

Naturmangfold - mindre planendring for detaljregulering for B8 Jessheim sørøst - Langelandskollen i Ullensaker kommune.

Naturverdier, vurdering av konsekvens



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Bakke Prosjekt AS
Tittel på rapport:	Naturmangfold - mindre planendring for detaljregulering for B8 Jessheim sørøst - Langelandskollen i Ullensaker kommune.
Oppdragsnavn:	B8 Langeland Jessheim SørØst, naturverdier
Oppdragsnummer:	650352-01
Utarbeidet av:	Rein Midteng
Oppdragsleder:	Rein Midteng
Tilgjengelighet:	Åpen

01	16. jan. 2026	Naturmangfold	RM	PF
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging av et område på om lag 235 daa som ligger ved Langelandsfjellet sør for Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Det skal legges til rette for nye boliger i området med tilhørende infrastruktur. Foreliggende rapport vurderer naturverdiene i området, planens konsekvens på disse vurderes, og det foreslås avbøtende tiltak.

Rein Midteng har utført utredningen, og har vært Asplan Viak sin oppdragsleder. Det rettes takk til Bakke Prosjekt A.S. ved Lisa Therell Bjørnstad og Stian Grenaker for oppdraget og praktisk informasjon om planen.

Sandvika, 16.01.2026

Rein Midteng

Oppdragsleder

Pernille Fritheim

Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

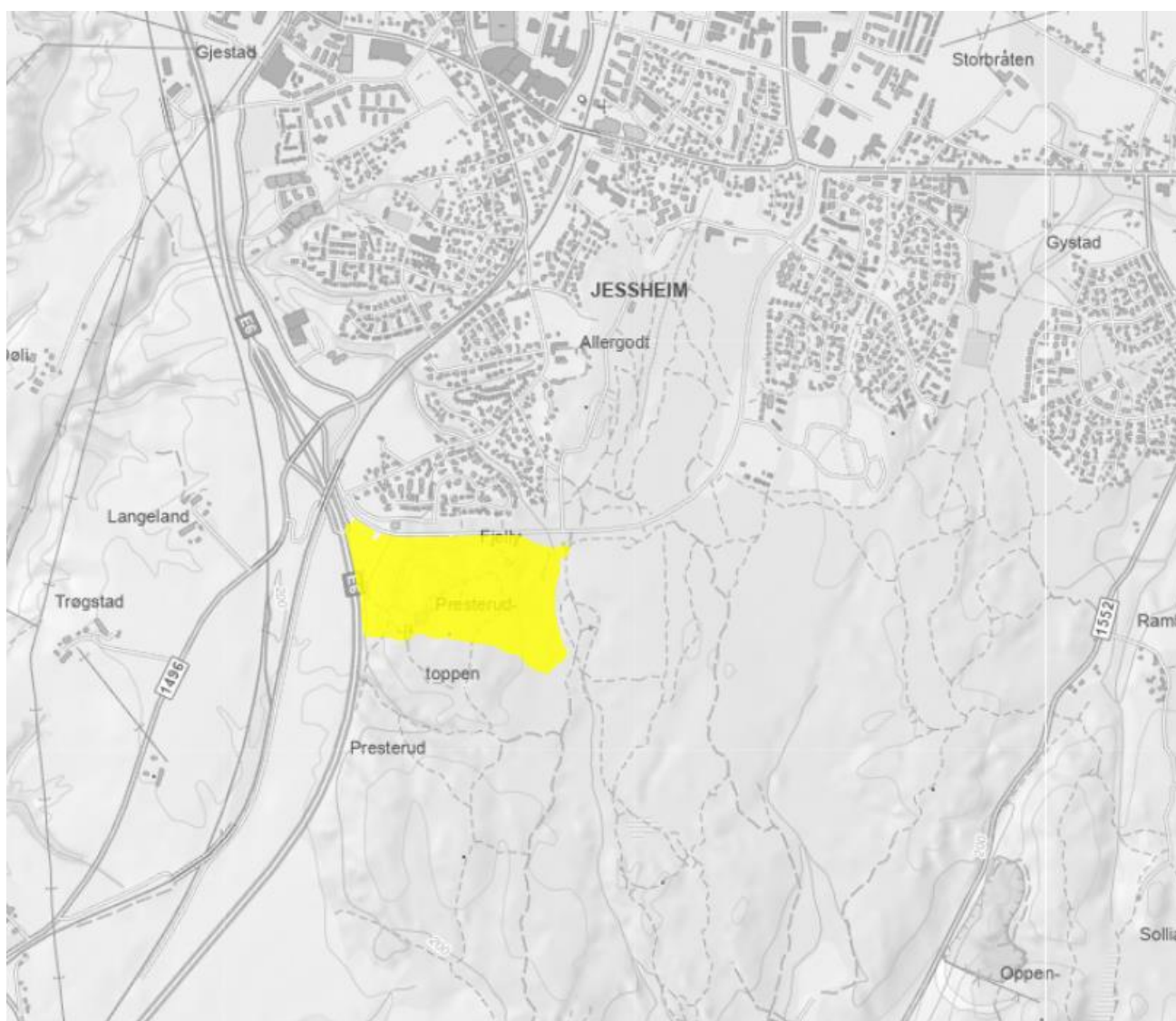
1. Innledning	4
1.1. Lokalisering, planområdet	4
2. Metode for kartlegging av naturverdier	6
2.1. Kunnskapsgrunnlaget	6
2.2. Nivå for kartlegging og vurdering av naturverdier	6
3. Vurdering av konsekvens	8
3.1. Verdi	8
3.2. Påvirkning	11
3.3. Konsekvens	14
4. Berggrunn og løsmasser	16
5. Vegetasjon og skogstruktur	18
6. Naturverdier	21
6.1. Naturtypelokaliteter	21
6.2. Økologiske funksjonsområder for arter	21
6.3. Geologisk mangfold – geotoper	21
6.4. Geologisk arv	21
6.5. Andre naturverdier	23
6.6. Fremmede arter	23
7. Konsekvensvurdering	25
7.1. Nullalternativet	25
7.2. Tiltaksbeskrivelse og planbestemmelser	25
7.3. Vurdering av påvirkning og konsekvens for naturmangfoldet	27
8. Vurdering ift. naturmangfoldloven §§ 8-12	28
9. Kilder	31

1. Innledning

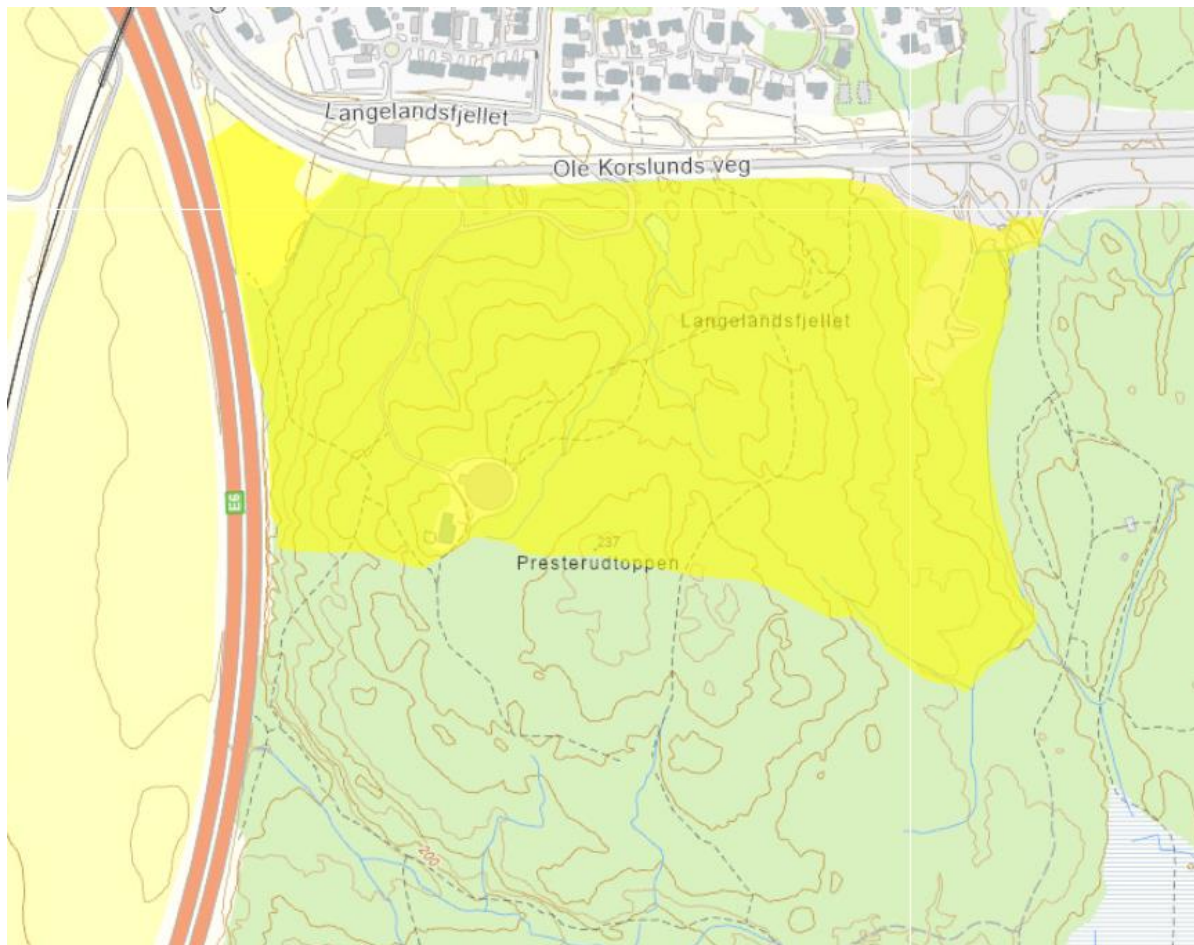
Asplan Viak er engasjert av Bakke AS for å utrede tema naturmangfold i forbindelse med endring av detaljreguleringsplan for B8 Langeland Jessheim SørØst i Ullensaker kommune. Denne rapporten redegjør for naturverdiene innenfor planområdet og det vurderes hvilke konsekvenser planen gir på disse. Det foreslås også avbøtende tiltak.

1.1. Lokalisering, planområdet

Planområdet ligger like sør for Allergodt i Ullensaker kommune, se figur 1.



Figur 1. Planområdet (gult areal) ligger like sør for Allergodt i Ullensaker kommune.



Figur 2. Planområdet ligger innenfor gul avgrensning og grenser i vest til E6 og Ole Korslunds veg i nord.

2. Metode for kartlegging av naturverdier

2.1. Kunnskapsgrunnlaget

Vurderingene baserer seg på feltarbeid utført av biolog Rein Midteng, Asplan Viak, 03.06.2025. I tillegg til feltarbeidet er det undersøkt om det finnes annen informasjon om eventuelle naturverdier i planområdet i Naturbase (naturbase.no) og Artskart (artsdatabanken.no). Disse databasene ble sist sjekket 06.01.2026.

Formålet med feltarbeidet var å kartlegge og vurdere om det fantes naturtypelokaliteter innenfor planområdet. Det ble også sett etter ev. rødlistede arter av karplanter, trær, flerårige vedboende sopp og lav. Miljødirektoratets instruks (2024), er gjeldende metodikk for naturtypekartlegging og ble benyttet ved kartleggingen. Denne var også gjeldende for 2025.

Tidspunktene for kartleggingen var egnet for kartlegging av lav, flerårig vedboende sopp, trær og karplanter samt trestrukturen i området. For ettårig sopp var tidspunktet for tidlig. Insekter er ikke kartlagt. Selv om ikke formålet var å kartlegge fremmede arter, ble slike registrert det de ble observert, om enn ikke systematisk. Med dette menes at forekomstenes utbredelse ikke ble systematisk avgrenset og kartlagt.

2.2. Nivå for kartlegging og vurdering av naturverdier

Kartlegging og vurdering av naturmangfold kan knyttes til to nivåer:

- *Lokalitetsnivå:* Naturtyper, verneområder, økologiske funksjonsområder for forvaltningsrelevante arter og geotoper og geologisk arv/geosteder.
- *Landskapsnivå:* Landskapsøkologiske sammenhenger

2.2.1. Lokalitetsnivå

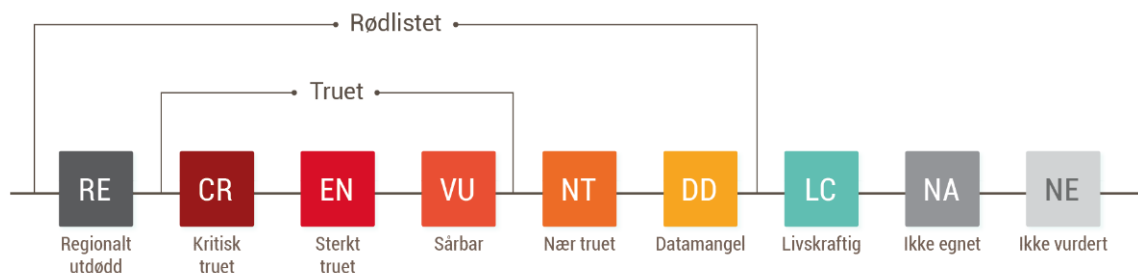
Naturtyper: Kartlegging og verdisetting av viktige naturtyper i planområdet er basert på Miljødirektoratets instruks (MI) ifra 2024 (Miljødirektoratet 2024).

Verneområder: Områder som er vernet eller i prosess for vern i medhold av Naturmangfoldloven.

Økologiske funksjonsområder for forvaltningsrelevante arter: Alle arter har et leveområde (økologisk funksjonsområde). Et kartlagt økologisk funksjonsområde avgrenser antatt leveområde for en art som har forvaltningsmessig interesse. Slike er lette å avgrense for en art som vokser på for eksempel et tre eller på bakken, men er vanskeligere å avgrense for en fugl eller et pattedyr

som beveger seg, da definisjonene av leveområdet blir mindre tydelig. Særlig forvaltningsmessig viktig er funksjonsområder for rødlistede arter. Norsk rødliste for arter er en oversikt over arter som kan ha en risiko for å dø ut fra Norge. Rødlista er utarbeidet av Artsdatabanken i samarbeid med fagekspertene (Artsdatabanken 2021). For mer informasjon henvises det til Artsdatabanken (2021).

Rødlistearter er klassifisert etter følgende kategorier:



Figur 3. Kategorier i rødlista (kilde: Artsdatabanken.no).

Funn av slike arter avgrenses ofte som egne lokaliteter i kategorien «økologiske funksjonsområder for arter» om de ikke ligger innenfor naturtypelokaliteter

Geotoper: Dette er geologiske formasjoner som er oppført på rødlista for naturtyper ([Norsk rødliste for naturtyper 2025 | Artsdatabanken](#)).

Geologisk arv/geosteder: Dette er områder som er definert av NGU som spesielt verdifulle ([Geosted | NGU](#)).

2.2.2. Landskapsnivå

Landskapsøkologiske sammenhenger: Med landskapsøkologiske sammenhenger menes naturområder og naturstrukturer som binder sammen leveområdene til arter, samt trekkområder for vilt og fugl. Som eksempel er eldre skog som ikke er fragmentert av hogstflater både leveområder og forflytningskorridorer for arealkrevende naturskogsarter som storfugl, lavskrike, tretåspett og flere arter av småfugl som granmeis, svartmeis, trekryper, konglebit, spurveugle mfl. I byer og tettsteder vil sammenhengende grønnsstrukturer («blågrønne korridorer») ha samme funksjon.

3. Vurdering av konsekvens

Vurdering av konsekvens baseres på et planområdes verdi og hvilken påvirkning tiltaket får på disse. Metodikk for fastsettelse av verdi, påvirkning og konsekvens følger Miljødirektoratet sin veileder M-1941 Konsekvensutredninger ([Konsekvensutredning av klima og miljø - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](https://www.miljodirektoratet.no)) for klima og miljø.

3.1. Verdi

De konkrete verdikategoriene for naturmangfold i en konsekvensutredning, er vist i tabell 1.

Tabell 1. Verdikategorier for naturmangfold (kilde: Miljødirektoratet, 2026).

Verdikriterier	Uten betydning for KU	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
Vern og områder med båndlegging					Verdensarv Områder vernet etter naturmangfoldloven Foreslåtte verneområder Utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 52
Naturtyper kartlagt etter Miljødirektoratets instruks		Naturtyper med sentral økosystem-funksjon med svært lav lokalitetskvalitet Nær truede naturtyper (NT) med svært lav lokalitetskvalitet Spesielt dårlig kartlagte naturtyper med svært lav lokalitets-kvalitet	Kritisk truede (CR) med svært lav lokalitets-kvalitet Sterkt truede (EN) med svært lav lokalitetskvalitet Sårbare naturtyper (VU) med svært lav lokalitetskvalitet Naturtyper med sentral økosystem-funksjon med lav lokalitets-kvalitet Nær truede naturtyper (NT) med lav og moderat lokalitetskvalitet Spesielt dårlig kartlagte naturtyper med lav og moderat lokalitetskvalitet	Kritisk truede (CR) med lav lokalitets-kvalitet Sterkt truede (EN) med lav eller moderat lokalitetskvalitet Sårbare naturtyper (VU) med lav, moderat eller høy lokalitetskvalitet Naturtyper med sentral økosystem-funksjon med moderat og høy lokalitetskvalitet Nær truede naturtyper (NT) med høy og svært høy lokalitetskvalitet Spesielt dårlig kartlagte naturtyper med høy og svært høy lokalitetskvalitet	Kritisk truede (CR) med moderat, høy eller svært høy lokalitetskvalitet Sterkt truede (EN) med høy eller svært høy lokalitetskvalitet Sårbare naturtyper (VU) med svært høy lokalitetskvalitet Naturtyper med sentral økosystemfunksjon med svært høy lokalitetskvalitet

Naturtyper etter HB13 og HB19		C-lokaliteter av naturtyper kartlagt etter DN-HB13	Nær truede naturtyper (NT) med B- og C-kvalitet	Kritisk truede (CR) naturtyper med C-kvalitet	Sterkt (EN) og kritisk truede (CR) naturtyper med A- og B-kvalitet
		C-lokaliteter av naturtyper kartlagt etter DN-HB19	B-lokaliteter av naturtyper kartlagt etter DN-HB13 B-lokaliteter av naturtyper kartlagt etter DN-HB19 som ikke er av vesentlig regional verdi (konkret vurdering nødvendig)	Sterkt truede (EN) naturtyper med C-kvalitet Sårbare naturtyper (VU) med B- og C-kvalitet A-lokaliteter av naturtyper kartlagt etter DN-HB13, inkl.	Sårbare naturtyper (VU) med A-kvalitet

Arter og økologiske funksjonsområder				nær truede naturtyper (NT) A og B-lokaliteter for naturtyper kartlagt etter DN-HB19, inkludert A-lokalitet av nær truede naturtyper (NT)	
		Alminnelige og vidt utbrede arter og deres funksjonsområder Anadrom fisk: Vassdrag med sporadisk forekomst av anadrom fisk (ikke stedegen bestand) Innlandsfisk: Små bestander uten spesielle verdier Naturlig lite egnede forhold i innsjø/elv for fisk	Nær trua (NT) arter og deres funksjonsområde Fastsatte bygdenære områder som grenser til viktige funksjonsområder for villrein Anadrom fisk: Laks/sjøørret: Vassdrag med små bestander Sjørøye: Mindre bestand Middels potensial for smoltproduksjon Innlandsfisk: Vassdrag med fiskebestander av regional/ lokal verdi	Sårbare (VU) arter og deres funksjonsområde Spesielt hensynskrevende arter og deres funksjonsområde Fastsatte randområder til de nasjonale villreinområdene Viktige funksjonsområder for villrein i de 14 øvrige villreinområdene (ikke nasjonale) Anadrom fisk: Laks/sjøørret: vassdrag med middels store bestander Sjørøye: Livskraftig bestand Godt potensial for smoltproduksjon Innlandsfisk: Langtvandrende bestand av harr, ørret og sik Vassdrag som er (potensielt) høyproduktive for ørret, røye eller sik Andre storørretbestander Vassdrag med stor andel storvokst ørret	Fredede arter og deres funksjonsområde Prioriterte arter og deres funksjonsområde (eventuelt forskriftsfestet funksjonsområde) Sterkt truet (EN) og kritisk truet (CR) arter og deres funksjonsområde Nasjonale villreinområder Lokaliteter med reliktlaks Anadrom fisk: Nasjonale laksevassdrag Andre spesielt verdifulle laksevassdrag (f.eks. storvokst laks) Sjørøret: stor bestand Sjørøye: Rent elvelevende bestand Stort potensial for smoltproduksjon Innlandsfisk: Spesielt verdifulle storørretbestander

Landskaps- økologiske sammen- henger		Naturområder og naturstrukturer som binder sammen funksjonsområder for vanlig forekommende arter	Lokalt viktige vilt- og fugletrekk Delvis intakte naturområder og natur-strukturer som er trekk-, vandrings- og	Regionalt/nasjonalt viktige områder for vilt- og fugletrekk Intakte sammenhenger som har en viktig funksjon som forflytnings- og	Særlig store og nasjonalt/ internasjonalt viktige trekkruiter.
---	--	--	--	---	--

			forflytningskorridorer for a) et høyt antall arter eller b) for definerte grupper av arter (eks: amfibier, pollinatorer) Naturområder og natur-strukturer som bidrar til å binde sammen nøkkelområder for økologiske prosesser i økosystemene	spredningskorridor for arter mellom eller i tilknytning til større naturområder Områder som bidrar til sammen-binding av verne-områder eller dokumenterte funksjonsområder for arter med stor eller svært stor verdi Lengre elvestrekninger med langtvandrende fiskebestander.	
Geotoper (land-former)	Landformer med diffus utforming/ sterkt redusert tilstand	Nær truede landformer med tydelig til middels tydelig utforming og god til noe redusert tilstand Sårbare objekter med middels tydelig utforming og noe redusert tilstand	Nær truede landformer med meget tydelig utforming og meget god tilstand Sårbare landformer med tydelig utforming og god tilstand, truede landformer med middels tydelig utforming og noe redusert tilstand	Sårbare landformer med meget tydelig utforming og meget god tilstand, truede objekter med tydelig utforming og god tilstand	Truede og kritisk truede objekter og/eller forvaltnings-prioriterte, meget tydelig utforming/ store systemer, meget god tilstand
Geologisk arv/-geosteder		Geosted som enten har forringet kvalitet eller lav representativitet, men kan likevel være av betydning for lokal geologisk forståelse Lite tydelig og svakt forklarende geosted, men som likevel er relevant for kjennskap til lokal geologi	Geosted som enten har forringet kvalitet eller lav representativitet, men kan likevel være av betydning for lokal geologisk forståelse Lite tydelig og svakt forklarende geosted, men som likevel er relevant for kjennskap til lokal geologi	Godt bevart, vitenskapelig kjent geosted som gir/har gitt bidrag til å øke forståelsen av geologiske prosesser og sammenhenger, representativt for Norges geologiske oppbygging Tydelig og lesbart geosted som bidrar til å øke forståelsen av en geologisk prosess eller Norges geologiske oppbygging, og er relevant for læringsmål eller pensum	Meget godt bevart, vitenskapelig velkjent geosted som gir/har gitt betydelige bidrag til geologi som vitenskap eller global geologisk forståelse, og er representativ for betydningsfulle og fundamentale prosesser og sammenhenger Svært tydelig og lesbart geosted som bidrar til god forståelse av en global geologisk prosess eller sammenheng, og er svært relevant for læringsmål eller pensum

Miljødirektoratet har utarbeidet en verditabellskala som er basert på kriterier som både tar hensyn til juridisk vern, forvaltningens vedtak og føringer, og områdenes betydning for å ta vare på naturmangfoldet nasjonalt og internasjonalt. Se tabell 2.

Tabell 2. Verdikategorier for naturmangfold (kilde: Miljødirektoratet, 2026).

Verdiskala	Forklaring
Svært stor verdi	Svært stor verdi er i hovedsak benyttet for naturmangfold som er vernet etter norsk lov, eller som har nasjonal eller internasjonal betydning. Naturmangfold med svært stor verdi inngår i innsigelsesrundskriv T-2/16.
Stor verdi	Stor verdi er benyttet for naturmangfold som har nasjonal eller vesentlig regional interesse. Naturmangfold med stor verdi inngår i innsigelsesrundskriv T-2/16.
Middels verdi	Middels verdi er benyttet for naturmangfold som har regional interesse. Dette er natur som er viktig for naturmangfoldet i et fylke eller en region.
Noe verdi	Noe verdi er benyttet for områder hvor det ikke er påvist spesielle naturverdier, men som har betydning for naturmangfoldet. Dette er «hverdagsnatur» med en representativ flora/ fauna for regionen, de "ordinære" skogsområdene uten viktige naturtyper og med funksjon for arter uten spesiell forvaltningsinteresse. Urbane naturområder, som plener, hekker, parker uten spesielle naturverdier inngår også i denne kategorien.
Uten betydning for KU	Ubetydelig verdi er benyttet for områder som har svært liten eller ingen betydning for naturmangfoldet. Det kan gjelde nedbygde områder, fulldyrka mark, tett plantasjeskog og areal med dominans av fremmede arter.

3.2. Påvirkning

Begrepet «påvirkning» vurderer her i hvilken grad naturverdiene blir påvirket av planene eller tiltaket. Påvirkning av naturmangfoldverdier handler om at økologiske prosesser forringes og biotoper ødelegges.

De vanligste påvirkningsfaktorene på naturmangfold er ødeleggelse av biotoper gjennom flatehogst, arealbeslag ved utbygginger og gjennom forringelser av økologiske sammenhenger i landskapet. Det finnes også andre påvirkningsfaktorer som kan være viktige i enkelte prosjekter, bl.a. forurensning av vann og grunn, endret hydrologi, spredning av uønskede arter, støy og kunstig belysning. M-1941 har en tabell for vurdering av planen eller tiltakets påvirkning på naturmangfold (se tabell 3).

Tabell 3. Metode for fastsettelse av påvirkning (kilde: Miljødirektoratet, 2026).

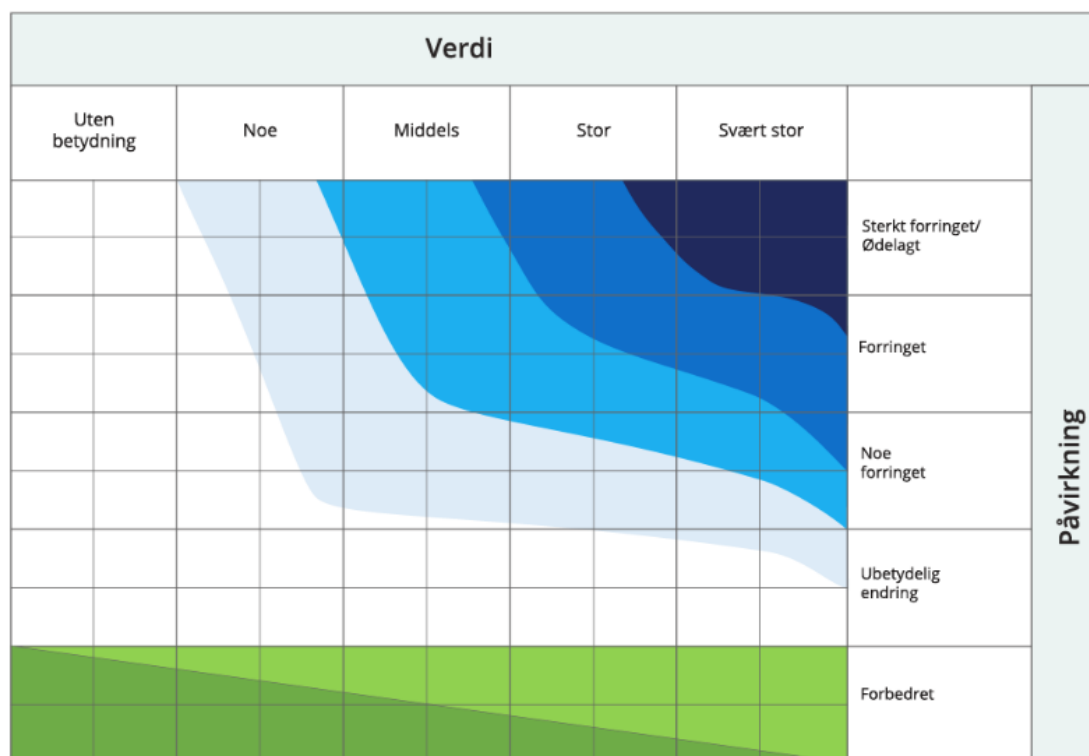
Registrerings-kategori	Forbedret	Ubetydelig	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
Vernet natur	Bedrer tilstanden ved at området blir restaurert mot en opprinnelig naturtilstand.	Ingen eller uvesentlig virkning.	Noe påvirkning (som aktivitet, forurensning og kant-effekter). Ikke direkte arealinngrep.	Mindre påvirkning (som aktivitet, forurensning og kanteffekter) som berører liten del. Ikke er i strid med verneformålet.	Direkte inngrep i verneområdet. I strid med verneformålet.
Naturtyper	Bedrer tilstanden ved at eksisterende inngrep tilbakeføres til opprinnelig natur.	Ingen eller uvesentlig virkning.	Direkte arealinngrep på mindre enn 20% av en mindre viktig del av lokaliteten. Liten forringelse av restareal. Svekker naturtypens utbredelse/ tilstand lokalt/ regionalt, ev. bidrar i noen grad til å svekke muligheten for å nå naturmangfold-lovens forvaltningsmål for naturtyper.	Direkte arealinngrep i 20-50 % av en mindre viktig del av lokaliteten. Noe forringelse (som aktivitet, forurensning og kanteffekter) av restareal. Svekker naturtypens utbredelse/tilstand regionalt/ nasjonalt, ev. kan svekke muligheten til å nå forvaltningsmålet for naturtypen.	Direkte arealinngrep i den viktigste delen av lokaliteten. Direkte arealinngrep i mer enn 50 % av lokaliteten. Direkte arealinngrep i 20-50 % av en mindre viktig del av lokaliteten, men restareal mister sine økologiske kvaliteter og/eller funksjoner. Svekker naturtypens utbredelse/tilstand nasjonalt/ internasjonalt, ev. svekker med sikkerhet muligheten til å nå forvaltningsmålet for naturtypen.

Arter med funksjons-områder	Gjenoppretter eller skaper nye trekk/vandrings-muligheter mellom leveområder/ biotoper (også vassdrag). Viktige biologiske funksjoner styrkes.	Ingen eller uvesentlig virkning.	Splitter sammenhenger/ reduserer funksjoner, men vesentlige funksjoner opprettholdes i stor grad. Mindre alvorlig svekking av trekk/ vandrings-mulighet og flere alternative trekk finnes. Svekker artens bestand lokalt/ regionalt, ev. bidrar i noen grad til å svekke muligheten for å nå natur-mangfoldlovens forvaltningsmål for arter.	Splitter opp og/eller forringer arealer slik at funksjoner reduseres. Svekker trekk/ vandrings-mulighet, eventuelt blokkerer trekk/ vandringsmulighet der alternativer finnes. Svekker artens bestand regionalt/ nasjonalt, ev. kan svekke muligheten for å nå natur-mangfoldlovens forvaltningsmål for arter.	Splitter opp og/eller forringer arealer slik at funksjoner brytes. Blokkerer trekk/vandring hvor det ikke er alternativer. Svekker artens bestand nasjonalt/ internasjonalt, ev. svekke muligheten for å nå natur-mangfoldlovens forvaltningsmål for arter.
Landskaps-økologiske sammen-henger	Gjenoppretter eller skaper nye trekk/ vandrings-muligheter mellom leveområder/ biotoper (også vassdrag). Viktige biologiske funksjoner styrkes.	Ingen eller uvesentlig virkning	Splitter sammenhenger/ reduserer funksjoner, men vesentlige funksjoner opprettholdes i stor grad. Mindre alvorlig svekking av trekk/ vandrings-mulighet og flere alternative trekk finnes.	Splitter opp og/eller forringer arealer slik at funksjoner reduseres. Svekker trekk/ vandrings-mulighet, eventuelt blokkerer trekk/ vandrings-mulighet der alternativer finnes.	Splitter opp og/eller forringer arealer slik at funksjoner brytes. Blokkerer trekk/vandring hvor det ikke er alternativer.

Geotoper (landformer)	Kan avdekke nye geosteder. Viktige geologiske funksjoner kan styrkes.	Ingen eller uvesentlig virkning på kort eller lang sikt.	Berører en mindre viktig del som samtidig utgjør mindre enn 20 % av lokaliteten. Liten forringelse av restareal.	Berører 20–50 % av lokaliteten, men liten forringelse av restareal. Ikke forringelse av viktigste del av lokalitet.	Berører hele eller største- delen (over 50 %). Berører mindre enn 50 % av areal, men den viktigste (mest verdifulle) delen ødelegges. Restareal mister sine geologiske kvaliteter og/eller funksjoner.
Geologisk arv/geo- steder	Tiltaket bedrer tilstanden ved at eksisterende inngrep tilbakeføres og tydeliggjør landskapets geologiske karakter, dets geologiske funksjon og innrykksstyrke.	Tiltaket medfører ingen vesentlig påvirkning i landskapets geologiske karakter, dets geologiske funksjon og innrykksstyrke.	Tiltaket medfører noe skjemmende påvirkning i landskapet geologiske karakter, dets geologiske funksjon og innrykksstyrke.	Tiltaket medfører merkbar endring i landskapet geologiske karakter, og/eller medfører inngrep som påvirker landskapets geologiske funksjon og innrykksstyrke.	Tiltaket medfører en stor endring i landskapet geologiske karakter, og/eller medfører store inngrep som reduserer landskapets geologiske funksjon og innrykksstyrke.

3.3. Konsekvens

Konsekvens viser hvor alvorlig konsekvensene av planen eller tiltaket forventes å bli. Konsekvensgrad for delområdene framkommer ved å sammenstille verdivurderingen med vurderingen av tiltakets påvirkning i en konsekvensvifte, se figur 4.



Figur 4. Konsekvensvifta.

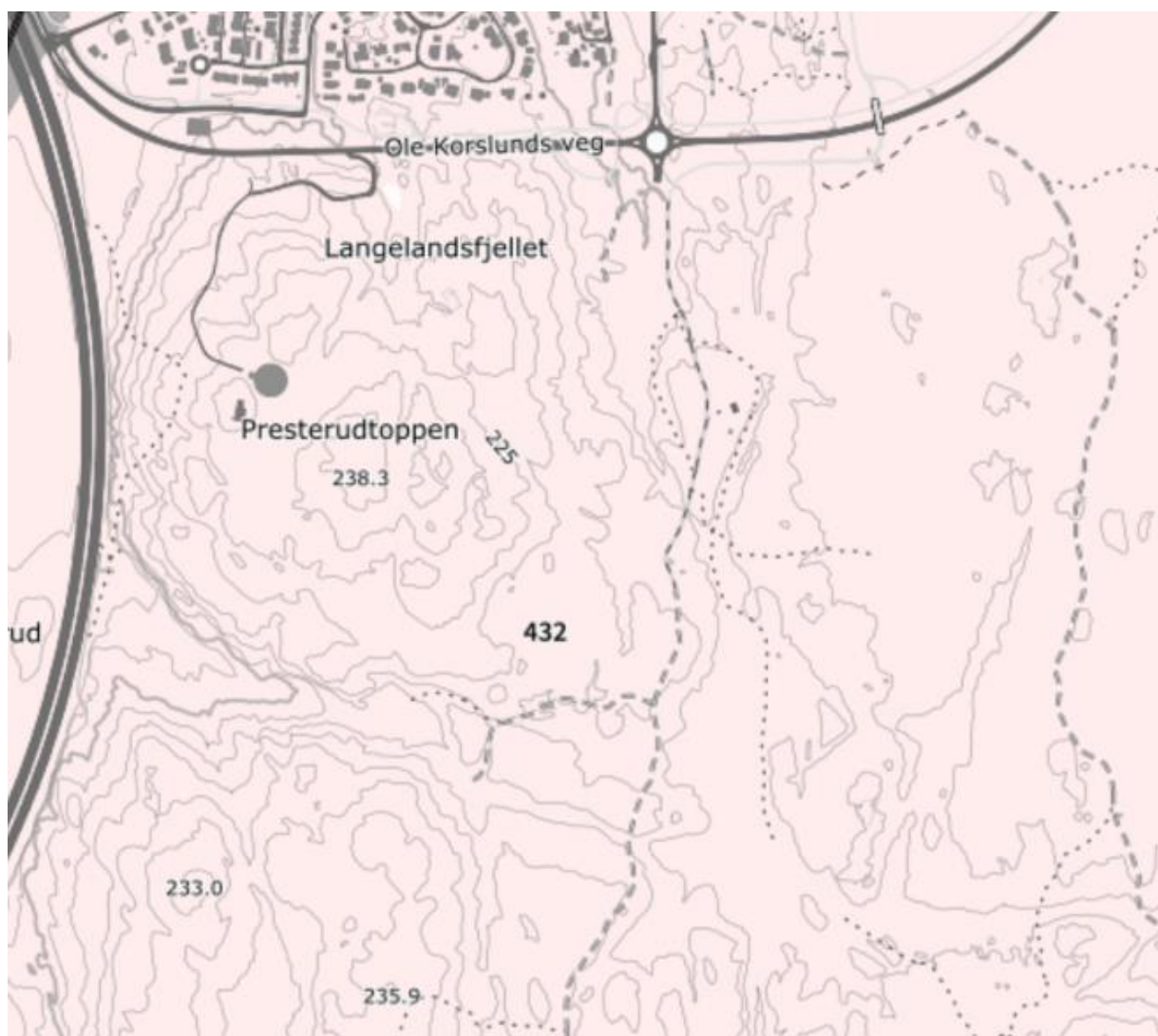
Skala for fastsetting av konsekvensgrad defineres på følgende måte:

Skala	Forklaring
Svært stor konsekvens ----	Den mest alvorlige konsekvensen som kan oppnås for delområdet. Brukes kun for delområder med stor eller svært stor verdi.
Stor konsekvens ---	Alvorlig konsekvens for delområdet.
Betydelig konsekvens --	Betydelig konsekvens for delområdet.
Noe konsekvens -	Noe konsekvens for delområdet.
Ubetydelig konsekvens 0	Ingen eller ubetydelig konsekvens for delområdet.
Noe/betydelig positiv konsekvens + / ++	Forbedring (+) eller betydelig forbedring (++)
Stor/svært stor positiv konsekvens +++ / ++++	Stor forbedring (+++) eller svært stor forbedring (++++). Brukes i hovedsak der områder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket.

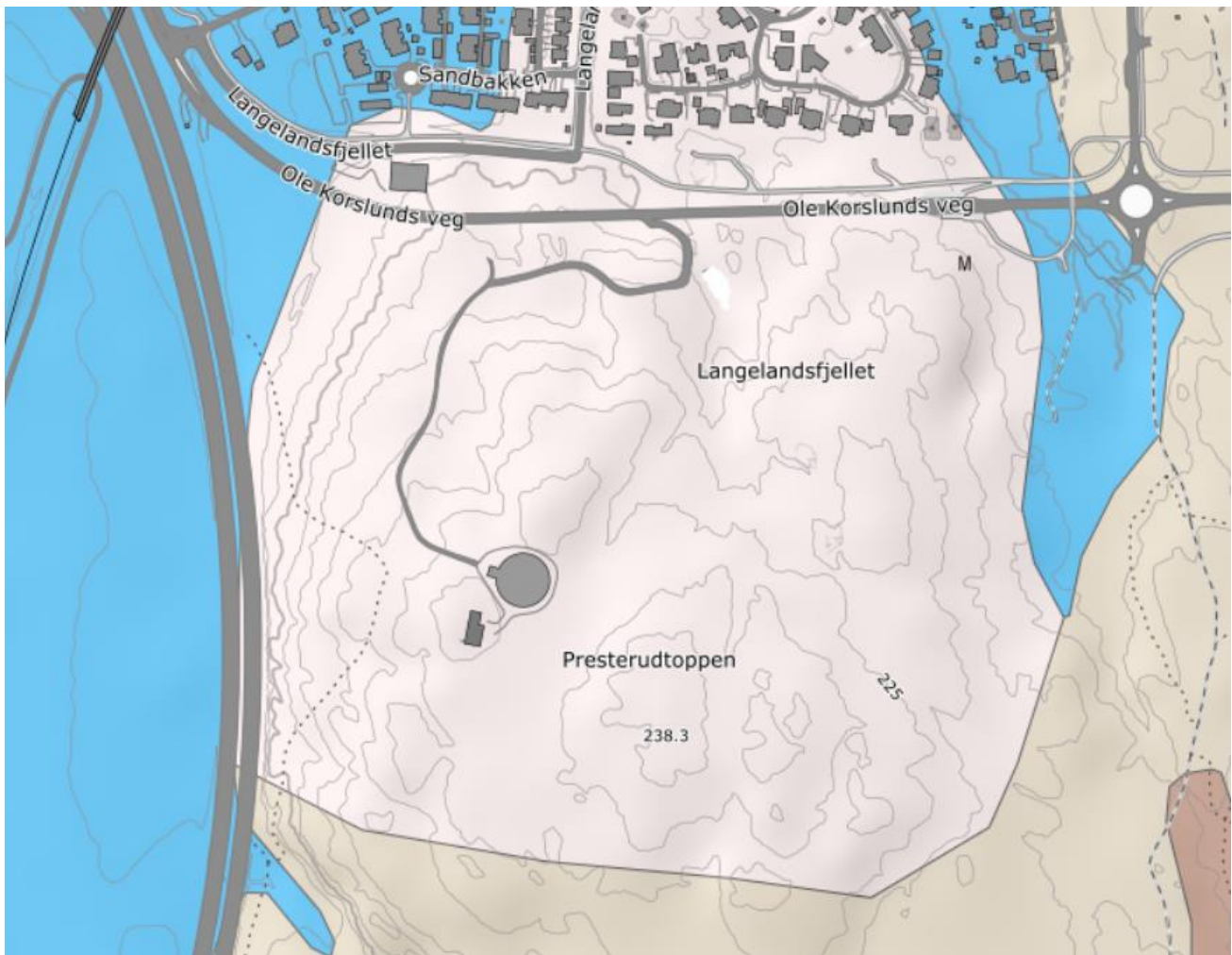
Figur 5. Skala for fastsetting av konsekvensgrad.

4. Berggrunn og løsmasser

Berggrunnen i planområdet (figur 6) er granittisk gneis som er en svært kalkfattig bergart. Det er nesten ikke løsmasser i området (figur 7), men i nordvest og i øst finnes hav- og fjordavsetninger, stedvis med stor mektighet. I sørøst finnes et tynt dekke av organisk materiale over berggrunn. Aller lengst i sørøst er det litt arealer med torv og myr.



Figur 6. Berggrunnen i planområdet er granittisk gneis som er en svært kalkfattig bergart. (Kilde: NGU).



Figur 7. Hav- og fjordavsetning, stedvis med stor mektighet finnes i nordvest og nordøst, vist med blått. I sørøst finnes et tynt dekke av organisk materiale over berggrunn, vist med lysebrunt. (kilde NGU). Det lille mørkebrune feltet aller lengst i sørøst er torv og myr. Det største og sentrale områder er areal uten løsmasser.

5. Vegetasjon og skogstruktur

Planområdet består i all hovedsak av barskog. Våtmark eller myr ble ikke sett, men i nord er det et tjern. I nordvest finnes om lag 8 dekar med fulldyrka jord. Noen mindre bekker finnes og lengst i øst ei mindre bekk/grøfta sumpskog. Furu er det vanligste treslag, og i forsenkninger med tykkere jordsmonn og fuktighet, dominerer gran. Bjørk finnes spredt, samt litt rogn, selje og gråor. Edelløvskog eller edelløvtrær ble ikke sett.

Feltsjiktet domineres av vanlige utbredte og nøysomme lyng- og plantearter som tyttebær, blåbær, røsslyng, skogsvever, hvitveis, einstape og maiblom. Noen få nærings- eller kalkkrevende arter finnes unntaksvis. Slike arter er markjordbær, hestehov, knollerteknapp og skogsivaks.

Skogen i området er dominert av yngre tidligere flatehogd skog eller nylig flatehogd skog. Vest og nordvest for vanntårnet, er det i noen områder eldre naturlig forynget skog. Disse områdene er ikke gamle nok til å avgrense naturtypelokaliteter, men det finnes spredt furutrær som antas ut ifra strukturer å være 150-200 år. Noen er virkelig grove. Disse områdene har visse naturverdier da det er naturlig forynget og fleraldret og dermed er interessante områder for arter som er i tilbakegang i dagens industri skogbrukslandskap. Eksempel på slike er fugler som granmeis, toppmeis og tretåspett.



Figur 8. Yngre skog dominerer planområdet.



Figur 9. Nokså nylig flatehogd areal finnes det mye av i øst.



Figur 10. Tidligere grøftet myr/sumpskog lengst i øst.



Figur 11. Fulldyrka mark i nordvest.



Figur 12. Ung krattskog i sørøst.

6. Naturverdier

6.1. Naturtypelokaliteter

Det ble ikke avgrenset naturtypelokaliteter innenfor planområdet. Skogen er verken gammel nok eller rik nok for å avgrense lokaliteter, og edle løvtrær som ofte medfører avgrensning av naturtypelokaliteter ble ikke funnet. Engpreget kulturmark, våtmark og annen natur som kan medføre avgrensning av naturtypelokaliteter ble ikke observert.

6.2. Økologiske funksjonsområder for arter

Det ble ikke funnet rødlistearter eller andre forvaltningsmessig interessante arter, slike er ikke kjent fra før, og derfor er det ikke avgrenset økologiske funksjonsområder for arter.

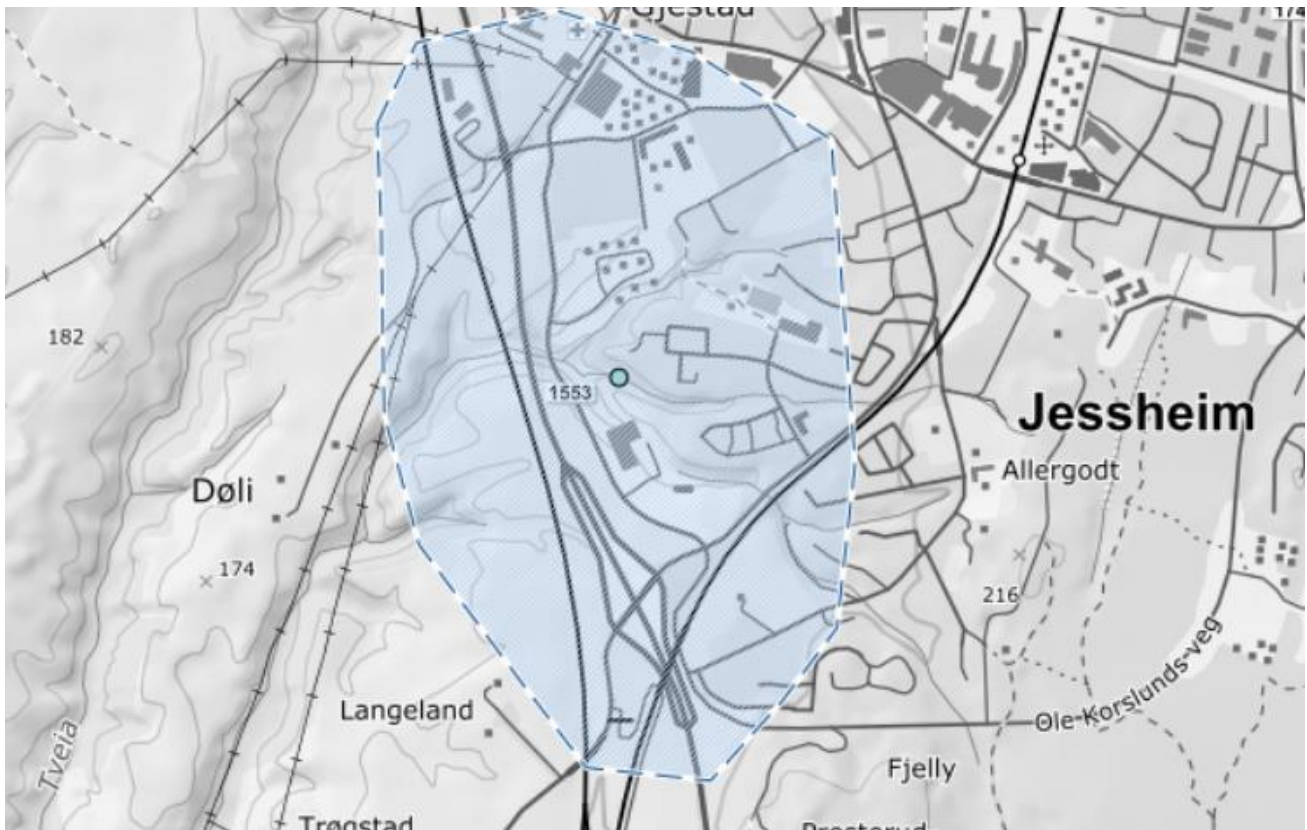
6.3. Geologisk mangfold – geotoper

Geotoper tilsvarer rødlistede landformer jf. Artsdatabanken (2025). Landform er ifølge Erikstad mfl. (2018) definert som «*mer eller mindre distinkt terrengform (overflateform på land eller utforming av bunnen i saltvanns- eller ferskvannssystemer) som kan gis en felles karakteristikk på grunnlag av egenskaper som ofte er forårsaket av én enkelt eller en kombinasjon av distinkte landformdannende (geomorfologiske) prosesser*». Dette er altså terrengformer som er viktige for bestemte fysiske prosesser i naturen. Ingen slike ikke rødlistede naturtyper ble observert i prosjektområdet ([Norsk rødliste for naturtyper 2025 | Artsdatabanken](#)).

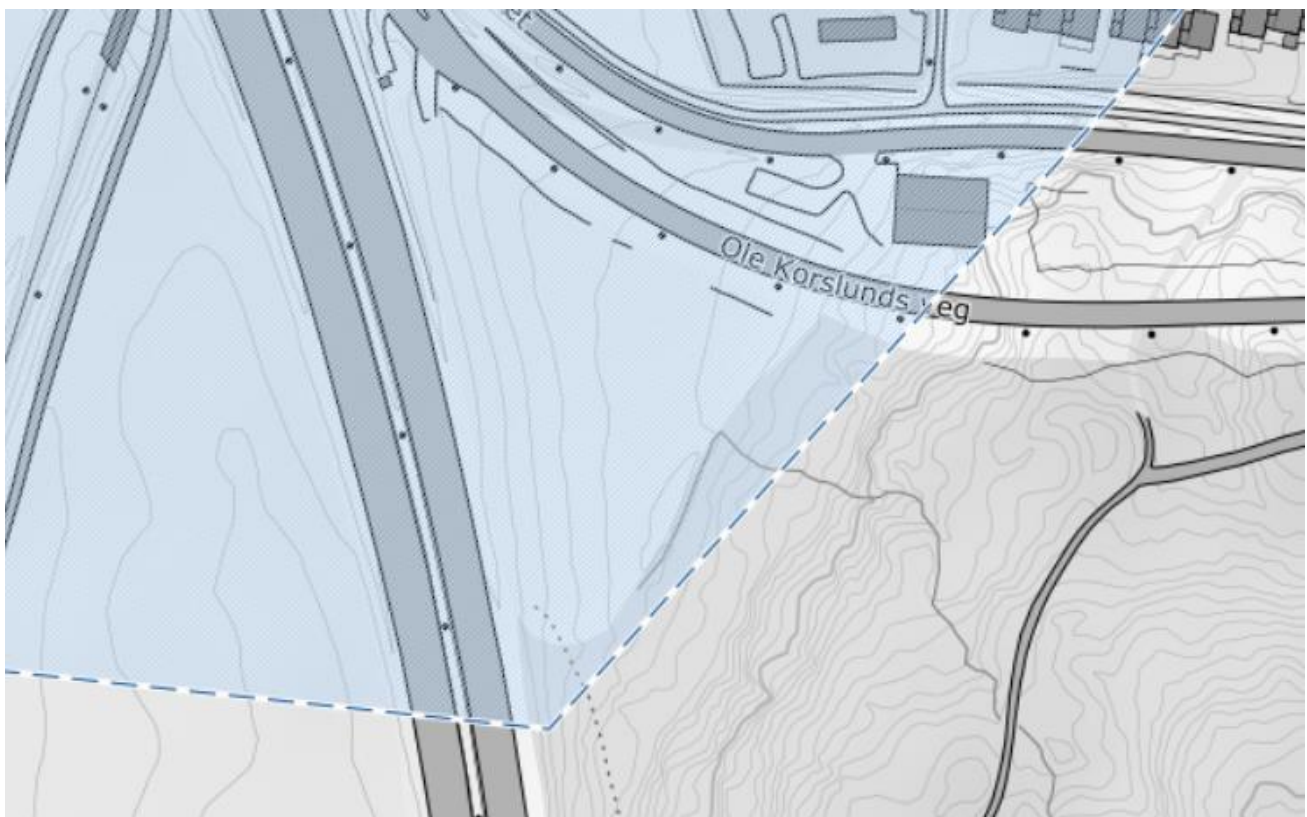
6.4. Geologisk arv

Planområdet berører i nordvest ett område i verdikategorien geologisk arv ([Geologisk arv](#)). Dette er Jessheimtrinet. NGU skriver om området: «*De viktigste formene i området er en israndavsetning og enkelte dødisgroper. Jessheimtrinet er den sørligste del av et større sammenhengende kompleks av avsmeltingsformer som strekker seg nordover til Dal. Marin grense ved Jessheim er 208 m o.h. Området er tidligere beskrevet av Hortedahl (1924). Området er sammenhengende og består ikke av flere deler. Angitt posisjon ligger innenfor området, men det er ikke nødvendigvis det mest representative.*»

Formasjonen er ikke verdisatt av NGU. Etter metodikk i M-1941, tilsvarer dette «geosted som enten har lav kvalitet eller lav representativitet men kan likevel være av betydning for lokal geologisk forståelse», tilsvarende «Noe verdi».



Figur 13. Jessheimtrinnet som er et område med «geologisk arv» er vist med blå skravur.



Figur 14. Jessheimtrinnet som er et område med «geologisk arv» er vist med blå skravur. Det berører så vidt planområdets nordvestre deler, men bygges ikke ned.

6.5. Andre naturverdier

Det er ikke kjent at det finnes verneområder, fredete arter, prioriterte arter etter naturmangfoldloven, utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven eller viktige landskapsøkologiske trekk i planområdet eller i planens influensområde.

6.6. Fremmede arter

Nordøst i planområdet finnes det et område med mye hagelupin. Området har såkalt forstyrret mark, dvs. det har vært gravd i området, ev. blitt påkjørt løsmasser. I slike masser kan fremmede arter lett etableres. Hagelupin har «svært høy økologisk risiko» på fremmedartlista (<https://lister.artsdatabanken.no/fremmedartslista>). Dersom tiltaket berører disse er tiltakshaver pliktet til å sørge for at tiltaket ikke medføre ytterligere spredning av fremmede arter (Forskrift om fremmede organismer). I så fall bør en tiltaksplan utarbeides. Forskriften ([Forskrift om fremmede organismer - Lovdata](#)) sier: «Den som er ansvarlig for innførsel, hold, utsetting eller omsetning av organismer, eller som iverksetter tiltak som kan medføre utilsiktet spredning av fremmede organismer i miljøet, skal opptre aktsomt for å hindre at aktiviteten medfører uheldige følger for det biologiske mangfold, herunder ha kunnskap om den risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold som aktiviteten og de aktuelle organismene kan medføre, og om hvilke tiltak som er påkrevd for å forebygge slike følger, og treffe forebyggende tiltak for å hindre at aktiviteten medfører uheldige følger for det biologiske mangfold, og for raskt å avdekke utilsiktet spredning av fremmede organismer. »



Figur 15. Lupiner mot offentlig vei i nord.

7. Konsekvensvurdering

7.1. Nullalternativet

Nullalternativet er, kort fortalt, dagens situasjon og slik området framstår i dag.

I M-1941 ([1.1 Nullalternativ og alternativer - miljodirektoratet.no](#)) er det gitt føringer for hvordan nullalternativet skal defineres:

«Nullalternativet skal beskrive den sannsynlige utviklingen av området dersom planen eller tiltaket ikke blir gjennomført. Nullalternativet skal brukes som sammenlikningsgrunnlag for å vurdere hvilken konsekvens en plan eller et tiltak vil ha. Nullalternativet vil ofte være en framskriving av dagens situasjon. Nullalternativet skal være definert i planprogrammet. For planer og tiltak uten planprogram må nullalternativet defineres før utredningene starter, og bør være tema i oppstartsmøtet for planen. For tiltak uten melding med utredningsprogram skal nullalternativ og eventuelle alternativer være definert av tiltakshaver.»

Videre står det

«Nullalternativet inkluderer ikke:

-Reguleringsplaner som blir erstattet av nytt plan/prosjektforslag. Slike reguleringsplaner anses ikke som realistiske/gjennomførbare, i og med at nytt plan- eller prosjektforslag innebærer å erstatte tidligere vedtatt arealbruk.

Det er viktig å beskrive hvilke forhold som er vurdert og inkludert ved valg av nullalternativ, og hvilke forutsetninger som er lagt til grunn. Dette er nødvendig for at konsekvensutredningen skal bli transparent og etterprøvbart.»

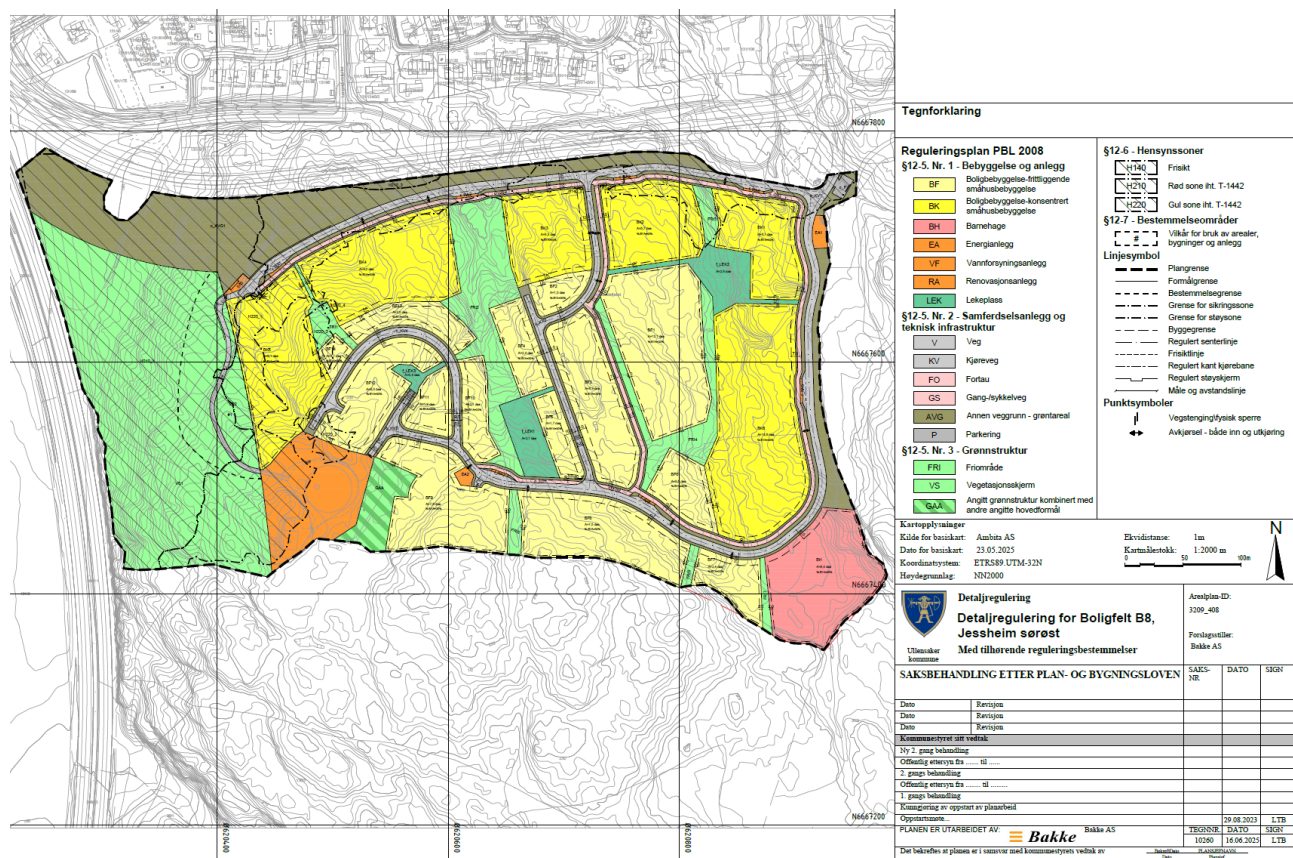
Nullalternativet i denne plansaken **er tilstanden området befinner seg i på kartleggingstidspunktet.**

7.2. Tiltaksbeskrivelse og planbestemmelser

I endringsbeskrivelsen sies det bl.a. «Reguleringsplan for B8 Jessheim sørøst - Langelandskollen er regulert til boligformål med tilhørende infrastruktur, grønnstruktur, lekeplasser, vannforsyningsanlegg og barnehage. Reguleringsplanen ble vedtatt 11.12.2018 etter plan- og bygningsloven 2008.

Hensikten med planendringen er å bedre massebalansen, utforme gang- og sykkelveger samt fortau iht. universell utforming, utforme vegene iht. felles kommunal veinorm og tilrettelegge for en bedre utnyttelse av området. Målet er å skape et godt boligprosjekt med en bærekraftig

massebalanse, gode bolig-områder med nærlekeplasser og grønnstruktur som gir rom for uteopphold i ulike former for beboere i alle aldre.»



Figur 16. Plankartet for planområdet. Gult viser området for boliger mens grått viser veiareal. Grønt viser grønnstruktur. Det anbefales å benytte PDF for å få bedre oversikt over formålsgrensene.

7.3. Vurdering av påvirkning og konsekvens for naturmangfoldet

Vurderingene er basert på plankartet og tilhørende bestemmelser. Nullalternativet/sammenlikningsgrunnlaget er dagens situasjon. Det er ikke avgrenset verdifulle lokaliteter eller landskapsøkologiske funksjonsområder innenfor planområdet og planområdet er dermed en del av «*Alminnelige og vidt utbrede arter og deres funksjonsområde*» som etter M-1941 får **«Noe verdi»**.

De østre to tredjedeler av området vil i praksis bli endret og bebygges med boliger, men det beholdes enkelte nord/sør-gående grøntdrag. Den vestre delen blir avsatt som grøntområde. Dette gir påvirkning tilsvarende «*splitter opp og/eller forringer arealer slik at funksjoner reduseres*» som er plassering i kategori «Forringet».

«Noe verdi» og påvirkningsgrad «forringet» gir konsekvensgrad **«Noe negativ konsekvens (1-)»** i henhold til metodikken i M-1941. Dette er også samlet konsekvens for planområdet totalt sett.

8. Vurdering ift. naturmangfoldloven §§ 8-12

Alle planer skal vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Det er planmyndigheten som ved et vedtak skal vurdere §8-12 i loven. Vi har likevel gjort vår egen vurdering av disse:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig i forhold til naturtyper og de aller fleste artsgrupper i forhold til forvaltningsmessig interessante arter, da området er kartlagt av biolog. Selv om ikke området ble kartlagt i soppsesongen, medfører fravær av kalkrik grunn samt dødved, at sannsynligheten for at slike forekommer lav. Fugl er ikke kartlagt, men lite gammelskog medfører at sannsynligheten for hekkende forvaltningsmessig viktige arter er noe begrenset. Det anbefales at kommunen undersøker data unntatt offentlighet for ev. hekkende rovfuglarter.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Føre-var prinsippet ansees som ivaretatt, da kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilfredsstillende.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det vurderes at paragrafen ikke kommer til anvendelse da det ikke ble funnet naturtypelokaliteter eller rødlistearter.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Utover at tiltakshaver har betalt naturmangfoldutredningen, er ikke kjent at paragrafen kommer til anvendelse.

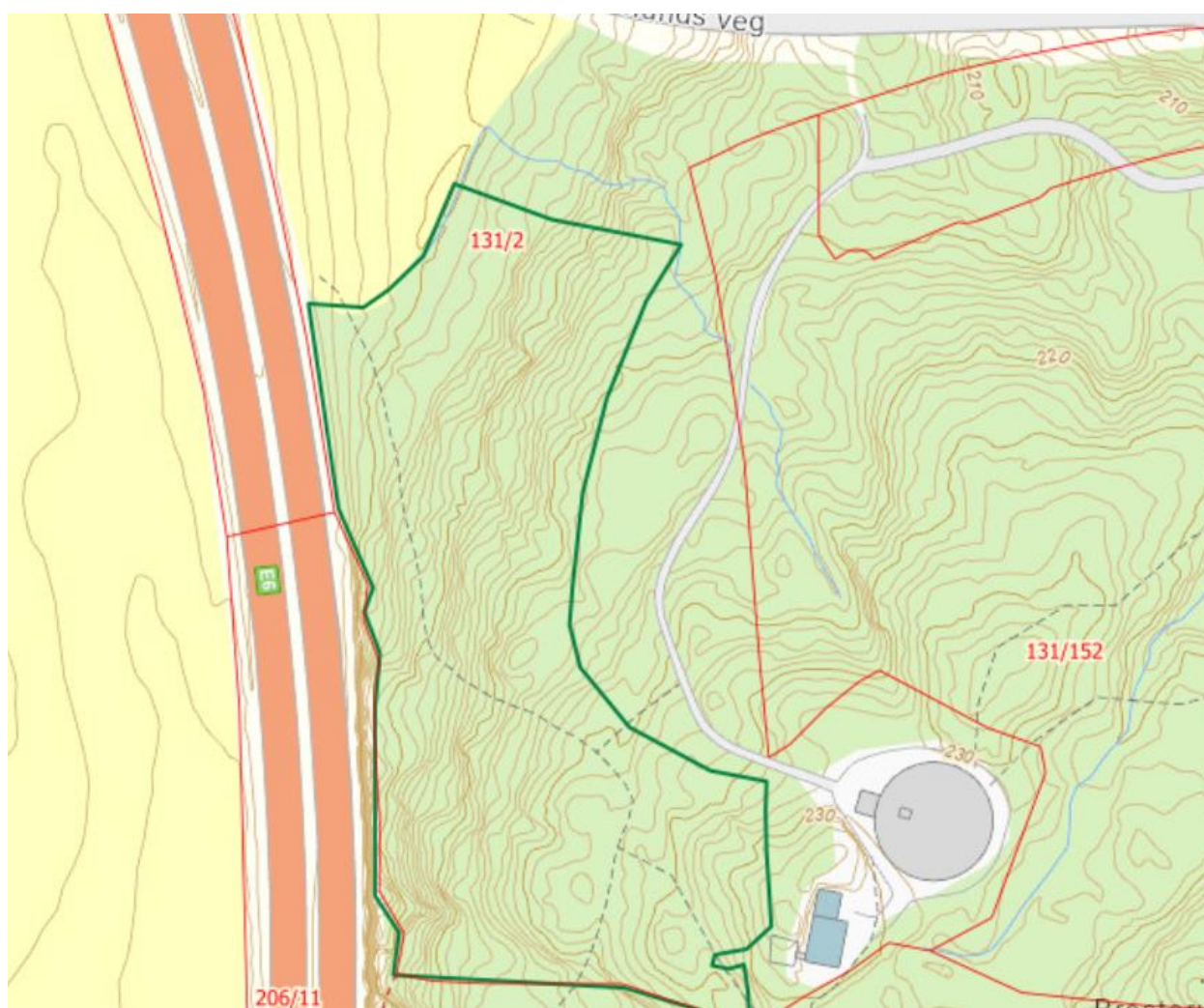
§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Basert på planene vurderes det at paragrafen ikke kommer til anvendelse.

9. Avbøtende tiltak

Det anbefales at områder med eldre skog i vest får bestemmelser som tar vare på den eldre skogen og artene som lever der. Det anbefales at det innføres følgende bestemmelse: «*All vegetasjon herunder døde trær er vernet mot hogst, og det tillates ingen tekniske inngrep. Om trær har falt over stier, kan disse fjernes eller skjæres over, og de døde stammene skal legges inn i tilgrensende skog.*»

Tanken bak er at det finnes både eldre (hogstklasse 5) og halvgammel skog som også har stor verdi for friluftslivet. Dette området bør stå helt urørt for hogst og andre inngrep slik at skogen utvikler seg til å bli fleraldret, lysåpen og med store gamle trær. Der hvor slik ikke allerede finnes.



Figur 17. Grønn avgrensning viser forslag til hensynsonen. Arealet er 21 dekar.

10. Kilder

- Artskart 2025. (<https://artskart.artsdatabanken.no>). Uttrekk 29.09.2025
- Artsdatabanken 2021. [Norsk rødliste for arter - Artsdatabanken](#)
- Jordal, J. B. 2014. Store gamle trær. DN-håndbok 13 med reviderte fakta-ark. 8 sider
- Midteng, R. Konsekvensutredning naturmiljø – Reg.plan BY20/BY21 Enebakk kommune.
- Miljødirektoratet 2024. Kartleggingsinstruks - Kartlegging av terrestriske Naturtyper etter NiN2
- Miljødirektoratet 2025. Naturbase. <http://kart.naturbase.no>
-
- NGU 2024 Norges geologiske undersøkelser. [Kart på nett | Norges geologiske undersøkelse \(ngu.no\)](#)
- NGU. Geologisk arv. [Geologiske severdigheter | NGU](#)

