



Deres ref.:

Vår ref.:

25/5549 - 12

Saksbehandler:

Ståle Fosli

Dato:

10.10.2025

Referat fra oppstartsmøte - Detaljreguleringsplan for Furuseth slakteri

Sakstittel: Detaljreguleringsplan for Furuseth slakteri	Gnr./bnr.: 19/22 og 19/24
Forslagsstiller: Furuseth AS	Fagkyndig: Feste Landskap Arkitektur Kapp AS
Møtedato: 06.10.2025	Møtested: Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 06.10.2025	Referent: Ståle Fosli

Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Harald Furuseth	Furuseth AS, forslagsstiller	hf@furuseth.no
Einar Nordengen	Feste Landskap Arkitektur Kapp AS, fagkyndig	en@feste.no
Hans Olav Egge	Feste Landskap Arkitektur Kapp AS, fagkyndig	Hoe@feste.no
Ståle Fosli	UK, saksbehandler	Stale.fosli@ullensaker.kommune.no
Sissel Andersen	UK, tospannspartner	Sissel.andersen@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Furuseth AS er Østlandets største private slakteri og er lokalisert på Dal ved kommunegrensen til Eidsvoll. Bedriften har per i dag ca. 190 ansatte. Som en del av industrianlegget har selskapet etablert tre ulike boligbygg som til sammen rommer 60 hybler. Disse benyttes til å innkvartere ansatte ved Furuseth AS. Boligene brukes av arbeidstakere med lang reisevei, samt utenlandske arbeidere som bor i Norge i kortere perioder for å utføre arbeid for bedriften. Brakkeriggene ble oppført i 2006, og det ønskes å fremme planforslag med formål å hjemle videre bruk av bygningene.

På bakgrunn av at det var strid med kommuneplanen, ble oppstarts sak behandlet av formannskapet den 23.09.2025. Det ble i politisk sak 129/25 gitt tillatelse til oppstart av planarbeider.

PlanstatusKommuneplan

Deler av området er avsatt til næringsvirksomhet (framtidig øst for Vardevegen og nåværende vest for Vardevegen). Bygningene i sør er avsatt til LNF-formål i kommuneplan. Det går en båndleggingssone i forbindelse med høyspentanlegg i området (H740_13).

Reguleringsplan

Dagens slakteri og det ene av hybelhusene omfattes av detaljreguleringsplan for Furuseth slakteri (ID 3209_305). Hybelhuset ligger i et område som er regulert til Industri/kontor.

Gang- og sykkelveg langs Vardervegen (ID3209_410) ligger i deler av planområdet. Kommunen etablerte gang- og sykkelvegen i 2022.

Planforslaget

Hovedmålet i planinitiativet er å hjemle en videreføring av dagens bruk av de 3 hybelhusene som bidrar til nødvendig arbeidskraft ved Furuseth slakteri.

Avklaringer

Formål

Hyblene er, i forhold til reguleringsmessige vurderinger, ikke egnet til ordinær beboelse. Det forutsettes derfor at hyblene ikke blir ordinære boliger. Bygningstekniske krav omhandles av byggesaksdelen i plan- og bygningsloven.

Hybelbygningene er en del av en industriell virksomhet, og arbeidere bor der midlertidig i nær tilknytning til arbeid, kommunen mener områdene bør reguleres som industri. Dette særlig fordi hybelbyggene er plassert på, eller nær industriområdet, og brukes som en del av driften.

Områdene de aktuelle hybelbygningene kan hjemle bruken i bestemmelsesområder eller egne delområder som hjemler bruken.

Det kan være hensiktsmessig å hjemle en bruk av området utover boligbebyggelse. Det er nærliggende å tenke at kontor og lager vil være formål som kunne erstatte boligene dersom dette opphører.

Kontor/industri (1831) vil være et aktuelt formål, dette er tilsvarende dagens reguleringsplan. Det kan settes inn bestemmelsesområde som hjemler hybelbyggene.

Omfang av planarbeidet

Kommunen mente det ikke var nødvendig å ta med hele det eksisterende planområde i det nye planforslaget. Det ble enighet om at en planavgrensning i vest kan være i midtlinjen av Vardevegen. Forslagsstiller sender inn forslag til planavgrensning før varsling om oppstart.

Trafikk

Gang- og sykkelveg er etablert i området langs Vardevegen. Det ble diskutert mulighet for å samle adkomst til hybelbyggene i forbindelse med planarbeidet.

Vann og avløp

Til 1. gangs behandling av reguleringsplan skal det følge med en rammeplan for vann, spillvann og overvannshåndtering iht. kommuneplanbestemmelse 4.3.1. Det skal benyttes en høy klimafaktor for overvannshåndtering. Overvann skal behandles etter 3. trinnstrategien, med sikring av flomveier.

VA-rammeplanen skal være forelagt Vann og avløp for vurdering før planen fremmes for 1. gangsbehandling. Arealer for overvannshåndtering og kommunaltekniske anlegg avsettes i plankart med formål.

Det reguleres for formål å gjøre hybelhus permanente, med krav bl.a. til sløkkevann. Her oppnås ikke 20 l/s for sløkkevann i dag. Disse bygg bør trolig vurderes til et preakseptert behov for sløkkevann 50 l/s, og VA rammeplanen forutsettes angi oppnåelse av krav.

Kommunens VA-kart er ikke komplett for stikkledninger. I VA rammeplan skal det følge med komplett oversikt over private vann- og avløpsledninger innen planområdet for reguleringsformål.

Hybelhus er ifølge kommunens VA-kart bygget over kommunens vann- og spillvannsledninger, nord for Varde kloakkpumpestasjon. Dette godkjennes ikke som løsning for permanent bygg. Ved normal leggedybde ledninger skal det være minimum 4 m avstand i horisontalplanet mellom VA-ledninger og bygg/byggverk.

Det vises til bestemmelser om eksisterende vann- og avløpsanlegg gjeldende reguleringsplan.

Ved foreliggende om omgjøring til permanent godkjenning, fra midlertidig tillatelse, krever en at ledninger under nevnte hybelbygg, eventuelt andre kommunale ledninger, blir omlagt i henhold til gjeldende VA-norm og krav i Ullensaker kommune. Dette også med henvisning til gjeldende reguleringsplan punkt 2.3.

Det gis ikke permanent godkjenning for hybelbygg før nevnte ledninger er omlagt, i henhold til planer godkjent av VA-myndighet og med godkjent overtakelse av kommunen. Dette settes som rekkefølgebestemmelse i planbestemmelser.

En vil komme tilbake til utfyllende om planbestemmelser og plankart i følgende planprosess på grunnlag bl.a. innsendt VA-rammeplan, og tar forbehold om supplerende uttalelse her i den videre planprosess.

-

Det ble drøftet om plasseringen av va-ledningene var nøyaktige. Kontaktperson for kommunens va-avdeling kan kontaktes.

Vannmiljø

Vannforskriften og kantvegetasjon

Hybelhusene ligger veldig nære Gundmundsbekken (vannforekomst Risa bekkefelt, vannforekomst ID 002-3790-R). Tiltak som medfører fare for forurensing av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster skal vurderes i henhold til vannforskriften. Risa bekkefelt har i Vann-nett moderat økologisk tilstand, og det er mål om at vannforekomsten skal oppnå god tilstand.

I tillegg til kravene i vannforskriften som gjelder selve bekken, er det viktig at kantvegetasjonen langs bekken ivaretas. Kantvegetasjonen har stor betydning for økosystemet både i og langs bekken.

Vannressurslovens § 11 om kantvegetasjon gjelder langs vassdrag, og slår fast at det skal opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag med årssikker vannføring som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dersom det skal gjennomføres betydelig hogst eller tynning må det søkes Statsforvalteren om dispensasjon fra vannressursloven

Renovasjon

Type løsning vil måtte vurderes ut fra formål på bebyggelsen. Næringsvirksomhet omfattes ikke av kommunal henteordning.

Forurensning/støy /lukt

Støyrapport fra vegtrafikk og industri må utarbeides. Også lukt fra næringsvirksomheten må utredes i forbindelse med plansaken.

Høyspenttrase som går gjennom planområdet må hensyntas i planområdet planleggingen.

Eiendomsgrenser

Eiendomsgrenser som ikke er sikkert stadfestes må sikres en entydig plassering. Kommunens geodataavdeling vil kunne bistå med informasjon om dette.

Blågrønn faktor

Ullensaker kommune vedtok den 28. mars 2023 å innføre krav til blågrønn faktor i arealplan- og byggesaker. Blågrønn faktor skal utredes og leveres inn i Norsk standard NS 3845, som vedlegg til planforslaget til førstegangsbehandling. I reguleringsarbeidet kreves det kun at det dokumenteres at det er mulig å oppnå faktoren. Utrekningen av blågrønn faktor i reguleringsprosessen er ikke juridisk bindende og låser ikke løsninger eller tiltak. Måltallene som er gjeldende for deres planinitiativ er vurdert til 0,6 i BGF faktor.

Krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen

Rapporter og utredninger skal vise nåværende situasjon og framtidig situasjon. De skal beskrive løsninger som sikrer at tiltaket er i tråd med lover og forskrifter. Rapportene og utredningene skal ha klare og tydelige konklusjoner. Forslagsstiller skal beskrive hvordan temaene i rapportene og utredningene er løst, i planbeskrivelsen til planforslaget.

- ROS-analyse
- Støyrapport
- Geoteknisk rapport
- VA-rammeplan med overvannshåndtering med sikring av flomveger
- Luftforurensning /lukt fra industri
- Naturmangfold
- Skjema og kartutsnitt som viser at krav til blågrønn faktor kan oppfylles iht. NS3845
- Utomhusplan

Vurdering om krav til konsekvensutredning

Det skal komme frem om planinitiativet faller innenfor oppfangskriteriene for krav om KU.

Kommunen skal vurdere det innsendte materialet opp mot plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd og §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift.

Vurderingen må gjøres på nytt av fagkyndig fordi formål og omfang er endret fra planinitiativ.

Oppstart av planarbeid

På bakgrunn av konklusjoner i oppstartsmøtet gir Ullensaker kommune **tilslutning** til oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8.

Som følge av at formålet er endret vil det bli behov for å oppdatere ku-vurdering i forhold til at dette ikke skal være konsentrert småhusbebyggelse. Rette premisser legges til grunn. Plankonsulent vil lage et revidert notat om KU-vurderingen å sende det til kommunen.

Planavgrensning, varslingsbrev og annonse til avis skal godkjennes av kommunen før varslingsmateriale bes oversendes saksbehandler i kommunen for godkjenning.

Varsel om oppstart av planarbeid skal varsles i Romerikes Blad og samtidig via avisens nettavis. Det skal varsles med minimum varslingsfrist på 4 uker ved ordinær varslingsfrist. Minimum 6 uker ved planprogram og KU. Det skal også legges ved tid ved ferie da denne ikke medregnes i varslingstiden.

Den videre prosessen

Det tas forbehold om at det kan komme informasjon som ikke ble diskutert eller avklart på oppstartsmøtet. Ved endringer i planforslag ved eller etter offentlig ettersyn er det forslagsstiller som må levere oppdaterte/nye dokumenter.

Gebyr – det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften. Forslagsstiller bes om å sende fakturaadresse til saksbehandler.

Det vises til *Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune, Mal for annonse ved varsel om oppstart, og Mal for planbeskrivelse*. Disse finnes på Ullensaker kommunes hjemmeside under Teknisk, næring og eiendom, Reguleringsplaner og Utarbeidelse av private planforslag.

Kontaktperson VA: Kjell Arve Aarebru (kjell.arve.aarebru@ullensaker.kommune.no)

Med hilsen

Ståle Fosli

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

Feste Landskap Arkitektur	Postboks 113 Kapp	2858	Kapp
Kapp As	Næringshage		
Furuset As	Vardevegen 50	2072	Dal