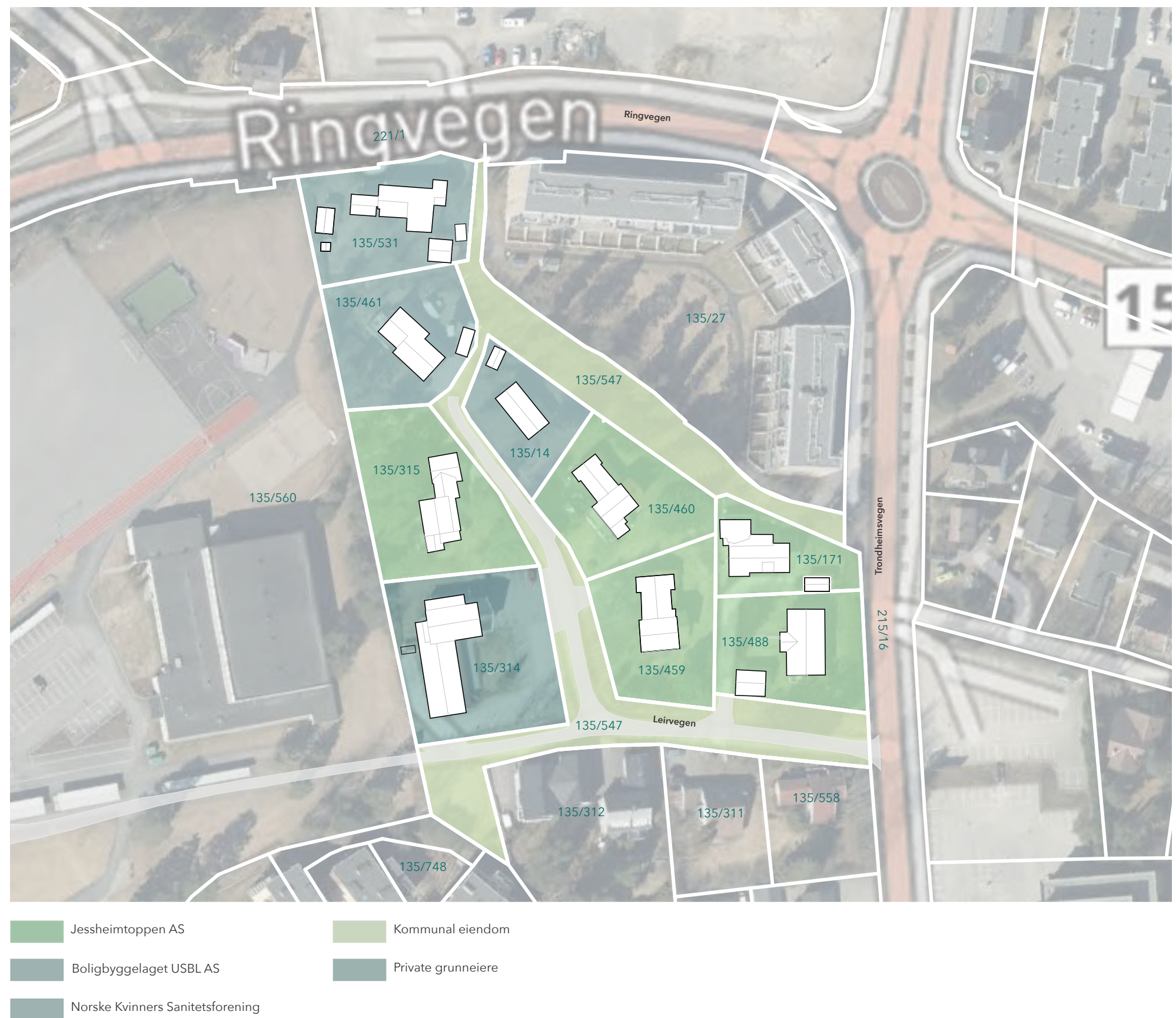
10.01.2025 Innsill til revidert Byplan

21.01.2025 Markedsdialog Ullensaker kommune

03.03.2025 Revidert planinitativ

10.02.2025 Møte markedsdialog

11.04.2025 Oppstartsmøte regulering



BESKRIVELSE

Jessheimtoppen AS ønsker gjennom utbyggingen av Jessheimtoppen å skape et godt bomiljø i Jessheim sentrum. Området har en helt unik kvalitet med både å være «midt i sentrum», samtidig som det ligger godt tilbaketrukket som en oase. Dagens rolige småhuskarakter ønskes videreutviklet til et urbant bokonsept med fokus på varierte fasader og høyder og gode uteområder med sosiale møteplasser for å bidra til et inkluderende bomiljø. Området skal planlegges med ca. 200 leiligheter med varierte størrelser, og tilpasset ulike aldre og livssituasjoner. Dette bidrar til å skape et godt nabolag for flere generasjoner.

Volumstudien av området viser et totalt utbyggingsvolum med ca. 19 000m² BRA, tilsvarende ca. 200 boenheter, arealer for fellesfunksjoner og næringsarealer. I tillegg kommer arealer for parkeringskjeller under terreng.

Det skal i videre programmering av prosjektet legges vekt på fellesarealer og fellesfunksjoner i prosjektet. Arealene er viktig både for å tilby fellesfunksjoner som bidrar til å forenkle hverdagen til beboerne, men også skape sosiale møteplasser gjennom hele prosjektet. Dette kan både være fellesrom for vedlikehold av sykler, plasser for felles hjemmekontor, fellesrom og mindre sosiale møteplasser i hver enkelt oppgang.

Mulighetsstudien viser en bebyggelse med varierte høyder og en utnyttelse i tråd med kommunens ambisjoner for en urban utvikling av Jessheim. Mot Trondheimsvegen og Ringvegen planlegges det tilrettelagt for næring og aktive fasader mot gata. Bebyggelsen er utformet i 3 til 7 etasjer med varierte takformer, og en aktiv bruk av takflatene til enten takterrasser eller for å gi leilighetene ekstra takhøyde.



NABOLAGET JESSHEIMTOPPEN - HAGEBY MØTER BY

Utomhus for Jessheimtoppen er utført med referanser til en hageby med flere typer intime møteplasser og uterom for å fremme sosialt samvær og tilhørighet, slik at Jessheimtoppen kan bli et sted der folk trives og vil bo slik fremmer vi en stolthet blant beboerne slik at nabolaget og husene blir tatt vare på i generasjoner.

Vi innbyr til aktivitet gjennom parsellhager, frukttrær, drivhus og lekeplasser. Leirvegen utformes som en kjørbar gangvei, dette gjøres ved å la torget overlappende med veien og skifte i type underlag, slik skaper vi et "shared space". Dette sammen med stier og gangveier i området er ment å fremme sykkel og gange som det foretrukne transportmiddelet.

Særlig vil inkludering av Lykkebo som en del av prosjektet bidra til en helhetlig utforming av området, og tilføre både et felleshus og større helhetlig utomhusområder.

Innkjøring til pakeringskjeller er vist løst i kort avstand til Trondheimsvegen slik at området kun skal benyttes til nødvendig service transport, og ikke for kjøring til og fra boligene.

Tidligere vist leilighetsfordeling gir en slik bebyggelsesplan. Ulike takformer gir mulighet til å skape spennende toppleiligheter og private og felles takterrasser. Hvor i prosjektet det er skråtak og hvor det er flate tak/takterrasser kan endres uten at dette går på bekostning av den arkitektoniske helheten.

Til høyre: Bebyggelsesplan / utomhusplan for Jessheimtoppen. Ikke i målestokk. Se vedlagt bebyggelsesplan 1:500.



AKTIVE TAK OG UTOMHUS

SYKKELPARKERING
Tilrettelegging for sykkelparkering og lading av el-sykler må forutsettes både ved hvert hus og også innendørs



SOLCELLER
Utnytte areal på takene til solcellepaneler eller solfangere for å synliggjøre prosjektets miljøambisjoner



TAKTERRASSER
Felles eller private takhager gir flotte uterom med mye sol, og bidrar til aktivisering av takflatene



STIER OG GANGVEIER
Fremmer grønn mobilitet og viderefører viktige akser fra Byplan



BEPLANTNING
I tillegg til frukttrær foreslås det at det brukes stedstypiske treslag og vegetasjon for å underbygge landsby/småhuskarakteren. Dette er blant annet osp, rogn, gran, furu



SHARED SPACE
Endring i dekkets materiale har den effekt at biler senker farten. Dette er viktig for å fremme grønn mobilitet og kjøring på de gåendes premisser



INNKJØRING P-KJELLER
Innkjøring til parkeringskjeller er foreslått umiddelbart mot Trondheimsvegen for å underbygge et bilfritt nabolag.



GRØNNE TAK
Tilføring av vegetasjon bidrar til å bevare miljøet, bedre fordøyning og gi biologisk mangfold



LIVSKVALITET SOSIALE MØTER

EPLHAGEN
Et felles prosjekt og samlingspunkt for alle Jessheimtoppens beboere. Her kan det holdes en årlig eplefest



KJØKKENHAGEN
Drivhus og parseller er med på å fremme sosialt samvær på tvers av generasjoner, og bidrar til økt fokus på bærekraft og mulighet for dyrking av mat i byen.



TORGET
Torget brukes til felles sosiale arrangementer som julegrantenning, nabolagsmarked og 17.mai leker



LYKKEBO
Et fremtidig felleshus(?) Vern gjennom bruk vil gi områdets felleshus med selskapslokale, co-work og fellesrom



INVITERENDE UTEROM
Uterom med sittegrupper som inviterer til bruk og inspirerer til å holde nabolagets sommerfest.



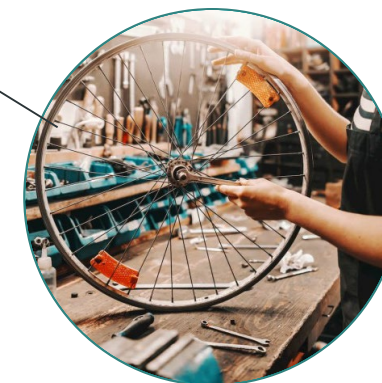
SKOGEN
En boltringsplass for alle aldre - trehytter, skattejakt, akebakke, ski og joggeturer bidrar til en aktiv livsstil i nærheten av boligen



INNGANGSPARTI
Romslike inngangsparti for sosiale møter, og som inviterer til et hyggelig møte med boligene for både beboere og besøkende



LEKEPLASSER
Felles lekeplasser der beboere kan møtes og alle barn kan være med. Fokus på naturlige materialer og lekeapparater som fremmer kreativ lek blant både barn og unde.



SYKKELVERKSTED
Felles sykkelverksted og sykkellading i hus A. Fremme grønn mobilitet og deling av kunnskap på tvers av beboere. Vil bidra til å skape en sosial møteplass, og fremme miljøvennlig transport

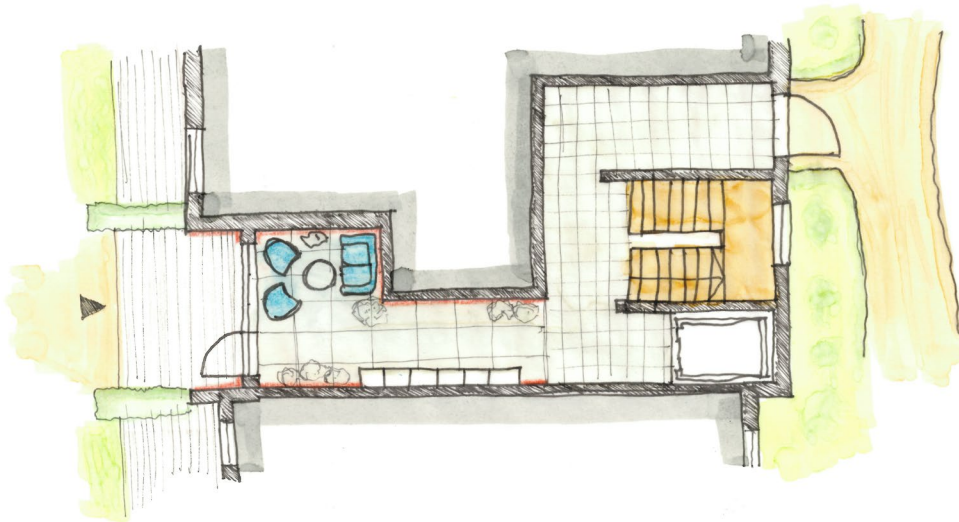
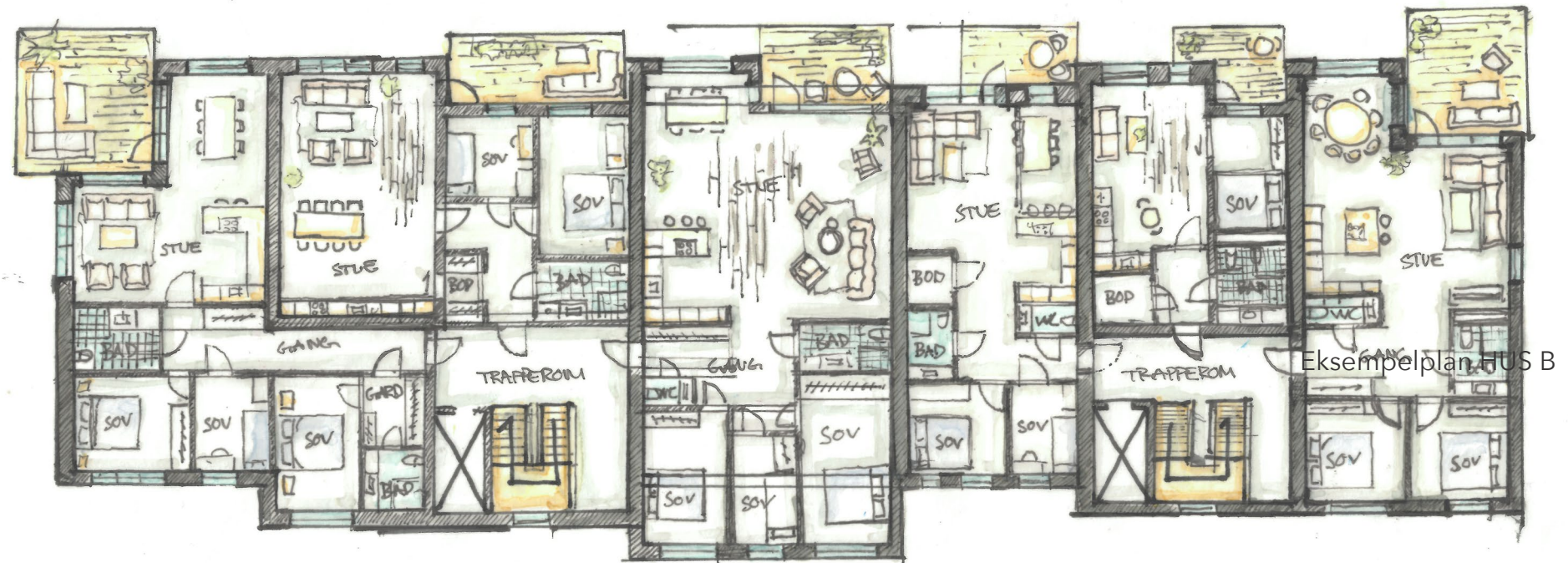


HJEMMENE

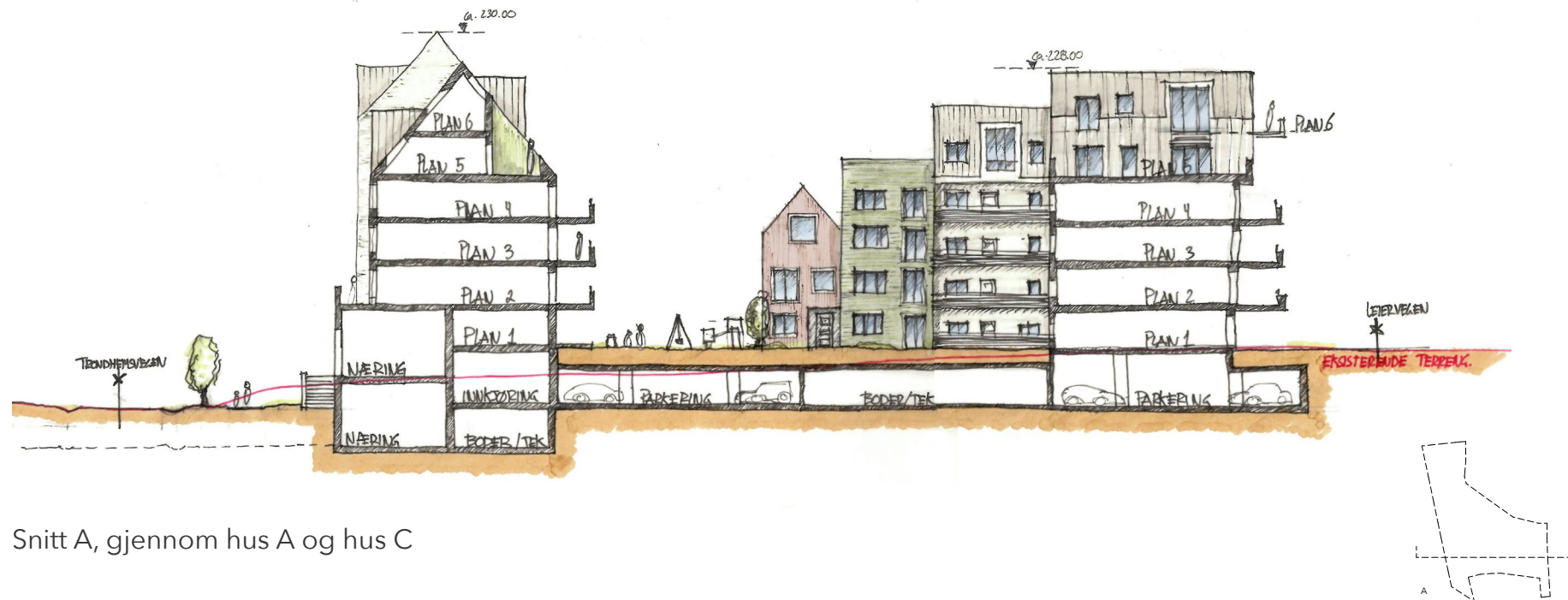
Vårt hovedfokus i skissekonkurransen har vært å videreutvikle bygnignene til å bli hjem - hjem for de fremtdige beboerne på Jessheimtoppen - hjem som det skal være godt å leve i. Vi har arbeidet med å skape an variasjon av størrelser og sammensetninger som skal passe til alle kjøpere, med ulik bakgrunn, økonomi, familiesammensetning og sted i livet.

Det skal finnes bolig for studenten eller førsteganskjøperen. For det voksne paret som selger eneboligen og flytter inn i leiligheten der de skal bo resten av livet. Det skal finnes både for de pengesterke som er utkikk etter det særegne og lukseriøse. Det må også finnes leiligheter i ulike størrelser som treffer for ulike kjøpere og prisklasser.

Det er blant annet også lagt inn forslag til å introdusere "townhouse" for å tiltrekke seg barnefamilier



SNITT

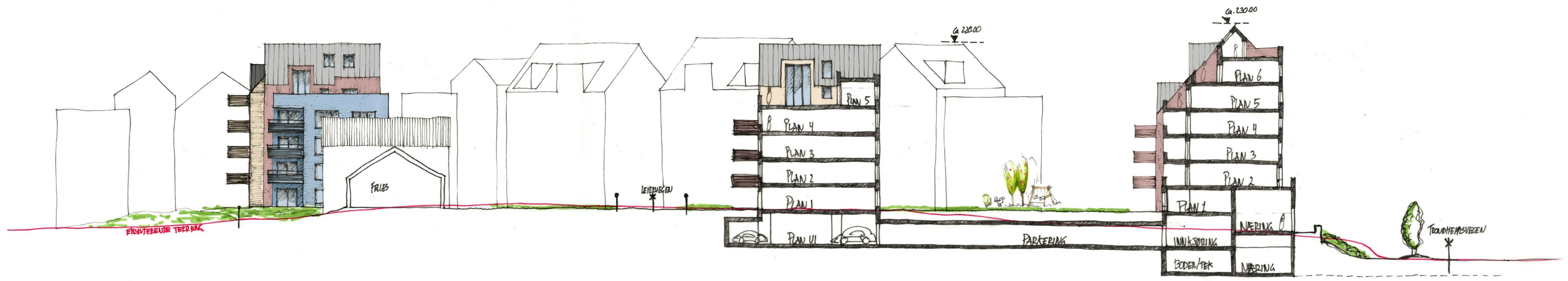


Snitt A, gjennom hus A og hus C

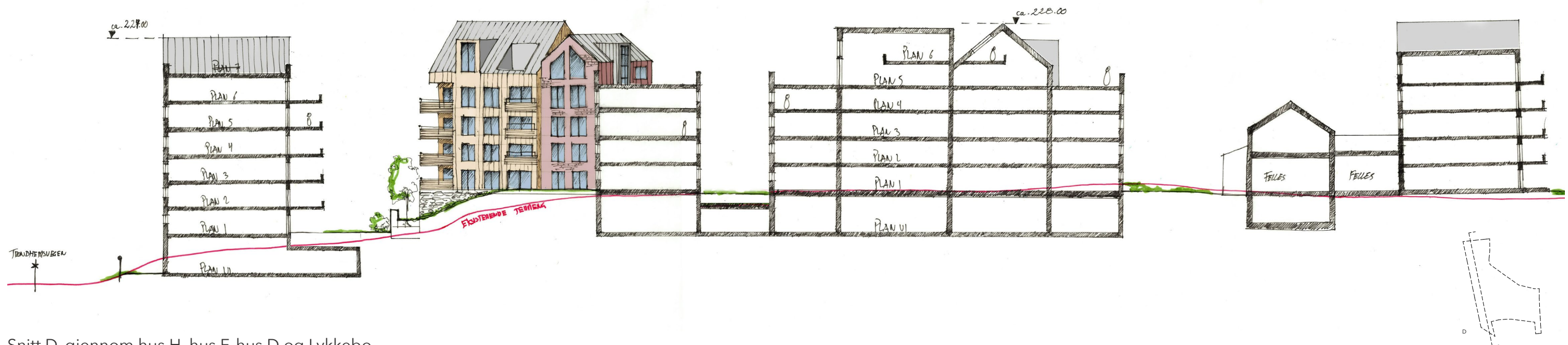


Snitt B, gjennom hus B og Lykkebo

TERRENGSNITT

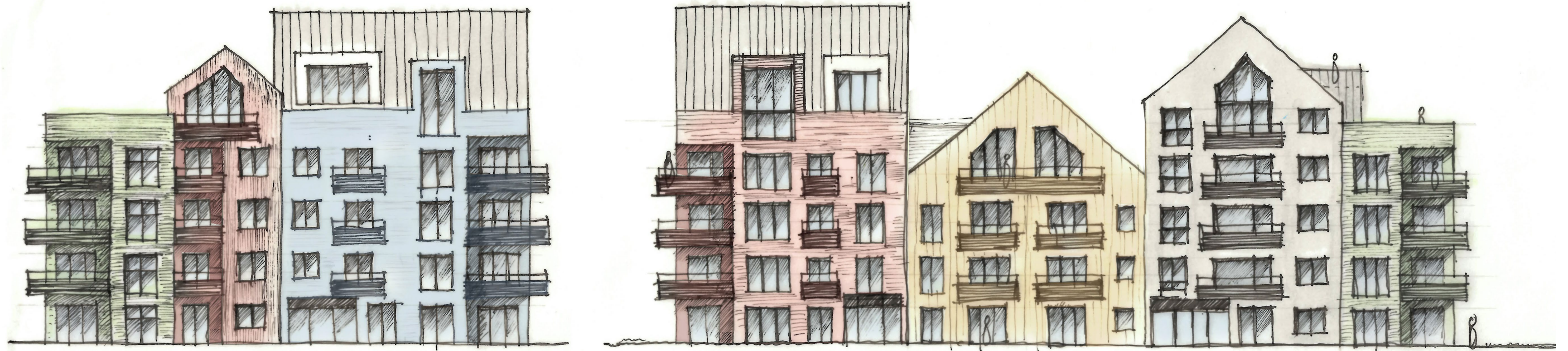


Snitt C, gjennom Lykkebo, hus C og hus A



Snitt D, gjennom hus H, hus F, hus D og Lykkebo

FASADER



Fasadeoppriss Hus B og E, med varierte farger og materialer

LYKKEBO

Lykkebo har en stor plass i hjertene til Jessheims innbyggere. Huset er Sanitetsforeningens tilholdssted og her holdes bursdager, dåp og konfirmasjoner. Huset var opprinnelig en fødestue og det er fler av Jessheims innbyggere som er født her. Det ble nylig fattet vedtak politisk om delvis verning av bygningen Lykkebo.

Vi har valgt å se på muligheten for å bygge på deler av eiendommen, da administrasjonen har et ønske om å få fjernet parkeringsplassen foran Lykkebo. MUA er ikke en begrensning her, men begrensningen ligger i hvilken type bebyggelse som vil bli godkjent oppført på en eiendommen nå som Lykkebo skal vernes.

Blir Lykkebo innlemmet i prosjektet er forslag til bruk at Lykkebo blir et felleshus med festlokale, tilholdssted for en administrasjon og/ eller et co-work sted for beboerne på Jessheimtoppen. Vern gjennom ny bruk vil bidra til både og bevare og aktivere bygningen for fremiden, og at det historiske bygget blir en del av utformingen av Jessheimtoppen.



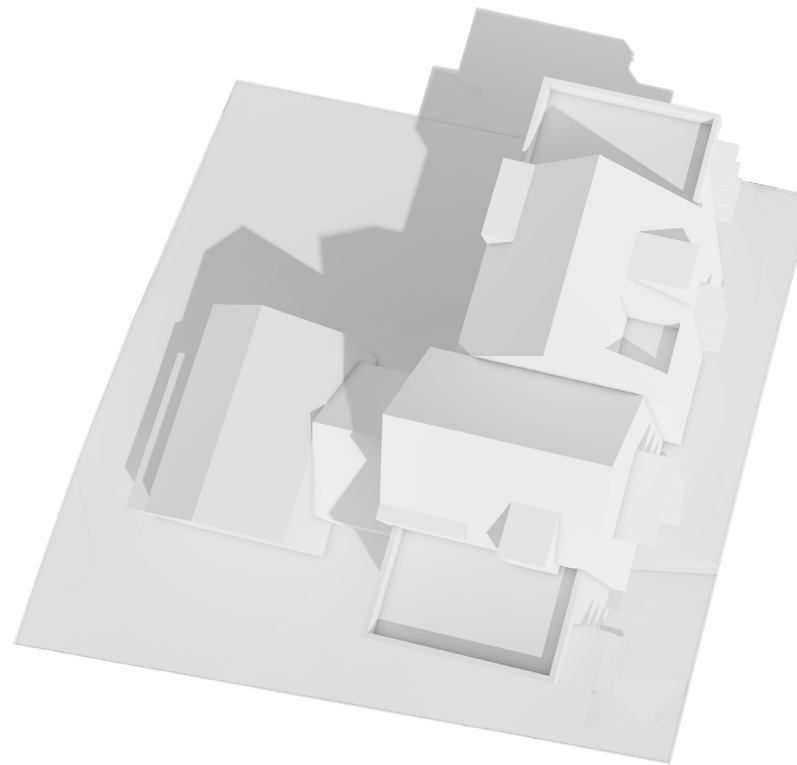
Lykkebo 1955, Digitalt museum



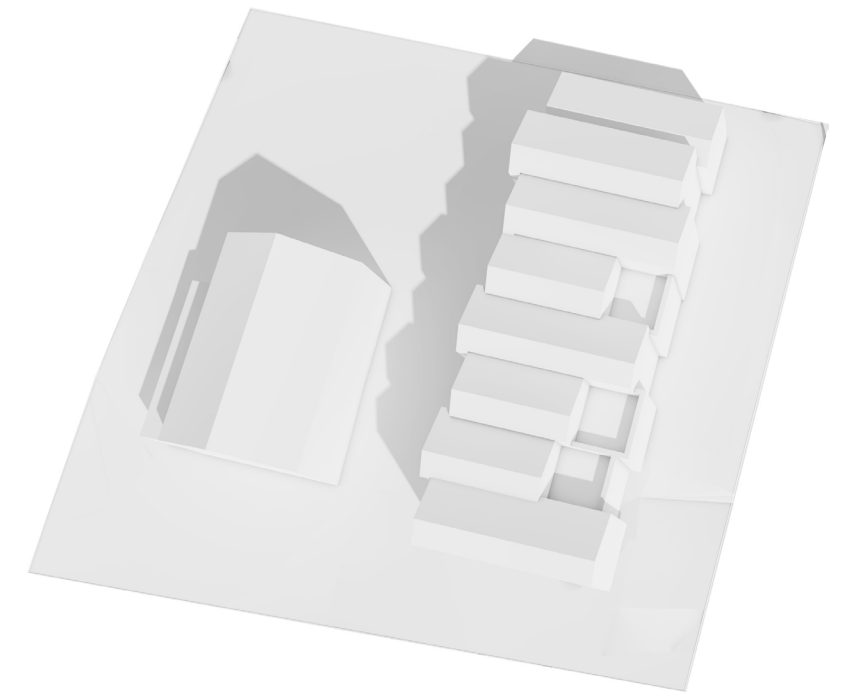
Lykkebo, Lykkebo selskapslokaler facebookside



1. Forslaget viser bevaring av Lykkebo slik bygningen står i dag



2. Det nyeste tilbygget til Lykkebo rives, det opprinnelige huset får stå.



3. Den opprinnelig delen av Lykkebo bevares. Det blir ført opp rekkehus på tomten som vil tiltrekke barnefamilier og en annen kjøpergruppe til Jessheimtoppen.

FREMDRIFT

Med bakgrunn påbegynt detaljregulering er det utarbeidet en foreløpig enkel fremdriftsplan for Jessheimtoppen:

Februar 2025: Innsending revidert planinitiativ
Mars 2025: Oppstartsmøte regulering
April 2025: Varsel om oppstart
Q4 2025: Innsending planforslag
Q1 2026: 1. gangs behandling
Q2 2026: Sluttbehandling detaljregulering
Q3 2026: Salgsstart
Q4 2026: Mulig byggestart

