

Planinitiativ. Endring av detaljregulering for Energivegen 4, Jessheim

a) Formålet med planen

Formålet med planendringen er å ta inn tillegg i pkt. 4.1 i bestemmelsene til detaljreguleringen for Energivegen 4, om at tjenesteyting også omfatter omsorgsboliger. Dette har tidligere vært omsøkt som dispensasjon fra gjeldende planbestemmelser om tilrettelegging for omsorgsboliger, men i et større omfang enn det som nå fremmes.

Det foreslås også endringer i bestemmelsene som har vært behandlet gjennom dispensasjoner. Dette gjelder bestemmelsenes pkt. 4.1.2 grad av utnyttning og 4.1.3 høyder/inntrekning av fasader i 4. etasje.

Da trafo er planlagt plassert inne i bygget, kan den regulerte plasseringen på tomte og pkt. 4.2 i bestemmelsene utgå. Det kan tas inn et pkt. under fellesbestemmelser som sier noe om hva som gjelder av regler for plassering av trafo i bygg.

- Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver/utbygger.

Plankonsulent: Plan1 AS v/Berit M. Sivertsen

Arkitekt: Jessheim Arkitekter AS v/John Steinar Brun

Forslagsstiller: Energivegen 4 Jessheim AS v/Håkon Rognstad

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er eiendommen gnr. 7/186, Energivegen 4, som ligger sentralt innenfor Jessheim Næringspark. Planarbeidet gjelder innarbeidelse av tillegg i de vedtatte bestemmelsene innenfor bygget som det er gitt rammetillatelse til.

Dette planarbeidet anses å ikke få virkninger utenfor planområdet, med unntak av at dette vil være med på å avlaste kommunens behov for omsorgsboliger.

- Kart over planområdet

Er vedlagt.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er illustrert en løsning med omsorgsboliger med privat terrasse i 4. etasje, og med felles uteområde i 4. etasje som er vestvendt og solrikt. I tillegg kommer personalrom, tekniske rom o.l., heiser og trapper.

Det legges til rette for parkering for ansatte og gjester i p-kjeller med heis opp til boligene. 50% av disse er forutsatt å kjøre bil, mens resten kommer med tog, buss, sykkel eller gange. Brukergruppen kjører ikke bil. Det er god offentlig kommunikasjon i området. Nærmeste busstopp er ca. 350m unna, og 2 togstasjoner ligger i underkant av 1 km unna, Jessheim og Nordby.

- Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak.

Notat Energivegen 4 - Omsorgsboliger - Ny løsning, sist datert 07.12.2022 med illustrasjoner.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Formannskapet godkjente i sak 63/18 den 20.03.2018, dispensasjon fra bestemmelsenes pkt. 4.1.2 og 4.1.3. Det ble godkjent at overbygde arealer ute og parkering ikke inngår i utnyttingsgraden, og at inntrekning av øverste etasje justeres i fht. bestemmelsen om inntrekning mot øst og vest.

Det er gitt rammetillatelse på bygget, og utbygging er igangsatt med ferdig bygd kjeller og tilhørende utvendig infrastruktur som veg, vann og avløp.

Omsorgsboligene er slik det foreligger på vedlagt tegning, i byggets 4. etasje mot nord og sør. I midten er det åpent område ned til flerbrukshallen med gangareal rundt. Leilighetene er i gjennomsnitt rundt 55m², og omfatter åpen stue/kjøkkenløsning, samt bad, soverom og bod. I tillegg kommer privat terrasse på 25m² hver, og felles terrasse inkludert to vinterhager mot vest, og felles stuer inne. Diverse rom er innenfor de to personalbasene i nord og sør, som hver betjener 6 leiligheter.

Totalt areal for de to delene med omsorgsboliger vil være ca. 1230m² BRA inkl. vinterhage.

Det er ønskelig med en inntrekning av 4. etasje på minimum 4,3m fra fasadeliv mot nord og sør, og minimum 1,8m mot øst. Øverste gesims er mer synlig når man ser bygget på avstand, dvs. fra sør eller nord langs gaterommet i Energivegen. For å ivareta en mer visuelt harmonisk høydevirkning trekkes det derfor likt inn mot nord og sør. Det anses ikke behov for å trekke inn fasaden mot vest, med unntak på en mindre del som vil bli den felles uteterrassen for beboerne.

Innenfor det fotavtrykket som det er gitt rammetillatelse til, er det tillatt med 10.000m² i bruksareal BRA. I flg. bestemmelsene skal kun grunnplanet samt eventuelle bruer og mesaniner mv. medregnes. Etter at rammetillatelse ble gitt, har det vært justeringer av innvendige arealer. Det har vært lagt inn muligheter for mesaniner for leietakere i 1. etasje, og gangbruer/tribuner i nivåene over flerbrukshallen i 2. etasje, både i 3. og 4. etasje. En vet på dette stadiet ikke hvor mye mesaninarealer som blir aktuelle å bygge. Dette vet en først når leietakerne er på plass. Illustrasjoner og beregninger av bruksarealer var på reguleringsnivået ikke tilstrekkelig detaljert og fastlagt. 4. etasje har fått mer areal enn det som var beregnet på reguleringsstadiet. For å kunne ha noe fleksibilitet i den videre detaljprosjekteringen og en vet mer om leietakeres ønsker og behov for bl.a. lager, kontor og personalrom, samt bredder på gangarealer/tribuner som en sikkerhetsmargin, ønskes totalt bruksareal inne i selve bygget økt til 12.000m² BRA. Dette anses ikke å belaste de ytre omgivelser mer enn det som allerede er tillatt.

I bestemmelsene er høyde på gesims satt til kote 217, maks. gesims/mønehøyde er kote 219. En ser ikke behov for to ulike gesimshøyder. Maks. gesims/mønehøyde ønskes økt til kote 219,5. Årsaken til heving av gesims/mønehøyde er å få plass til tekniske anlegg over himling og ha tilstrekkelig høyde i alle undervisningslokaler i 2. og 3. etasje. Dette gir også mulighet til tekniske føringer for solceller på tak.

Tekniske anlegg på tak, som solceller, ventilasjonsanlegg og heis, kommer i tillegg til maks. høyde, og skal være inntrukket på taket.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Omsorgsboligene vil bli liggende høyt og fritt med god utsikt over områdene og aktivitetene i nærheten. De vil også ha privat terrasse utenfor leiligheten, fellesstue, og felles takterrasse med delvis overbygd tak og vinterhager mot vest, som vil skjermes mot vær og støy, samt innsyn fra naboer. Beboerne kan bruke vinterhagen hele året, noe som er viktig spesielt høst, vinter og vår for denne brukergruppen, som vil tilbringe det meste av tiden i bygget. Dette anses å være både lett tilgjengelig og tilfredsstillende erstatning for uteoppholdsareal på bakkenivå på tomte.

Beboerne vil også kunne få tilgang til trening og aktiviteter i flerbrukshuset, og samhandling med hverandre og andre som har tilhold i bygget. De som skal bebo leilighetene vil ha døgnkontinuerlig tilgang på tilsyn og omsorgstjenester.

Det er fortau og gang- og sykkelveger med undergang til sentrumsområdet og til Gystadmarka, med sine mange ulike tilbud, som f.eks. Jessheimbadet, samt til bl.a. matbutikk ca. 350m unna i nord, kafé, og Orbit Arena med tilrettelagte arbeidsplasser i nærområdet. Det kan også bli en matbutikk i første etasje i bygget. BILTEMA kafé er nærmeste nabo, som er meget populær fra kl. 7 til 21. Det er planlagt noe sambruk av parkering med BILTEMA, med adkomstveg mellom parkering og felles grøntsone.

Energivegen 4 vil bli det stedet som er nærmest opp til Jessheim sentrum i fht. de øvrige eksisterende og planlagte steder som kommunen har til omsorgsboliger.

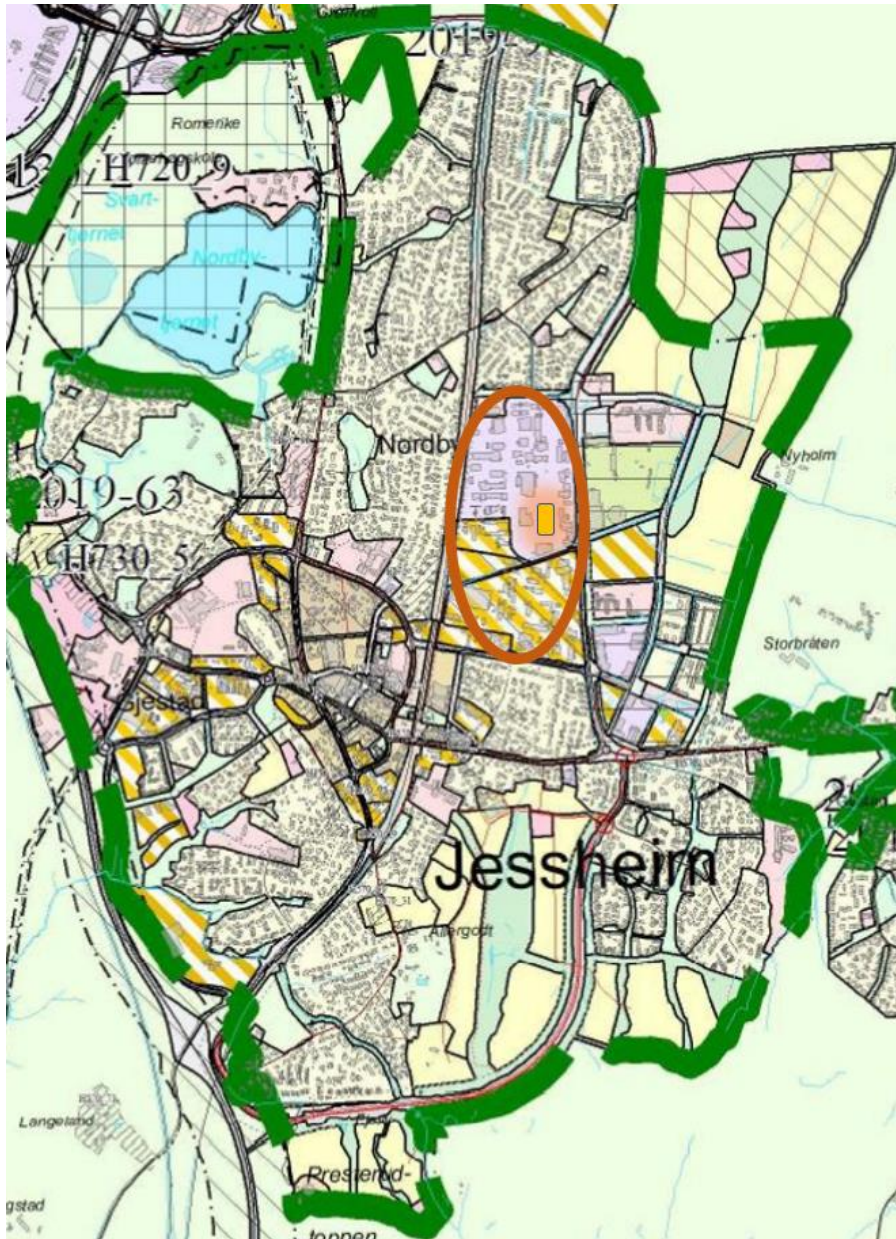
Hovedenergikilden i bygget er varmepumpe, der det hentes energi fra borehull i bakken, og brukes til oppvarming og kjøling. Borehullsparken er ferdig utført. Sekundær kilde er luft-/vann-varmepumpe og kjølemaskin. Det tilrettelegges for at den kan monteres solpanel på tak over idrettshall. Energi vil brukes til lys i bygget, og overskudds energi selges tilbake til energiselskapet. Det legges opp til elbil ladning i kjeller og noen plasser utvendig. Ca. 10% av plassene vil ha mulighet for elbilladning. Energikilden for bygget vil da være fremtidsrettet, fleksibel og miljøvennlig.

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

Det har gjennom utarbeidelse, behandling og vedtak av gjeldende detaljregulering, blitt vurdert type virksomheter i bygget, høyder og utnyttelse, også sett i fht. dets beliggenhet. Det som det her ønskes av planendring vil ikke påvirke de ytre omgivelser eller byggets helhetlige utforming.

Bygget vil ligge sentralt innenfor Jessheim næringspark. Næringsparken lå tidligere i randsonen til tettstedet, men ligger nå inne i byen Jessheim. Den sentrale beliggenheten i byen har blitt forsterket gjennom utviklingen av områdene Gystadmyra og Gystadmarka øst for fv. 174.

På kartet under fra temakart til kommuneplanen med grønn grense, har vi markert ut Jessheim Næringspark og Energivegen 4.



Området har god tilgjengelighet for befolkningen i Jessheim og øvrig del av kommunen med adkomst både fra fv. 174 og Henrik Bulls veg. Det er gang- og sykkelveger og fortau langs de interne vegene og langs veger som disse er knyttet til. I fbm. bygging av Gystadmarka skole ble det etablert kryssing under fv. 174 for myke trafikanter, ved rundkjøringen nordøst for næringsparken. Som rekkefølgekrav i reguleringsplaner innenfor Gystadmarka, skal kryss ved Brannmansveggen stenges for biler, og det skal etableres kulvert under fv. 174 i dette kryssområdet, som vil knytte sammen regulerte gang- og sykkelveger. En slik gangforbindelse blir da korteste veg til Jessheim sentrum, samt til Jessheimbadet, som kan bli mye brukt av brukergruppen som er tiltenkt i Energivegen 4.

Gystadmyr bo- og aktivitetssenter ligger på andre siden av fv. 174, ca. 300m øst for planområdet.

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

Planområdet er avsatt til nåværende næringsbebyggelse i gjeldende kommuneplan.

Planområdet er regulert til kombinert formål bebyggelse- og anleggsformål, parkeringsplasser og grønnstruktur i detaljreguleringen for Energivegen 4, Jessheim, vedtatt 04.04.2017. Type virksomheter går fram av bestemmelsene til planen. Se pkt. h).

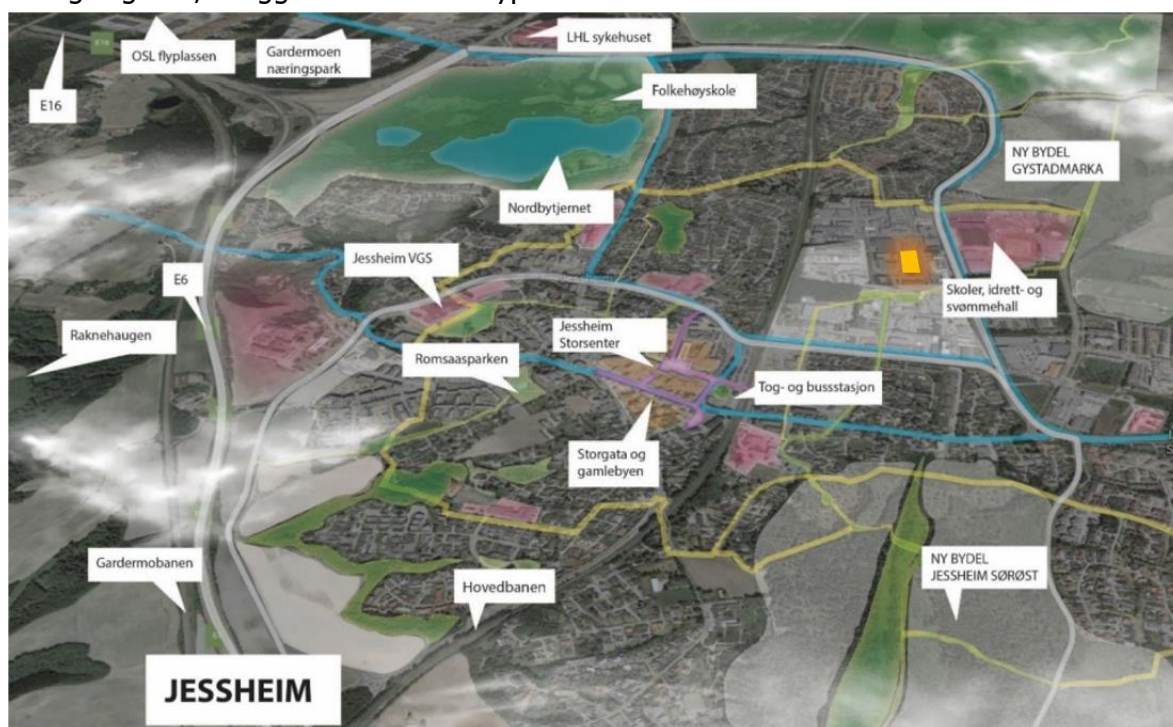
Planområdet ligger rett utenfor gjeldende Byplan. I Byplanen er det vist en stripe med framtidig grønnstruktur og gang- og sykkelveg innenfor denne, fra fv. 174, langs Brannmannsvegen, videre fram til jernbanen og fram til undergangen under jernbanen i sentrum. Kryssing med gang- og sykkelveg over fv. 174 inngår i reguleringsplanen for Gystadmarka Idrettsanlegg.

Planområdet er kommet innenfor avgrensningen av forslag til ny Byplan for Jessheim. Det vises til varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram for kommunedelplan Byplan Jessheim 2050. Følgende står bl.a. i planprogrammet: «Byen har en kompakt struktur, der alt av planlagt utvikling, næring og tjenester ligger innenfor en radius på 2 km fra kollektivknutepunktet. Den langsiktige vekstretningen er nord- og vestover langs Jessheimvegen (fv. 174), slik at Jessheim, Gardermoen næringspark og hovedflyplassen på sikt knyttes sammen til et sammenhengende by- og næringsområde. Veksten i næringsetableringer og nye arbeidsplasser skal lokaliseres til Jessheim, i nærheten av kollektivknutepunktet, og til Gardermoen næringspark. Byen skal fortettes «innenfra-og-ut», og innenfor dagens byggesone (markert som grønn grense i kommuneplanen).»

I flg. planprogrammet skal det bl.a. vurderes fordeling mellom bolig og næring for områder med kombinerte formål, og vurdering av sentrumsformål, samt grep som tydeliggjør urbanitet og forbinder Gystadmarka med sentrum. Utgangspunktet for innspill ved denne rulleringen av Byplanen er at gjeldende arealstrategi for utvikling videreføres, og at det ikke er behov for store nye utbyggingsområder til verken bolig eller næringsutvikling, men åpner for innspill som omhandler mulige formålsendringer.

Det må forventes at nordre del av Jessheim Næringspark vil være en sentral del av de vurderingene som skal gjøres ved utarbeidelsen av Byplanen. Søndre del av næringsparken er vedtatt som et transformasjonsområde og avsatt til nåværende kombinert bebyggelse- og anleggsformål i gjeldende Byplan. I ny Byplan vil det være naturlig at også nordre del av næringsparken blir vurdert som en del av transformasjonsområdet. I nordre del er det i dag bl.a. kontorer, butikker, skole og barnehage, virksomheter knyttet til service, helse og fritid mm. Området er relativt godt utnyttet, med liten plass for utvidelser innenfor tomtene. Bilforretninger antas å gå gjennom omstillinger for framtidig utvikling, med bl.a. ønske om reetablering i egne områder innenfor bl.a. Gardermoen Næringspark. Denne utviklingen ser vi allerede i dag. Dette vil frigjøre arealer til andre formål i Jessheim Næringspark, som bl.a. også kan bli boligrelatert.

Illustrasjonen på flyfoto er kopiert fra planprogrammet. Vi har illustrert beliggenheten av Energivegen 4, beliggende innenfor Byplanen.



- Dersom det planlegges boliger, hva er antall boliger, type boliger, tidsperiode mm.? Det planlegges 12 omsorgsboliger/leiligheter i løpet av 2023/24.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Ikke det en kan se. I bestemmelsene til detaljreguleringen er følgende virksomheter tillatt innenfor byggeområdet:

«I området legges det til rette for etablering av bygg med forretninger, verksted, håndverksvirksomheter, kontorer og tjenesteyting, med tilhørende lager og utstillingslokaler. Innenfor planområdet tillates forretning med detaljhandel med inntil 1200m² BRA. Øvrig forretningsdel omfatter handel med plasskrevende varer som defineres i hht. de til enhver tid gjeldende overordna planer, samt håndverksvirksomheter med tilhørende utsalg.

Tjenesteyting omfatter idrettshall/treningscenter, servicevirksomhet, undervisning, lege/tannlege/fysioterapi og tilsvarende, konsulentvirksomhet, servering/kafé, samt overnatting i tilknytning til disse virksomhetene.»

Til sluttbehandlingen av detaljreguleringen i Formannskapet og Kommunestyret var det vedlagt et notat datert 23.03.2017 fra Plan1 AS, og vedlagt skisser av bebyggelsen datert 23.02.2017. Av notatet framgår bl.a. følgende:

Til helsetilbudet som ytes av f.eks. lege, fysioterapeut, kiropraktor og fotpleie, vil det være behov for egnede lokaler som behandlingsrom og treningsrom. For å gi et fullgodt tjenestetilbud kan det være behov for overnattingsrom, brukt i kortere eller lengre tid, avhengig av type sykdom og skader, både i fbm. behandling, restituering og opptrening. Tilbudet kan også være i fbm. avlastning for en kortere periode.

Da overnatting allerede er tillatt i bygget, anses omsorgsboliger å passe inn, også sett i forhold at de kan lokaliseres for seg selv i 4. etasje der de får både eget privat og felles oppholdsarealer.

Etter plan- og bygningsloven §12-14 første ledd, gjelder de samme reglene for utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan som ved utarbeiding av ny plan. Det er ett unntak fra dette. Endringer som "i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder" kan behandles etter enklere regler, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd. De endringene som foreslås for Energivegen 4 er av en slik art.

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

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse knyttet til foreslått planendring.

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

Spesielt Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune, samt de som kommunen mener bør varsles.

- Vurder bruk av utbyggingsavtale. Dette punktet bør også tas med i varslingsannonsen. En kan ikke se at foreslått planendring utløser behov for utbyggingsavtale. Det er inngått en intensjonsavtale med kommunen om omsorgsboliger, og utbygger har allerede bidratt til et fortau langs Industrivegen for å tilrettelegge for myke trafikanter på området, som rekkefølgekrav i byggesaken. Dette tilsier da at området er tilrettelagt for myke trafikanter med tilhørende formål som f.eks. boliger.

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

Varsling vil skje i samråd med kommunen, og i hht. adresselister som kommunen oversender.

- Planlegges det nye veger som trenger eget vegnavn? Adresser må være på plass senest før igangsettingstillatelse. Det krever egen sak om adressering.

Ikke relevant.

- Er kartgrunnlaget som benyttes oppdatert (dvs. maks 6 mnd.)?

Oppdatert kart vil bli bestilt.

- Er eiendomsgrensene koordinatfestet og presise? Hvis nei vil det bli krav om oppmålingsforretning.

Det er sikre grenser.

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

Planendringen vil ikke utløse krav om KU.