

NOTAT

Detaljregulering B1 Gystamyra, Jessheim
Arealplan-ID: 0235_390

Dato: 02.12.25

PLANINITIATIV

Søknad om: Endring av plan etter forenklet prosess jf. Plan- og bygningslovens § 12-14

Besvarelse av hoved og tilleggspunkter

Planinitiativet omtaler i nødvendig grad premisene for endring av plan etter forenklet prosess, og redegjør for disse hovedpunktene med enkelte tilleggspunkter:

- a) Formålet med planen
 - Formålet tjenesteyting tillegges (offentlig eller privat) bolig på felt BB1
 - Det suppleres med formålet annen veggrunn – grønntareal (oA) parkering tjenestebil
- Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver/utbygger
 - MAKE arkitekter AS Org. nr.: 813016702, Kanalparken omsorg AS Org. nr.: 936652042
- b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
 - Vedlegg: B1 Gystamyra endring plankart, ingen eller ubetydelige virkninger utenfor planområdet
- Kart over foreslått planområde
 - Vedlegg: B1 Gystamyra endring plankart
- c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
 - Mindre endringer på plankart, tilrettelegging for omsorgsboliger og boliger, parkering til tjenestebiler for omsorgsboliger
- Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak
 - Vedlegg: A10-4 Illustrasjonsplan
 - Vedlegg: A11-1 Illustrasjonsfasader
 - Vedlegg: A11-2 Illustrasjonssnitt
 - Vedlegg: A11-3 Perspektiv C E
- d) Utbyggingsvolum og byggehøyder
 - Eksisterende høyder og utbyggingsvolum endres ikke
- e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

- Det ønskes å innføre formålet tjenesteyting i form av omsorgsboliger i felt BB1 (boligbebyggelse/blokkbebyggelse) for å øke mangfold av beboere ved å integrere/tilrettelegge, og øke trivsel for flere generasjoner til gode for samfunnsnytt

f) Stedsanalyse

- Ivaretatt i eks. plan/ ikke behov for å utredes på nytt

g) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

- Ivaretatt i eks. plan/ ikke behov for å utredes på nytt
- Enkel redegjørelse for foreslått prosjekt sitt forhold til planområdet og tilgrensende bebyggelse
 - Ingen endring ang. reguleringen iht. volumetri og høyder

h) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

- Besvares i separat rubrik: Byplan
- Dersom det planlegges boliger, hva er antall boliger, type boliger, tidsperiode mm.?
 - Uendret utnytningsgrad for BB1_B/T1, B/T2 og BB2 (maks. bebygd areal BYA = 56%)

i) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

- Oppnåelse av et bredere/mer integrerende beboerspektrum (generasjonsbebyggelse) for økt samfunnsnytte

j) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

- Ivaretatt i eks. Plan/ ikke behov for å utredes på nytt

k) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

- Avtales med kommunen
- Vurder bruk av utbyggingsavtale. Dette punktet bør også tas med i varslingsannonseren
 - Ikke aktuelt i denne saken

l) Prosesser for samarbeid med kommunen og andre, og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

- Endring av plan etter forenklet prosess jf. Plan- og bygningslovens § 12-14
- Planlegges det nye veger som trenger eget vegnavn? Adresser må være på plass senest før igangsettingstillatelse. Det krever egen sak om adressering
 - Nei
- Er kartgrunnlaget som benyttes oppdatert (dvs. maks 6 mnd.)?
 - Ja, e-torg 11.11.2025
- Er eiendomsgrensene koordinatfestet og presise? Hvis nei vil det bli krav om oppmålingsforretning

- Ja, ivaretatt i eks. Plan/ ikke behov for å utredes på nytt

m) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

- Ivaretatt i eks. Plan/ ikke behov for å utredes på nytt

KOMMENTARER TIL BYPLAN Jessheim 2025 – 2050

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2025 Sak 54/25, justert etter vedtak av Formannskapet 23.09.2025 sak 125/25

1.6.2 Universell utforming

- Ivaretas i byggesak

1.8.4 Bokkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

- Eks. bestemmelser opprettholdes

1.14.2 Blågrønn faktor (BGF)

- Ivaretas i byggesak

1.14.5 Vann og avløp

- Det er utarbeidet VA konsept ifm. Endringstillatelse – Gnr 117 bnr 533 – Myrsletta 21 – Nybygg – Boligblokker, som dekker behovet i endring av plan og som videreføres i fremtidig byggesak

1.14.6 Renovasjon

- Det er utarbeidet REN konsept ifm. Endringstillatelse – Gnr 117 bnr 533 – Myrsletta 21 – Nybygg – Boligblokker, som dekker behovet i endring av plan og som videreføres i fremtidig byggesak

1.15.5 Parkering

- For å betjene omsorgsboligene er det nødvendig med et begrenset antall parkeringsplasser for oppstilling av tjenestebiler i umiddelbar nærhet til omsorgsboligene (på terreng)

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR B1 GYSTADMYRA, JESSHEIM **ENDRINGER/TILLAGT**

1. GENERELT

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, nr. 1)
Bolig/tjenesteyting (1803)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr. 2)
Annen vegg grunn – grøntareal, offentlig

3. FELLESBESTEMMELSER

3.2 Parkering

Det skal avsettes 0.5 parkeringsplasser per omsorgsbolig
Det skal avsettes 10 sykkelparkeringsplasser til omsorgsboliger

3.3 Uteoppholdsarealer

~~Maks. 5m² av privat balkong kan inngå i uteoppholdsarealet.~~

Inntil 25 % av det totale felles uteoppholdsarealet kan dekkes av privat balkong, privat terrasse og felles takterrasser. Felles takterrasse må være tilgjengelig for alle i bygget og ha god kvalitet og utforming, og skal være inntrukket og ikke gi økt innsyn til nabobebyggelse.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Type bebyggelse

Innenfor BB1 og BB2 kan det oppføres blokkbebyggelse, innenfor B/T1 og B/T2 kan det oppføres bolig- og tjenestebebyggelse, felles parkeringsanlegg og kjeller som en integrert del under bebyggelsen, og felles uteoppholdsarealer inkludert kjørbare gangveger.

4.3 Grad av utnyttning Utnyttingsgrad for BB1, B/T1, B/T2 og BB2 er maks. bebygd areal BYA=56%. Innenfor BB1, B/T1, B/T2 og BB2 tillates oppført med bygg med tilsammen maks. 25.000m² BRA.

4.5 Renovasjonsanlegg Innenfor f_R1 og f_R2 tillates tilrettelagt for nedgravde avfallsbeholdere, felles for BB1, B/T1, B/T2 og BB2.

4.6 Uteoppholdsareal

Areal regulert til f_Uteopphold skal være felles for BB1, B/T1, B/T2 og BB2.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.2 Gang- og sykkelveg f_Gang- og sykkelveg 1 er felles for BB1 og BB2, og skal være kjørbare for nødvendig transport og tjenestebiler til omsorgsboliger i planområdet

5.6 Annen veggrunn – grøntareal, felt oA

Parkeringsplasser for omsorgstjenesten ol. Kan plasseres innenfor feltet

Med vennlig hilsen

MAKE
& partnere

Kai Robert Gundersen
Faglig ansvarlig partner/ Sivilarkitekt MNAL

Make Arkitekter AS