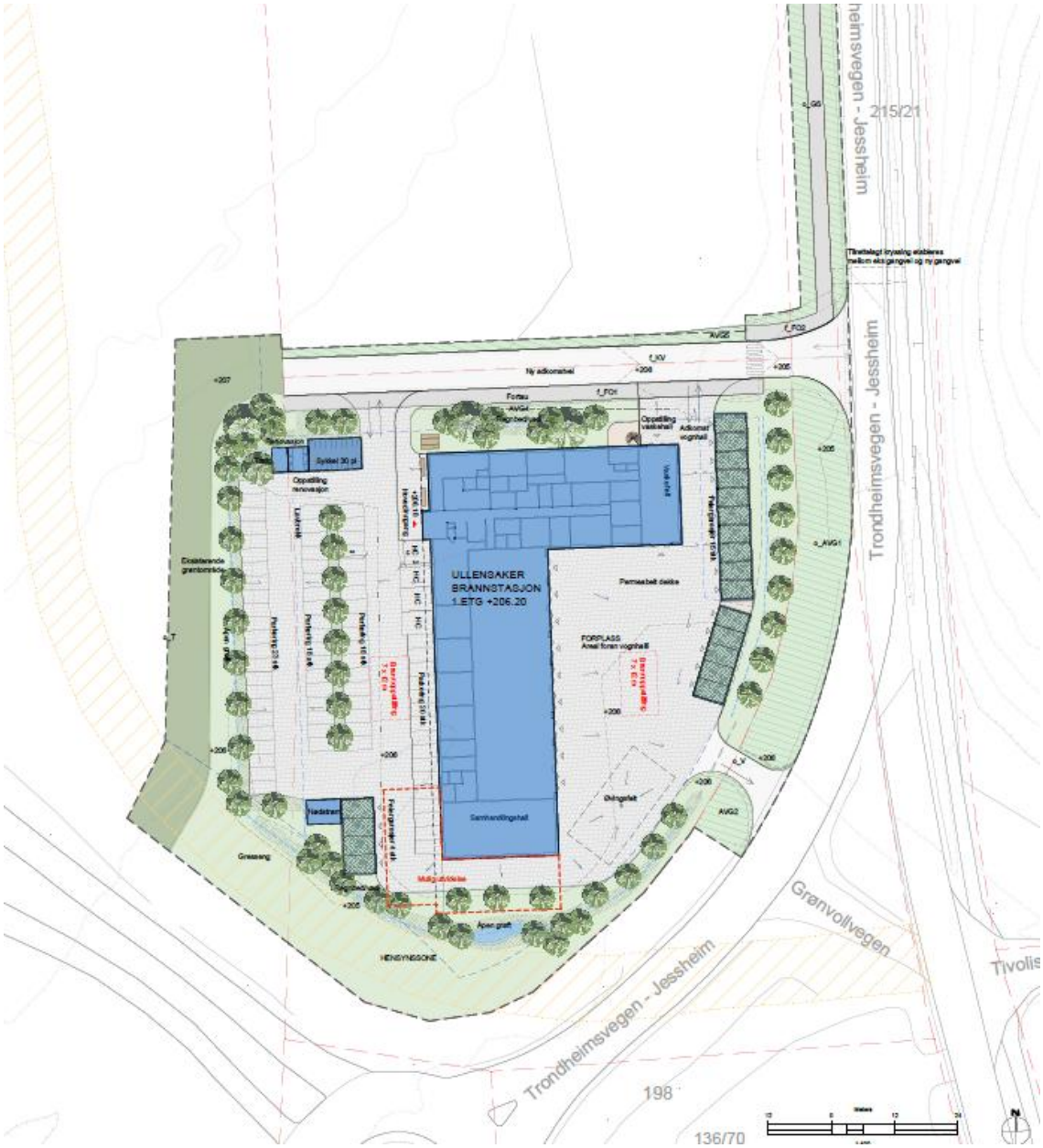
ULLENSAKER
Kommune

Detaljregulering for ny hovedbrannstasjon i Ullensaker kommune, planID 507



Sammendrag:

Detaljreguleringen omfatter etablering av ny hovedbrannstasjon på «Blålystomta» nord for Jessheim sentrum i Ullensaker kommune, øst for E6 og vest for fv. 1551 Trondheimsvegen. Planområdet er på ca. 15,3 daa og ligger innenfor områdeplan for Jessheim nord. Formålet med planen er å legge til rette for samlokalisering av beredskapsmessige og administrative funksjoner for Øvre Romerike brann og redning IKS (ØRB), samt tilhørende øvingsarealer.

Planforslaget regulerer området til offentlig eller privat tjenesteyting med nødvendige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Lokaliseringen nær hovedvegsystemet gir gode utrykningsforhold og effektiv dekning av kommunen. Samtidig har området god tilgjengelighet med kollektivtransport og det tilrettelegges for gange og sykkel, blant annet gjennom ny gang- og sykkelforbindelse mot bussholdeplass.

Ny brannstasjon vil generere begrenset ny trafikk, anslått til om lag 150 kjøretøy per døgn (ÅDT), og dette vurderes ikke å gi vesentlige konsekvenser for trafikksikkerhet, støy eller luftkvalitet. Planforslaget legger opp til tilstrekkelig parkeringsdekning basert på brannstasjonens funksjon og beredskapsbehov.

Planområdet berører ikke dyrkbar/dyrka jord av god kvalitet, og konsekvensene for jordvern vurderes som små. Området har i dag begrensede naturverdier, men det legges vekt på å styrke blågrønne kvaliteter gjennom krav til blågrønn faktor på 0,85, lokal og åpen overvannshåndtering etter tre-trinnsstrategien, samt bruk av stedegen vegetasjon og tiltak for pollinerende insekter. Overvann håndteres slik at avrenning fra området ikke øker sammenlignet med dagens situasjon.

ROS-analysen har identifisert enkelte risikoforhold, blant annet knyttet til overvann, samferdsel og tilsiktede uønskede hendelser. Gjennom planlegging og foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes samlet risiko å være på et akseptabelt nivå.

Planforslaget er delvis i strid med kommuneplanens arealdel og gjeldende områderegulering ved at en mindre del av areal regulert til grønnstruktur foreslås omdisponert til bebyggelse. Dette er avklart bl.a. gjennom justering av byggegrense mot E6 i dialog med Statens vegvesen. Samlet sett vurderes planforslaget å ha overveiende positive samfunnsmessige konsekvenser ved å styrke kommunens beredskap, med begrensede og håndterbare negative virkninger.

Innholdsfortegnelse

1 Bakgrunn for planforslaget: 6

1.1 Forslagstiller og fagkyndige 6

1.2 Hensikten med planen 6

2 Saksopplysninger 7

2.1 Saksgang 7

2.2 Vurdering av konsekvensutredning 7

2.3 Planstatus 7

2.4 Eierforhold 8

2.5 Innkomne innspill til varsel om planoppstart 9

2.6 Innkomne merknader til offentlig ettersyn ..... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**

3 Beskrivelse av planområdet 18

3.1 Dagens situasjon 18

3.2 Topografi og kvikkleire 18

3.3 Naturmangfold 19

3.4 Trafikkforhold 20

3.5 Miljøforhold – støy og forurensing 21

3.6 Kulturminner 22

3.7 Friluftsliv 22

3.8 Tilstøtende arealer 22

4 Beskrivelse av planforslaget 23

4.1 Reguleringsformål og arealregnskap 23

4.2 Utforming/ utnyttelse 24

4.3 Estetikk 25

4.4 Universell utforming 27

4.5 Uteoppholdsarealer 27

4.6 Støytiltak 28

4.7 Kommunaltekniske forutsetninger 28
4.8 Atkomst, varelevering, renovasjonsløsning 29
4.9 Trafikkforhold og parkeringsdekning 30
4.10 Blågrønn faktor 30
4.11 Energiløsning 30
4.12 Forhold for barn 30
4.13 Jordbruk 30
4.14 Endringer etter offentlig ettersyn 31
5 Konsekvenser av planforslaget: 32
5.1 Forhold til overordnede planer og strategier, rikspolitiske retningslinjer, etc. 32
5.2 Utnyttelse 34
5.3 Utforming og kvaliteter 34
5.3.1 Sol- og skygge 34
5.4 Kulturminner 35
5.5 Grønnstruktur, friluftsliv, naturmangfold 35
5.6 Jordvern/jordvernstrategi 35
5.7 Trafikk 35
5.8 Parkering 36
5.9 Vann/avløp/renovasjon 36
5.10 Forurensning/støy 36
5.11 Rekkefølgebestemmelser 36
5.12 Økonomi 36
5.13 Miljø 37
5.13.1 Geoteknikk 37
5.13.2 Vannmiljø 37
5.14 Risiko- og sårbarhetsanalyse 37
5.15 Universell utforming 37

5.16 Folkehelse 37
5.17 Forebygging av kriminalitet 38
5.18 Barn og unges interesser 38
5.19 Utearealer 38
5.20 Juridiske konsekvenser 38
Oppsummering 38

1 Bakgrunn for planforslaget:

1.1 Forslagstiller og fagkyndige

Forslagstiller:	Ullensaker kommune
Adresse:	Postboks 470, 2051 Jessheim
Kontaktperson:	Jan-Roy Williams
Telefon:	91541955
E-post:	Jan-Roy.Williams@ullensaker.kommune.no

Fagkyndig:	AFRY Architects
Adresse:	Postboks 18 Lilleaker, 0216 Oslo
Kontaktperson:	Irene Norberg
Telefon:	97534692
E-post:	irene.norberg@afry.com

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for utbygging av ny hovedbrannstasjon på «Blålystomta» i Jessheim i Ullensaker kommune.

Det er behov for en ny hovedbrannstasjon i Ullensaker, og Øvre Romerike Brann og Redning IKS (ØRB) har besluttet at det skal bygges ny hovedbrannstasjon på «Blålystomta» i Jessheim nord. I tillegg er det gjort et politisk vedtak datert 08.04.2025, politisk sak 28/25, hvor det er besluttet å gå i gang med reguleringsprosess på dette området.

Stasjonen skal samle sentrale administrative og beredskapsmessige funksjoner i ett bygg, samtidig som samlokalisering med ett øvingsområde er et viktig behov for ØRB. Dagens hovedbrannstasjon er lokalisert på Jessheim i Industrivegen 28. Dagens hovedbrannstasjon har dårlig bygningsmasse, og den er ikke tilpasset dagens krav.

2 Saksopplysninger

2.1 Saksgang

Planinitiativ og oppstartsmøte:

Planinitiativ ble innsendt 26.05.2025 og oppstartsmøte ble avholdt 01.07.25. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt planforslaget.

Kunngjøring av oppstart av planarbeid:

Varsel om oppstart ble kunngjort 08.09.2025 i Romerikes Blad og på kommunens nettside 09.09.2025. Grunneiere, offentlige instanser og andre interessenter ble varslet via digitalt planvarsel fra E-torget/Altinn 08.09.2025. Frist for merknader var 05.10.2025.

2.2 Vurdering av konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Planforslaget utløser ikke krav til konsekvensutredning.

2.3 Planstatus

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (fastsatt 2025)

Retningslinjene er nye og erstatter de gamle retningslinjene for bolig-, areal- og transport planlegging. De nye retningslinjene skal sikre mer effektive planprosesser og en bedre samordna planlegging, ved å ta større hensyn til lokale forskjeller. bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretakelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer.

Regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus, vedtatt desember 2015

Planens hensikt er å bidra til at matutbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport. Det skal bygges videre på dagens struktur med levende lokale byer og tettsteder.

Regional plan for masseforvaltning, vedtatt 24.10.2016

Hensikten med regional plan for masseforvaltning i Akershus er å få en mer langsiktig og helhetlig masseforvaltning i fylket vårt. Antall innbyggere og byggeaktiviteten i Akershus øker. Det fører til et økt behov for byggeråstoff og store mengder overskuddsmasser som må håndteres forsvarlig.

Regional plan for vannforvaltning 2022-2027, vedtatt 2022

Planen presenterer hvordan vannmiljøet og vannressursene i vannregionen skal forvaltes i et langsiktig perspektiv, slik at vi oppfyller målet om god økologisk og kjemisk tilstand i tråd

med vannforskriften. Planen fastsetter miljømål for alle vannforekomstene i vannregionen. Alle myndigheter plikter å legge denne planen til grunn for sin saksbehandling, slik at målene nås.

Andre føringer:

Kommuneplanens arealdel 2021-2030, vedtatt 23.03.21

Planområdet er avsatt til grønnstruktur «nåværende», kombinert bebyggelse og anleggsformål «framtidig» og infrastruktur «kraftledning». Vestre del av planområdet er innenfor sikringssonen «Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass» (H130_2) og båndleggingssonen for høyspent (H740) hvor det også er byggeforbud.

Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2035, vedtatt 02.09.2025:

Behovet ny hovedbrannstasjon er ikke konkret forankret i den nye kommuneplanens samfunnsdel 2025-2035, men planen tar for seg samfunnssikkerhet og beredskap, hvor det i denne sammenheng om å sikre gode planer og rutiner, samt nødvendige ressurser, slik at kommunen både kan forebygge og redusere risiko for hendelser, og være forberedt på å håndtere de hendelser som oppstår. Dette omfatter også gode systemer for samarbeid og koordinering mellom ulike instanser, i tråd med føringene i den kommunale beredskapsplikten. En av hovedmålene til planen er å forbygge og være forberedt på å håndtere uønskede hendelser og krisesituasjoner. Denne målsetningen handler om at kommunen skal redusere risikoen for kriser, og være godt forberedt på å håndtere situasjoner som kan påvirke tjenesteproduksjonen og skade liv, helse og verdier.

Områderegulering Jessheim nord, vedtatt 01.12.2024:

Områdereguleringen legger opp til etablering av næring/tjenesteyting, bolig/kontor kombinert bebyggelse og anlegg og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grønnstruktur. Hensikten med planen er å se på muligheten for å utvikle Jessheim nordover, langs kollektivstrengen, mot næringsparken og hovedflyplassen. Områdereguleringen skal utvikle et plangrep som binder området sammen med omgivelsene. Planområdet omfatter deler av delområde 3 i områdeplanen, som er regulert til næring/tjenesteyting (N/T 3), og grønnstruktur (G3).

Relevante rekkefølgekrav spesifikt for N/T3

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt N/T3 skal tilliggende grønnstruktur i felt G3 være opparbeidet.

2.4 Eierforhold

Eksisterende eierforhold:

Gnr/bnr.:	Eier:
51/2	Ole K. Furuseth/Paal Mogens
51/5	Ullensaker kommune

2.5 Innkomne innspill til varsel om planoppstart

Nedenfor følger et kort sammendrag av innkomne merknader og forslagsstillers kommentarer. Et samledokument med innspillene og kommentarer er vedlagt planforslaget.

Liste over forhåndsuttalelser:

1. Statsforvalteren i Oslo og Akershus 03.10.2025
2. Akershus fylkeskommune 02.10.2025
3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 06.10.2025
4. Statens vegvesen 03.10.2025
5. Direktoratet for mineralforvaltning 03.10.2025
6. Mattilsynet 26.09.2025
7. Ruter 06.10.2025
8. Avinor 24.09.2025
9. Elvia AS 29.09.2025
10. Øvre Romerrike brann- og redning 01.10.2025
11. Tivolisvingen 2 05.10.2025

1. Statsforvalteren i Oslo og Akershus

Naturmangfold og naturforvaltning

Den sterkt truede arten kløverhumle er registrert i området, og artskartleggingen bør ha særskilt fokus på denne. Områder med verdi for naturmangfold bør inngå i grønnstrukturen. Planområdet ligger nær Svenskestutjern naturreservat, et internasjonalt viktig verneområde med unike grytehullsjøer og kvartærgeologiske formelementer. Planarbeidet må redegjøre for konsekvenser for naturreservatet og vurdere nødvendige avbøtende tiltak. Det må også legges vekt på å hindre avrenning til grytehullsjøene, og utvises varsomhet under anleggsarbeidet

Vannmiljø og miljømål etter vannforskriften

I henhold til vannforskriften § 4 skal tilstanden i overflatevann beskyttes mot forringelse, og vannforekomster skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand. Planarbeidet må derfor beskrive vannmiljøets tilstand og vurdere effektene av tiltak opp mot fastsatte miljømål i gjeldende vannforvaltningsplan.

Levekår og folkehelse

I tråd med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023–2027) bør planarbeidet bidra til bedre levekår og folkehelse. Det er viktig å unngå at befolkningen

utsettes for støy, forurensning og dårlig luftkvalitet, og sikre at ny utbygging ikke forringer forholdene for eksisterende bebyggelse.

Overvannshåndtering og klimatilpasning

Ved arealplanlegging og dimensjonering av infrastruktur er det nødvendig å ta hensyn til forventede endringer i klima. Statlige planretningslinjer for klima og energi fra 2024 konkretiserer nasjonale forventninger om hvordan klimatilpasning skal gjennomføres. Vi anbefaler å benytte Miljødirektoratets veileder i det videre arbeidet.

Jordvern og beredskap

Planområdet omfatter ca. 14,5 dekar fulldyrka jord og totalt ca. 49 dekar jordbruksareal. Det er viktig å ivareta jordressursene ved eventuell utbygging, og matjordplan bør utarbeides. Den nasjonale jordvernstrategien (2023) skjerper målet om maksimalt 2 000 dekar tap av dyrket jord årlig. Kommunens handlingsrom for omdisponering er derfor begrenset, og slike inngrep bør kun vurderes ved svært stor samfunnsnytte.

Forslagsstillers kommentar

Naturmangfold og naturforvaltning

I forbindelse med reguleringen er det utarbeidet en naturkartlegging for styrking av kunnskapsgrunnlaget. Ifølge biolog er det lite potensiale for rødlistede arter innenfor planområdet. Det anbefales å gjennomføre en kartlegging av insekter i sommersesongen 2026, det kan være at planområdet er et potensielt leveområde for sandlevende insekter, herunder kløverhumle, og kan utgjøre et viktig økologisk funksjonsområde for disse.

I planforslaget sikres det at det skal brukes stedegne norske arter ved beplantning og at det skal tilrettelegges for pollinerende insekter som også er gode humleplanter.

Det planlegges kartlegging av insekter i løpet av sommeren 2026. Planforslaget suppleres med denne informasjonen før 2. gangsbehandling av planforslaget.

Det er i tillegg registrert fremmedartene kanadagullris og rødhyll over store deler av området, og det er registrert hagelupin. Det anbefales en tiltaksplan for å unngå spredning av fremmede arter. I reguleringsbestemmelsene sikres det at det ikke skal innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

VAO-rammeplan beskriver hvordan vannet skal håndteres. Det skal ikke føre til noen negative konsekvenser for naturreservatet. Miljøoppfølgingsplan skal utarbeides ved igangsettingstillatelse.

Vannmiljø og miljømål etter vannforskriften

Planforslaget sikrer at det utarbeides miljøoppfølgingsplan som en del av rekkefølgekrav, som nevnt over. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for hvordan vannmiljø og miljømål etter vannforskriften skal ivaretas. Naturens egne selvrensningsevne skal benyttes for å minimalisere forurensning av overvann og øker potensialet for bedret vannkvalitet i resipient.

Levekår og folkehelse

Planforslaget sikrer at luftkvalitet og støygrenser som angitt i MIljøverndepartementes retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen (T-1520/2012 og T-1442/21) legges til grunn.

Overvannshåndtering og klimatilpasning

Planforslaget sikrer åpen og lokal overvannshåndtering etter 3-trinnstrategien. I tillegg sikres det en blågrønn faktor på 0,85. Dette gir god klimatilpasning.

Jordvern og beredskap

Det har blitt tatt jordprøver innenfor planområdet som viser at det ikke er noe særlig god matjord der. Dette beskrives i vedlagte matjordplan. Matjordplanen er oversendt landbrukskontoret for gjennomlesing og det har ikke vært noen innvendinger til det som er vurdert.

2. Akershus fylkeskommune

Samferdsel

Det må gjennomføres trafikk- og mobilitetsanalyse for å avdekke behov for avbøtende tiltak og sikre god mobilitet og trafikksikkerhet. Tiltak som berører fylkesveg skal utformes etter gjeldende vegnormaler, og teknisk plan i henhold til Håndbok R700 skal ligge til grunn for reguleringsplanen. Fylkeskommunen skal godkjenne byggeplanen før igangsettingstillatelse gis, og dette må fremgå som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene

Jordvern og matjordplan

Planområdet omfatter skog, dyrka og dyrkbar jord. Ivaretakelse av jordressursene er viktig for matsikkerheten. Det nasjonale jordvernmålet, skjerpet i 2023, begrenser omdisponering til maks 2 000 dekar per år. Akershus fylkeskommune har vedtatt en nullvisjon for nedbygging av matjord. Konsekvenser for jordbruksareal må vurderes i det videre planarbeidet, og matjordplan bør utarbeides.

Vannforvaltning

Planarbeidet må følge målsettingene i regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken (2022–2027), som fastsetter miljømål for alle vannforekomster. I utbyggingsområder bør det legges til rette for lokal overvannsdisponering med avrenning på egen grunn.

Naturfare

Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er avgjørende for å forebygge skader i dagens og fremtidens klima. Fareutredning skal inngå i ROS-analysen, og sakkyndig bistand må innhentes ved behov. Kommunen har ansvar for at farene er kartlagt og vurdert, i tråd med NVEs retningslinjer for arealplanlegging.

Masseforvaltning

Regional plan for masseforvaltning i Akershus gir føringer for en langsiktig og helhetlig håndtering av masser. Det må tilrettelegges for høy gjenbruksandel av gjenvinnbare masser, og sikres arealer til massemottak, gjenvinning og lovlig deponering. Retningslinjene må legges til grunn i det videre planarbeidet

Arkeologiske kulturminner

Forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart i forbindelse med områderegulering for Jessheim Nord (2014).

Forslagsstillers kommentar

Samferdsel

Det er utarbeidet trafikk- og mobilitetsanalyse. Det også vært dialog og møter med fylkeskommunen og Statens vegvesen i løpet av planarbeidet. Planlagte tiltak for å ivareta myke trafikanter med fortau og tilrettelagt fotgjengerkryssing over fylkesvegen er sikret i rekkefølgebestemmelser. Foreslåtte bestemmelse for byggeplan er inkludert.

Jordvern og matjordplan

Det er tatt jordprøver som viser at det ikke er noe særlig god matjord innenfor planområdet, se vedlagte matjordplan som beskriver dette.

Vannforvaltning

Planforslaget sikrer åpen og lokal overvannshåndtering etter tre-trinnstrategien.

Naturfare

Det er utarbeidet ROS-analyse som beskriver dette.

Masseforvaltning

Det tas sikte på å gjenbruke masser.

Arkeologiske kulturminner

Forholdet til arkeologiske kulturminner er avklart, og dette er bekreftet i e-post fra fylkeskommunen.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Flomsikkerhet

Ved etablering av ny brannstasjon må kommunen vurdere flomfare nøye. NVEs aktsomhetskart kan benyttes som dokumentasjon for tiltak i sikkerhetsklasse F1 og F2 utenfor aktsomhetsområder. Dersom tiltaket ligger helt eller delvis innenfor aktsomhetsområde, må reell flomfare utredes. For tiltak i klasse F3 kreves alltid detaljert flomfareutredning. Vurderingene må også omfatte tilkomstmuligheter under flomhendelser og ikke begrenses til planavgrensningen

Forslagsstillers kommentar

Flomfare er vurdert i vedlagte VAO-rammeplan og i ROS-analysen. VAO-rammeplanen beskriver planlagt avrenningsmønster for flomvei og anbefalte tiltak i forbindelse med dette.

4. Statens vegvesen

Byggegrensen mot E6 er 100 m målt fra nærmeste kjørebanekant. Byggegrensen gjelder også for parkering og interne veger. Atkomsten til området forutsettes å være fra Trondheimsvegen. Reguleringsavgrensningen omfatter deler av V23. Vi forutsetter at reguleringsplanen for V23 og V24 ikke endres. Den er en viktig forutsetning for gjennomføringen av all utbygging i Gardermoen næringsparkområdet.

Forslagsstillers kommentar

Viser til møte og dialog med Statens vegvesen i forbindelse med planarbeidet. Byggegrense på 100 m er ivaretatt. Planforslaget medfører ingen endringer av V23 eller V24.

5. Direktoratet for mineralforvaltning

<u>Grusforekomst og arealbruk</u>

Planområdet berører grusforekomsten Hovinmoen 1, som NGU har vurdert til å ha nasjonal betydning som byggeråstoff. Massene øst for E6 er imidlertid lite aktuelle for utnyttelse. På bakgrunn av NGUs vurdering og tiltakets samfunnsfunksjon har DMF ingen merknad til den foreslåtte arealbruken.

I bestemmelse 4.3.4 sand- og grusmasser i kommuneplanens areadel står det: «*I Gardermoen-, Barntjermoen- og Hauerseterområdet: Drivverdige forekomster av grus skal være tatt ut før områdene eventuelt kan bebygges. Drivverdige sand- og grusmasser skal tas ut i henhold til godkjente driftsplaner. For å beskytte grunnvannet skal det etter uttak være minimum 4 meter ned til grunnvannet.»*

Dersom det som følge av tiltak innenfor planområdet genereres overskuddsmasser bør det gjøres en vurdering av hvordan disse skal håndteres. Dette inkluderer identifisering av kvaliteten på massene, samt egnede bruksområder. Det bør også vurderes om det er behov for å sette av areal til massehåndtering. Denne vurdereringen bør komme fram av planbeskrivelsen. Gjenbruk av overskuddsmasser av god kvalitet er trukket fram som et viktig steg mot en sirkulærøkonomisk byggebransje i de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging.

Forslagsstillers kommentar

Det planlegges å gjenbruke masser i prosjektet. Det skal også sikres arealer til massemottak, gjenvinning og deponering av masser.

6. Mattilsynet

Planen legger opp til VAO-rammeplan (vann, avløp og overvann). Denne planen må dokumentere at vannforsyningen har tilstrekkelig kapasitet til å forsyne brannstasjonen, inkludert både ordinært forbruk og det særskilte vannbehovet for øvingsaktivitet og

beredskapsformål. Mattilsynet viser til sin veileder om hva som må være med når reguleringsplaner kommer på høring (bruk kopling). Veiledningen gjør klart hva som er deres forventninger til innhold i plansaker for våre sektorområder. De forventer at dette kommer tydelig frem når saken kommer på høring.

Forslagsstillers kommentar

Slokkevann er redegjort for i vedlagte VAO-rammeplan for brannstasjonen, det skal sikres tilstrekkelig slokkevann. Mattilsynets veileder er fulgt opp, blant annet er det sikret tilgang til drikkevann og planforslaget sikrer at fremmede arter ikke spres.

7. Ruter

Ruter uttalte til naboplanen behovet for oppgradering av holdeplassen Helseheimen i begge retninger. Plassering av holdeplassen må ikke komme i konflikt med de viktige funksjonene for brannstasjonen. Vi deltar gjerne i videre arbeid med plassering og oppgradering av holdeplassen. Fremkommelighet er et viktig premiss for å kunne tilby et forutsigbart og effektivt kollektivtilbud. Ruter ber om at fremkommeligheten for bussen blir ivaretatt også under anleggsperioden.

Forslagsstillers kommentar

Planforslaget har ikke undersøkt eller sett på ny plassering av holdeplassen, men det er regulert inn forslag til gang- og sykkelveg fra brannstasjonen mot bussholdeplassen på vestsiden av fylkesvegen. Dette gir tryggere og bedre framkommelighet for gående til og fra bussholdeplassen på vestsiden.

8. Avinor

Avinor påpeker at hele planområdet ligger innenfor horisontalflaten til Oslo lufthavn Gardermoen, og dermed innenfor lufthavnens høyderestriksjons- og influensområde. På denne bakgrunn ber Avinor om at det i reguleringsplanen utarbeides en hensynssone (H190) som omfatter hele planområdet, med tilhørende bestemmelser.

Avinor ber videre om at bestemmelsene regulerer:

- gjeldende høyderestriksjoner og hinderflater i henhold til lufthavnens restriksjonsplan,
- krav om Avinors godkjenning av nye bygninger, anlegg og bruk av byggekraner over nærmere angitte høyder,
- radiotekniske vurderinger knyttet til navigasjonsanlegg,
- krav til turbulensvurderinger for tiltak som kan påvirke flysikkerheten, inkludert vurdering opp mot eksisterende østre rullebane og en framtidig tredje rullebane (alternativ øst), og
- begrensninger knyttet til farlig eller villedende belysning, også i anleggsfasen.

Avinor understreker at tiltak som kan forverre flysikkerheten, herunder gjennom økt turbulens eller forstyrrende belysning, ikke vil bli akseptert, og at Avinor må involveres i vurderingen av slike tiltak

Forslagsstillers kommentar

Forslag til bestemmelser er tatt med i planforslaget. Det kan ikke bygges høyere enn til kote +223.5 som er betydelig lavere enn det som tillates i gjeldende områdeplan (+250).

9. Elvia AS

Elektriske anlegg i planområdet

Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for Elvia å etablere og drifte. Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til Elvia sine anlegg.

Anlegg etablert etter anleggskonsesjon (regionalnett)

Anlegg med spenning fra 47 kV til og med 132 kV inngår i regionalnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av anleggskonsesjon gitt av Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Kraftledninger og kabelanlegg bygget etter anleggskonsesjon er unntatt saksbehandling fra plan- og bygningsloven. For disse kan det derfor ikke vedtas planbestemmelser eller vilkår som del av reguleringsplan.

Eksisterende regionalnett

Kraftledningen har byggeforbudsbelter som innebærer restriksjoner for arealbruken. Byggeforbudsbeltet langs den aktuelle kraftledningen er totalt 30 meter, det vil si 15 meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningen (traseen). Elvia ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som en hensynssone (faresone) med kode 370 – høyspenningsanlegg jf. vedlegg II til kart- og planforskriften.

Ved bygging nær kraftledninger må det tas høyde for at anbefalt avstand for magnetfelt kan avvike fra byggeforbudsbelte. Det må ikke gjøres terrenginngrep som reduserer høyden opp til kraftledningen, da dette kan påvirke sikkerheten.

Omlegging/flytting av eksisterende regionalnett

Omlegging/flytting av eksisterende regionalnett er en svært tidkrevende og omfattende prosess som blant annet krever søknad om ny anleggskonsesjon. Elvia er i prosess med å legge om traseen.

Anlegg etablert etter områdekonsesjon (distribusjonsnett)

Planområdet ligger innenfor distribusjonsnettet for elektrisk energi, som omfatter lavspenningsanlegg (opp til 1000 V) og høyspenningsanlegg (fra 1000 V til og med 22 kV), etablert i henhold til områdekonsesjon gitt av NVE. Det finnes eksisterende lav- og høyspenningskabler i området. Tiltak kan normalt gjennomføres inntil 1 meter horisontalt fra ytterkant av kabelgrøft, forutsatt at adkomst for drift og vedlikehold ivaretas, og at terrenginngrep ikke medfører endring av overdekning over kabler.

Basert på planområdets størrelse og forventet effektbehov vurderes det som sannsynlig at det vil være behov for å etablere en ny nettstasjon for å sikre tilstrekkelig strømforsyning. Nettstasjonen bør plasseres sentralt i planområdet og i grunnen, uten fjell. Planen bør ikke legge hindringer for etablering av samfunnskritisk infrastruktur som nettstasjoner.

Det anbefales derfor at reguleringsplanen enten:

- avsetter eget areal til ny nettstasjon i plankartet (energianlegg), eller
- sikrer gjennom bestemmelser at nettstasjoner kan etableres innenfor planområdet, også utenfor regulerte byggegrenser og i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Videre anbefales det at reguleringsbestemmelsene åpner for etablering av nettstasjon som eget rom i bygning der dette er nødvendig, samt stiller krav som sikrer tilfredsstillende adkomst, plassering og hensyn til omkringliggende bebyggelse.

Forslagsstillers kommentar

Byggeforbudssone for kraftledning er ikke videreført fra gjeldende områdeplan til detaljregulering, siden denne skal flyttes. Forslag til bestemmelser som ivaretar nettstasjon er sikret i planforslaget. Forslagsstiller tar kontakt med Elvia i god tid før etablering av ny nettstasjon for avklaringer rundt dette.

10. Øvre Romerrike brann- og redning

Brannvesenets behov må ivaretas i reguleringsplan og byggesaker, med henvisning til kapittel 11 i byggeteknisk forskrift og ØRBs egen veileder. Vannforsyning til slokking og sprinkling må inngå i VAO-rammeplan. Brannhydranter anbefales fremfor brannkummer.

Brannsikker avfallsløsning er viktig – feil plassering av søppeldunker kan øke risiko for påsatte branner. To uavhengige utrykningsveier må etableres for å sikre fremkommelighet ved sperringer. Det må avsettes nok areal til: Øvelsesområde med asfalt og sluk med oljeutskiller.

Forslagsstillers kommentar

Viser til dialogen og samarbeidet vi har hatt med ØRB gjennom planarbeidet og ØRBs behov skal være ivaretatt i planforslaget.

11. Tivolisvingen 2 – Yvonne og August Magnus

Fjerning av støyreduserende skog ved ombygging til avkjørsel E6 Jessheim Nord har medført betydelig økt støy på eiendommen i Tivolisvingen 2, til tross for enkelte tiltak som utskifting av vindu. Tidligere forespeilet forlengelse av støyvegg mot deres tomt ble ikke gjennomført. De forventer at kommunen og utbygger tar hensyn til støyproblematikken, samt vurderer solforhold og innsyn. Det bør etableres åpen dialog med naboer, og det må utarbeides og deles detaljert informasjon om byggets utforming, høyde og plassering før endelig vedtak fattes, slik at deres interesser kan ivaretas.

Forslagsstillers kommentar

Dersom det er uenigheter med Statens vegvesen ang. støyskjerming må dette tas opp med Statens vegvesen. Etablering av Statens vegvesens veger og avbøtende tiltak i forbindelse med dette er ikke en del av dette planforslaget. I planbeskrivelsen, i vedlagte illustrasjoner til planbeskrivelsen kan man se byggets utforming og plassering. Nytt bygg må forholde seg til støykrav i departementets retningslinjer for arealplanlegging og dette er sikret som en del av planforslaget. Ny brannstasjon i seg selv medfører en framtidig trafikkøkning på rundt 150 ÅDT, som ikke er en stor økning. Nå som bompenger er fjernet fra E6, medfører dette at færre kommer til å benytte fylkesvegen, og flere kommer til å velge å kjøre E6. Dette gjør at forventet trafikkøkning langs fylkesvegen blir mindre enn tidligere antatt.

Ny brannstasjon påvirker ikke sol- og skyggeforhold eller innsyn til naboene i Tivolisvingen.

I den påfølgende byggesaksprosessen blir alle berørte naboer varslet med et mer konkret tiltak og plassering av nytt bygg.

3 Beskrivelse av planområdet

3.1 Dagens situasjon

Planområdet ligger nord for Jessheim sentrum og øst for E6. Gardermoen ligger vest for det aktuelle planområdet. Planområdet består av to eiendommer (51/2 og 51/5) og blir kalt «Blålystomta». Planområdet er på 15,3 daa.

Områdets bebyggelsesstruktur bærer preg av å ligge i nær beliggenhet til E6 med det medfører av påvirkning av støy og forurensning langs motorvegen. Det er i dag ingen bebyggelse innenfor planområdet, men det er noe spredt bebyggelse, nord, sør og vest for området. Nord for planområdet ligger et lite gårdsbruk, og en enebolig. Øst og sør for området ligger det viktige helsetjenester i Ullensaker kommune. Sørvest for planområdet ligger et boligfelt med småhusbebyggelse.



Figur 1 Flyfoto med planavgrensning

3.2 Topografi og kvikkleire

Eiendommen har ingen registrert bruk i dag, den består av skogsområde som er ganske nylig hogd (Furuskog med høy bonitet) og det er registrert dyrkbar jord av middels verdi og dyrka jord med stor verdi i Kilden, NIBIO. Selv om den dyrkbare jorden her er registrert med middels verdi, er det avklart gjennom jordprøver og med landbrukskontoret at den har lavere verdi siden den har mye stein og sand i seg. Planområdet er relativt flatt og har gode solforhold.

Planområdet ligger på avsetninger som befinner seg under marin grense fra øst- og sørsiden, og over marin grense fra vest- og nordsiden. Tidligere undersøkelser indikerer at løsmassene i området i hovedsak består av friksjonsmasser, hovedsakelig sand og grus. Det er ikke

registrert kvikkleire eller andre marine leirmasser i tilgjengelige undersøkelser. NGUs løsmassekart viser også at området domineres av breelvavsetninger.

3.3 Teknisk infrastruktur

Det ligger i dag en hovedvannledning innenfor planområdet. Det går også en høyspentledning over planområdet i nord-sørretning. Det er avklart at denne skal flyttes, og prosessen for flytting er i gang.

3.4 Naturmangfold

Vest i planområdet består arealet av nylig hogd skogsmark, trolig tidligere granplantasje, som nå er i tidlig gjenvekstfase. Enkelttrær av furu, gran og bjørk står igjen, mens ung bjørk, gran, selje og furu dominerer i det nye tresjiktet. Feltsjiktet består av vanlige arter som smyle, gulstarr, røsslyng, blåbær, tyttebær og ulike moser. Rødhyll forekommer jevnt. Skogen ble i hovedsak avvirket mellom 2016 og 2024. Veiskjæringen mot E6 består av sterkt omformet fastmark uten potensial for englignende natur.

Øst i planområdet ligger en tidligere åker som ble lagt brakk etter 2016 og nå er tett gjengrodd med bjørkekratt. Feltsjiktet er artsfattig, og det er stor forekomst av kanadagullris, som dominerer vegetasjonen.

Kanadagullris og rødhyll er fremmedarter som vokser over store deler av området, og det er i tillegg registrert fremmedarten hagelupin.

Av verdifulle arter av insekter er det registrert kløverhumle og slåttehumle. Kløverhumle er Norges mest sjeldne humle, og er sterkt truet (EN) på rødlista. Slåttehumle er også en svært sjelden art, og er nær truet (NT). Humlene er svært mobile og beveger seg over et stort område. De er derfor ikke direkte knyttet til funnområdene som er vist i kartet, men planområdet og områdene vest for hovedbrannstasjonen kan sees på som økologisk funksjonsområde for slåttehumle og kløverhumle.

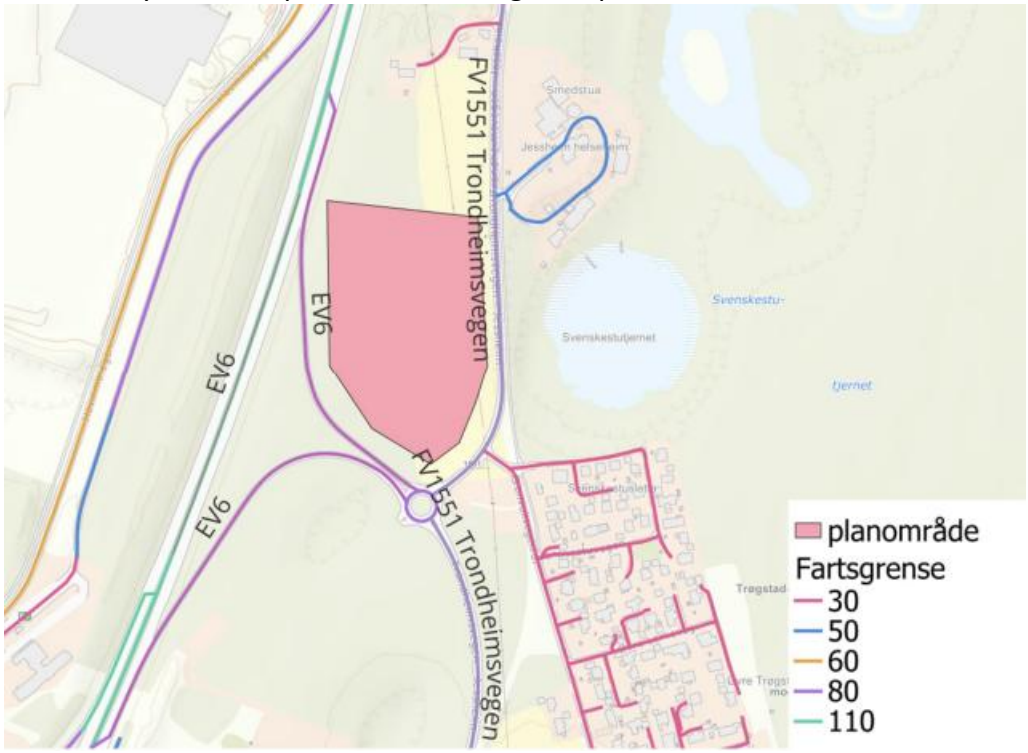


Figur 2 Funn av slåtte- og kløverhumle ved planområdet i forbindelse av insektskartlegging juli 2026

3.5 Trafikkforhold

Planområdet ligger mellom fv 1551 Trondheimsvegen og E6, vist i Figur 2. Adkomst til planområdet vil bli mot fv 1551 Trondheimsvegen. Gjeldende fartsgrense er 80 km/t, generell fartsgrense utenfor tettbygd strøk.

Planområdet ligger inntil E6 og i tilknytning til kryssområde V23 med ramper mot nordgående E6. Grønvollkrysset 600m sør for planområdet har hovedfunksjonen som kryss mellom lokalvegnettet og hovedvegnettet, med ramper mot E16 og sørgående E6. Kverndalskrysset E6 x E16 består av et omfattende rampesystem og ligger like sør for Grønvollkrysset. ÅDT på Trondheimsvegen er på ca. 5000.



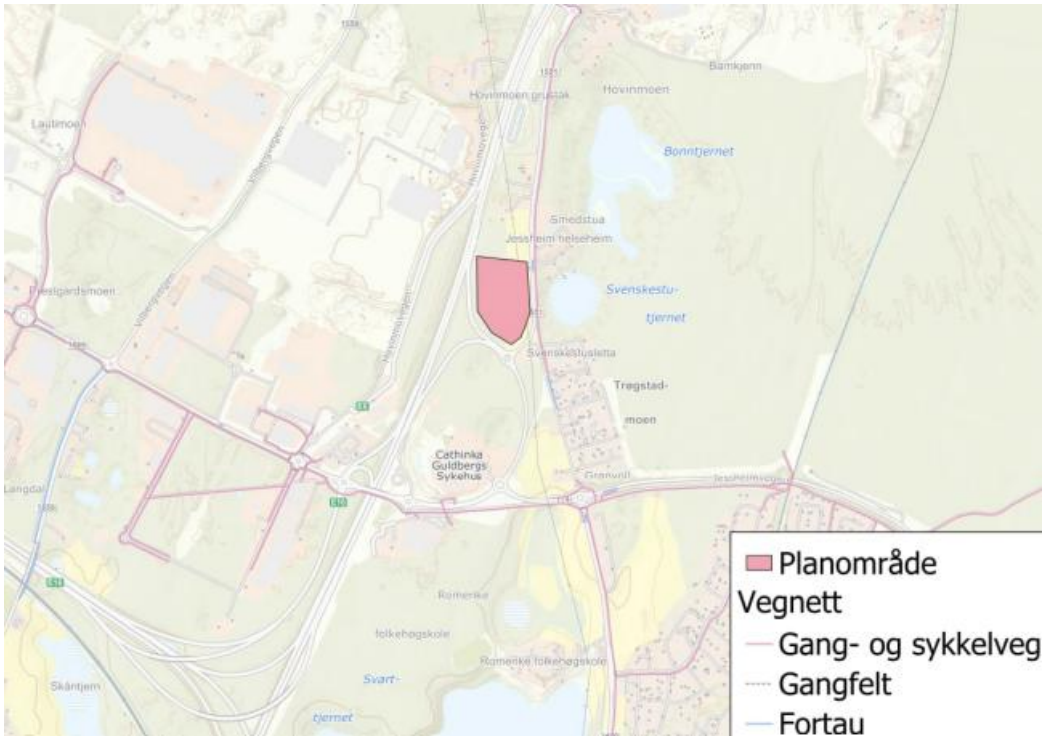
Figur 3 - Planområdet, veger med fartsgrense

Figur 4 viser holdeplasser og busslinjer i området. Nærmeste holdeplass til planområdet er Helseheimen, som betjenes av linje 430. Holdeplass Grønvold ligger ca. 800 m fra planområdet og betjenes av linjene 420 og 450.



Figur 4 - Kollektivtrafikk

Det er gang-/sykkelveg på østsiden av vegen fra planområdet, men ingen eksisterende gangkryssing over Trondheimsvegen. Gjennom boligområdet ved Trøgstadmoen er det et strekk på ca. 250 m uten separat tilbud til gående og syklende. Dette er en boliggate med lite trafikk. Med unntak av boligområdet på Trøgstadmoen, er planområdet utenfor normal gangavstand fra de fleste boligområder. Sammenhengende nett for sykkel gir god tilgjengelighet for syklende mellom planområdet og Jessheim.



Figur 5 - Gang- og sykkelvegnett.

3.6 Miljøforhold – støy og forurensing

Planområdet er svært støyutsatt, store deler av området ligger i rød og gul støysone fra E6 i vest, i tillegg til gul og rød støysone fra Trondheimsvegen i øst. Planområdet ligger ikke et område hvor det er kartlagt forurenset grunn.

3.7 Kulturminner

Det er registrert flere kulturminner innenfor planområdet. Ifølge kulturminnesøk gjelder dette rydningsrøyser og kulturminner som ikke har vernestatus. Med unntak av et kulturminne helt øst på eiendommen, er ikke disse inkludert i gjeldende områdeplan «Jessheim nord».

3.8 Friluftsliv

Planområde ligger i nærhet til Trøgstadmoen friluftsområde som ligger på andre siden av Trondheimsvegen. Det er kartlagt som et viktig friluftsområde.

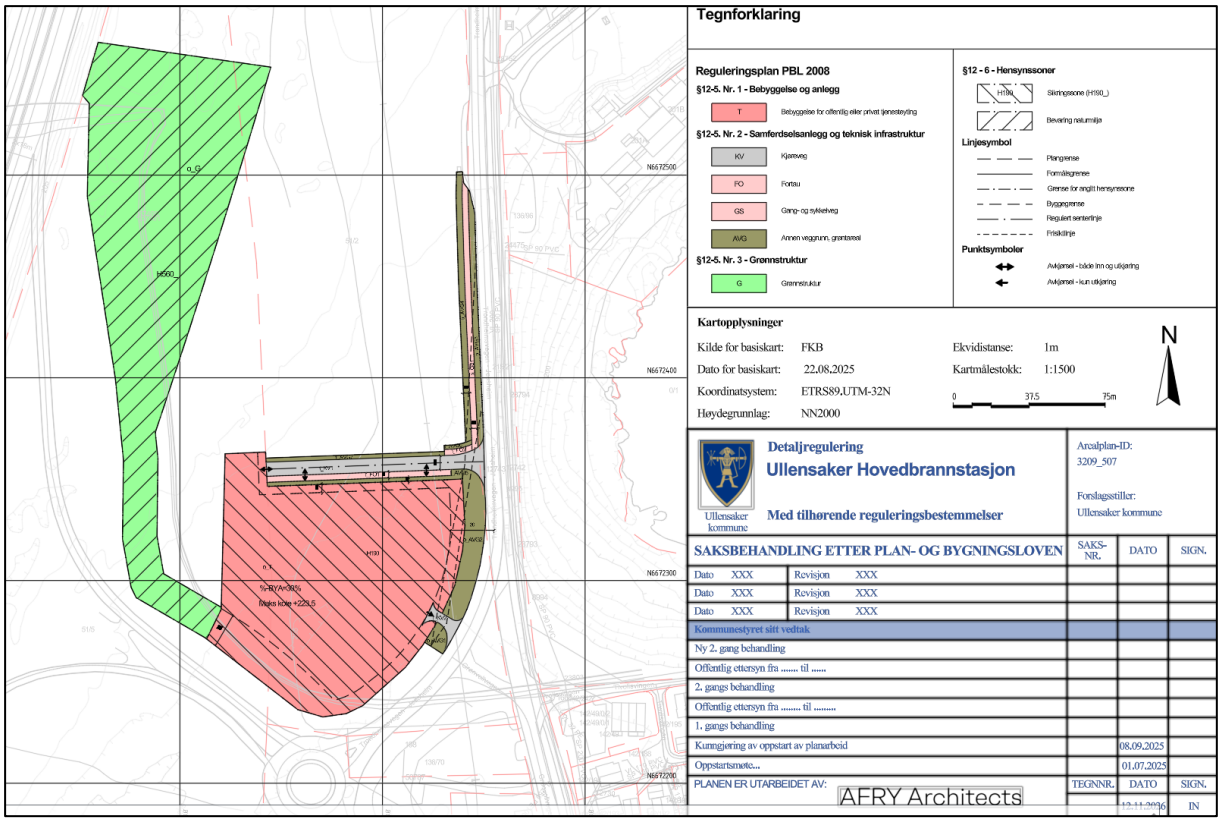
3.9 Tilstøtende arealer

I øst grenser planområdet til fv. 1551, Trondheimsvegen og Jessheim helseheim. I sør grenser planområdet til skogsområde rundt Ahus Gardermoen og i nord til 2 eneboliger (Smedstua). Nærmeste barnehage ligger på Sørholtet og Nordbymoen.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Reguleringsformål og arealregnskap

Planens hensikt er å legge til rette for etablering av ny hovedbrannstasjon i Ullensaker kommune med tilhørende funksjoner.



Figur 6 - Plankart

Det er avsatt areal til følgende formål iht. plan- og bygningslovens § 12-5 og § 12-6:

1	**Bebyggelse og anlegg**	**Felt**	**Areal (daa)**
	Offentlig eller privat tjenesteyting	o_T1	11,7
2	**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**		
	Kjøreveg	f_KV1-2	0,9
	Fortau	f_FO1-2	0,3
	Gang- og sykkelveg	o_GS1	0,4
	Annen veggrunn - grøntareal	o_AVG1-4, f_AVG5-7	2,0
3	**Grønnstruktur**		
	Grønnstruktur	O_G	12,7

	Total alle kategorier		28
3	**Hensynssoner**		
	H190 - Høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Oslo lufthavn	H190	11,7
	H560 Bevaring naturmiljø	H560	12,7

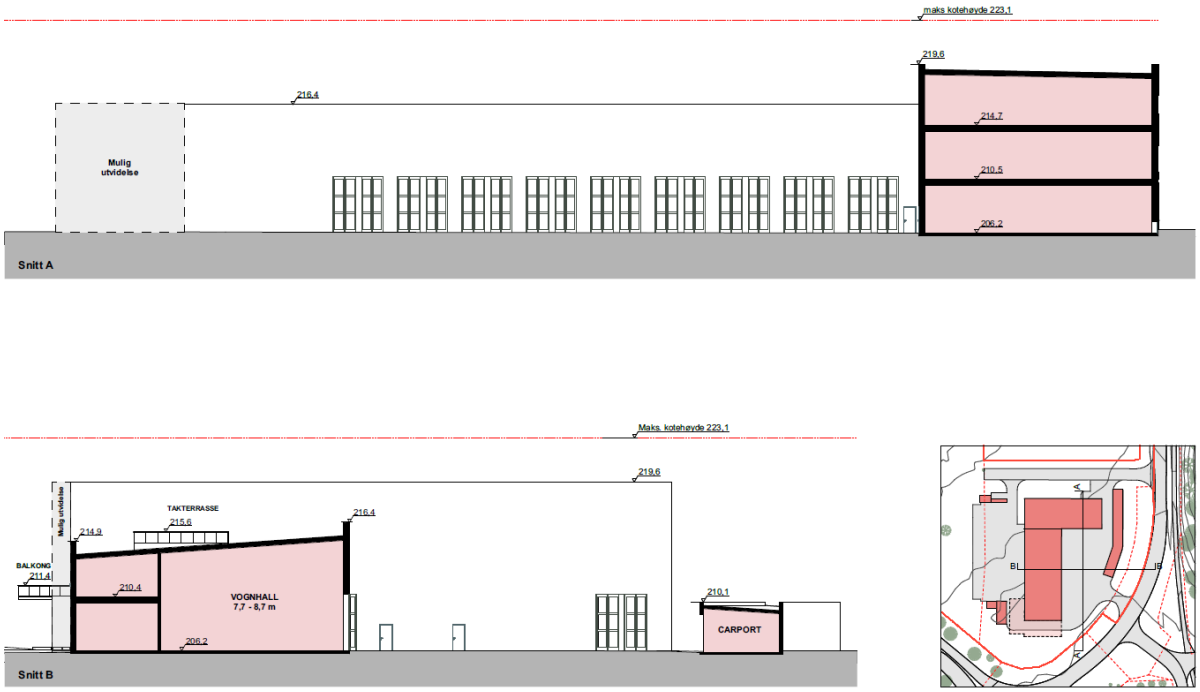
4.2 Utforming/ utnyttelse

Bruksarealet for bebyggelse på tomten utgjør summen av bruksareal for alle bygninger og konstruksjoner, inkludert åpent overbygd areal samt parkeringsareal og biloppstillingsplasser. Samlet bruksareal på tomten utgjør dermed ca. 10 296 m² BRA. For vognhall, vaskehall og gymsal er det ikke vanlig å medregne areal av såkalte tenkte plan ved brannstasjoner. Slike arealer er derfor heller ikke inkludert i beregningen over.

Utbyggingsvolum styres av maksimale byggehøyder og byggegrenser, samt krav om blågrønn faktor. %-BYA er regnet ut for områder som er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting og er satt til 30%.

Arealregnskap BYA	
Type	Areal m2
Bygg	2 675,84
Feiergarasjer	438,25
Nødstrøm	29,99
Parkeringsareal	1 129,66
Renovasjon	18,59
Trafo	13,88
	4 306,20 m²

Byggegrenser og maksimale gesimshøyder/byggehøyder er angitt i plankartet. Maks kotehøyde er på +223,5 (se Figur 7).



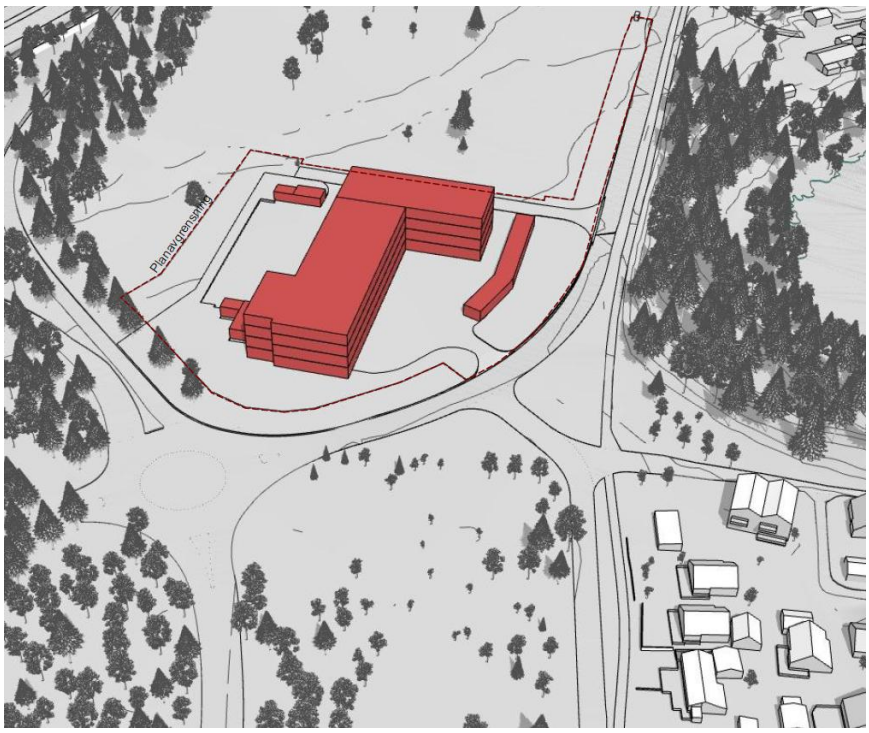
Figur 7 – Illustrasjonssnitt (Utarbeidet av Link arkitektur)

4.3 Estetikk

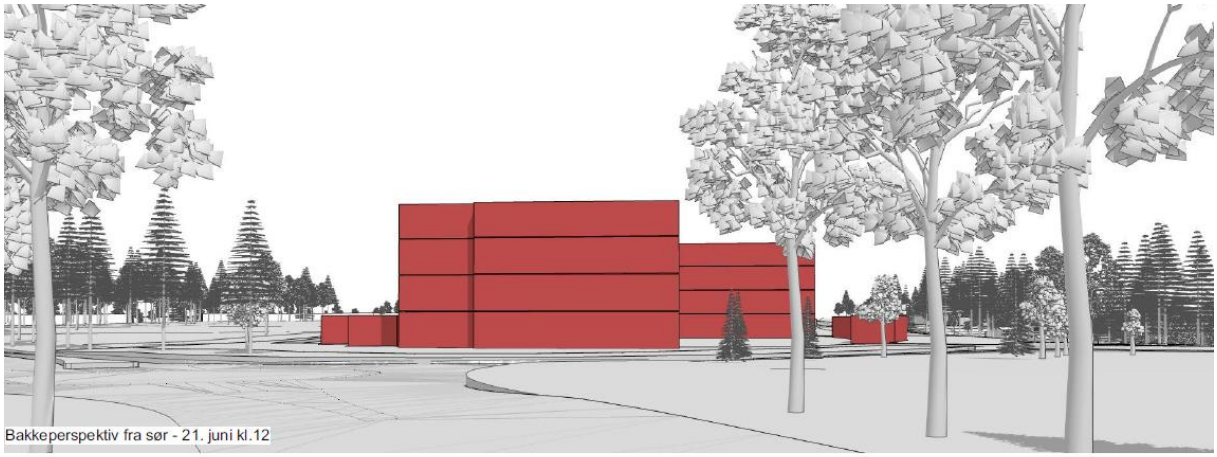
Illustrasjonene viser en mulig utforming og plassering av bygningsvolumer, og er kun et eksempel på løsning i senere faser. Utforming og plassering skal sikre effektiv logistikk ved utrykning og retur.

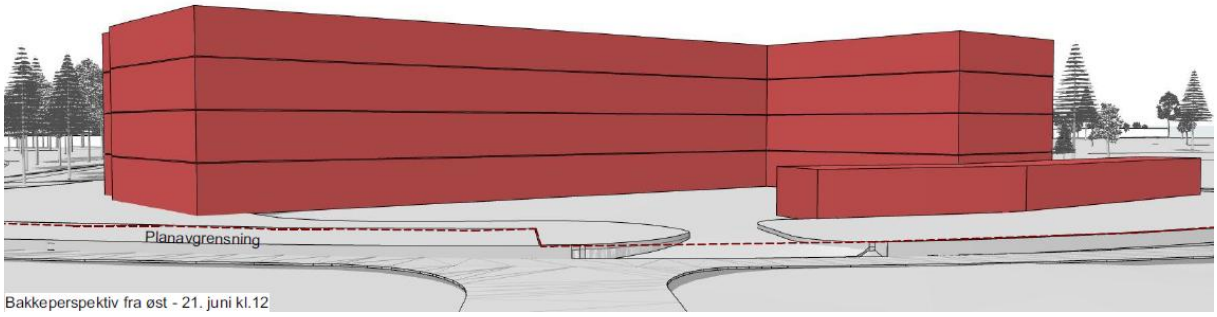
Prosjektet foreslår en hovedbrannstasjon bestående av sammenkoblede volumer, delt i vognhall og kontor. Det er lagt til rette for fremtidig utvidelse av vognhallen mot sør. Samhandlingshallen kan omdisponeres til nye vognspor, og det åpnes for utvidelse til fire etasjer med mulighet for økte kontor- og hvilearealer.

Planforslaget sikrer at fasadematerialer av god og varig kvalitet, og at porter til vognhall og vaskehall skal ha en transparent utførelse.



Figur 8 - Illustrasjon av ny bebyggelse, sett fra sør (Utarbeidet av Link arkitektur)





Figur 9 - Illustrasjon av ny bebyggelse fra bakkeperspektiv. (Utarbeidet av Link arkitektur)

4.4 Universell utforming

Krav til universell utforming skal imøtekommes for all utbygging, og universell tilgjengelighet skal ivaretas iht. gjeldende teknisk forskrift. Planløsningen er tydelig lesbar for god orienterbarhet. Planområdet er tilnærmet flatt, og det er godt tilrettelagt for gangatkomst med tilfredsstillende stigning. Det legges til rette for HC-parkering.

4.5 Uteoppholdsarealer

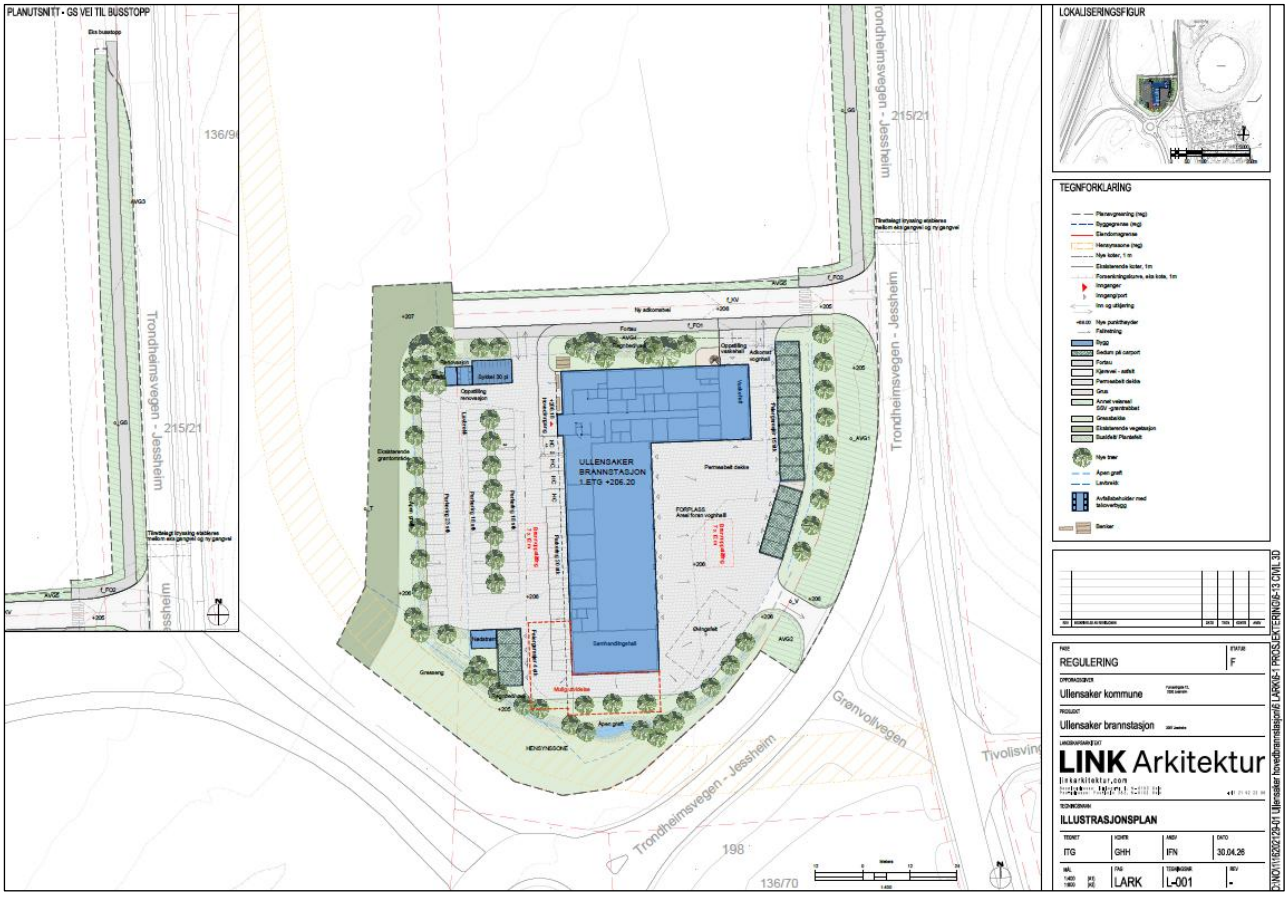
Mulig plassering av brannstasjonen og tomtedisponering fremgår av illustrasjonsplanen (figur 9). Adkomst er lagt fra nord med to separate innkjøringer: én til vogn- og vaskehall, og én hovedadkomst til parkering, sykkelparkering og inngangsområde.

Tomten gir rom for forplass, parkering, grøntområder og garasjer, og åpner for effektiv logistikk ved utrykning og god arealutnyttelse. Renovasjon og varelevering er tenkt løst ved hovedinngangen uten behov for rygging. Sykkelparkering skal etableres nær inngangen og det er illustrert kapasitet til 30 sykler, hvorav minst halvparten under tak og med lademulighet. Det legges også til rette for fire HC-plasser.

På sørvestsiden er det lagt opp til en forplass med minimum 25 meters dybde foran vogn- og vaskehaller, dimensjonert for god manøvrering og sikker drift. Her vil også hoveddelen av feiergarasjene ligge. Fra forplassen går egen utrykningsvei direkte til fylkesveien, som sikrer rask og fleksibel utrykning. Området inkluderer også et øvingsareal for enkle øvelser uten åpne flammer, med kontrollert overvannshåndtering.

Utendørsbelysning tilpasses funksjon og behov, med belysning av trafikk- og oppholdsarealer. Hele eller deler av anlegget kan inngjerdes ved behov.

Planforslaget åpner for etablering av takterrasser på bygningene. Det legges i tillegg til rette for utendørs oppholdsarealer med benker, som kan benyttes av ansatte.



Figur 10 Illustrasjonsplan (Utarbeidet av Link arkitektur)

4.6 Støytiltak

Det er ikke lagt opp til noen konkrete støytiltak, men for å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen og etter ferdigstillelse, skal luftkvalitet og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen (T-1520/2012 og T-1442/21) legges til grunn.

Anleggsvirksomhet må forholde seg til tabell 4 i retningslinje T-1442/21. Hensynet til støy skal ivaretas gjennom utbyggingsperioden.

4.7 Kommunaltekniske forutsetninger

Det er tilrettelagt for fremtidig vannforsyning med forventet trykk og kvalitet, som også imøtekommer brannvannkrav til framtidig utbygging. Minstekrav til slokkevannskapasitet for denne typen bebyggelse er 50 l/s, fordelt på minst to uttak. Bebyggelse innenfor feltet knyttes til kommunal spillvannsledning med selvfall.

Løsningene legger til rette for å bruke overvann som en ressurs og bidrar til å opprettholde det naturlige hydrologiske kretsløpet. Ved å utnytte naturens selvrensende prosesser reduseres forurensning i overvannet, samtidig som potensialet for forbedret vannkvalitet i resipient øker. Det er videre planlagt og dimensjonert sikre flomveier internt på tiltaksområdet og videre ut av området.

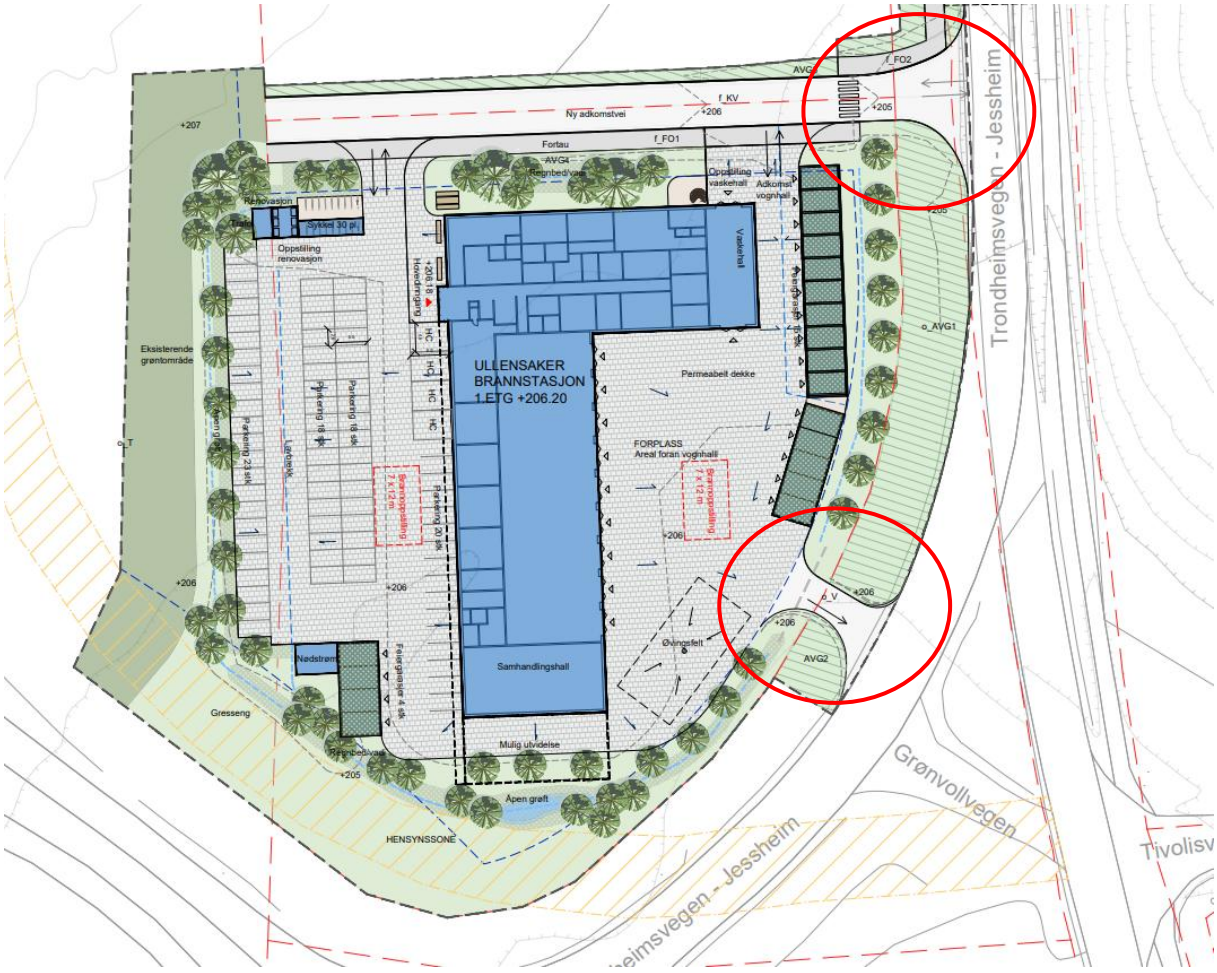
Bestemmelser for overvannshåndtering er i tråd med gjeldene kommuneplan, Ullensakers veileder og øvrige krav i nasjonal lover, forskrifter og veiledere. Overvann skal håndteres lokalt etter tretrinnsprinsippet, med åpne og naturbaserte løsninger som regnbed, grøfter og

grønne arealer. Avrenning ut av området skal ikke øke, og påslipp til kommunalt nett er ikke tillatt. Overvannsløsningene inngår i en helhetlig blågrønn struktur.

1. Håndtering av liten nedbør skjer gjennom infiltrasjon i nedsenkede arealer og regnbed, samt blågrønne tak med kontrollert avrenning. Beregninger viser at permeable arealer er tilstrekkelige.
2. Fordrøyning av overvann sikrer at avrenning ikke øker, blant annet ved overløp i dammer og regnbed. Blågrønne løsninger som grøfter og nedsenket terreng bidrar til dette. Veiarealer får delvis dekket fordrøyningsbehovet i skolegården, med rensing av vann før videre håndtering.
3. Sikring av flomveier sørger for trygg avledning av overvann via eksisterende kulverter. Dagens flomveier bevares, og fremtidige løsninger sikrer trygg flomhåndtering. Fall og høydeforskjell ved bygg inngår for å møte TEK 17-krav.

4.8 Atkomst, varelevering, renovasjonsløsning

Hovedadkomsten inn og ut av planområdet er fra Trondheimsvegen i nord (f_KV1), der det reguleres et kryss som ivaretar siktforhold og nødvendige sporingsarealer. Disse forholdene ivaretas også for utkjørsel i sør (f_KV2), som er lagt nærmere rundkjøringen, for en mer sømløs og fleksibel utrykning og raskere utrykningstid.



Figur 11 - Illustrasjon over adkomst og utrykningsveg. (Utarbeidet av Link arkitektur)

Det skal avsattes nødvendige areal for avfallshåndtering og varelevering innenfor planområdet.

4.9 Trafikkforhold og parkeringsdekning

Ny kjøreveg i nord (f_KV1) reguleres som felles (privat bruk) og det er muligheter for at framtidige eiendommer nord for planområdet kan koble seg på denne.

Nærmeste holdeplass, Helseheimen, gir god kollektivtilgjengelighet langs aksen Jessheim - Eidsvoll, inkludert muligheter for bytte til tog fra Jessheim, mens holdeplass, Grønvold, gir tilgjengelighet langs øst-vest-aksen. Det reguleres en gang- og sykkelvei opp mot holdeplassen som ligger nord for planområdet.

Planforslaget legger opp til 79 parkeringsplasser for ansatte og besøkende. Parkering for tjenestebiler og brannbiler kommer i tillegg. Det skal tilrettelegges med sykkelparkering for minst 20% av de ansatte.

4.10 Blågrønn faktor

I henhold til krav fra Ullensaker kommune er det foreslått en bestemmelse om krav til blågrønn faktor på 0,85 innenfor formål offentlig eller privat tjenesteyting, samt dokumentasjonskrav for dette. Blågrønn faktor på minimum 0,85, oppnås gjennom sammenhengende grøntarealer, ny vegetasjon og åpne overvannsløsninger. Det skal benyttes stedegne og insektvennlige arter.

4.11 Energiløsning

Planforslaget sikrer ingen konkrete energiløsninger. Utover strøm skal bergvarme vurderes aktuell energikilde. Det vurderes også å anlegge solceller på tak.

4.12 Forhold for barn

Brannstasjonens plassering nær gang- og sykkelveg gir mulighet for besøk, herunder aktiviteter rettet mot barn.

4.13 Jordbruk

Det er utarbeidet en matjordplan i forbindelse med reguleringsplanen. Innledende grunnundersøkelser i planområdet, gjennomført av WSP, indikerer at det forekommer lite sammenhengende matjord. Massene i sørlige del, der ny hovedbrannstasjon planlegges oppført, består hovedsakelig av et tynt matjordlag med tett gress- og skogbunnsrøtter, etterfulgt av kompakt grå leire i de øverste lagene. Undersøkelsene viser at utbredelsen av dyrkbare masser avviker fra det som fremgår av NIBIOs karttjeneste Kilden. Massene i planområdet vurderes som dyrkbare, men det kreves betydelig bearbeiding for å kunne benyttes til jordbruksformål og det anses derfor ikke som hensiktsmessig å flytte jorden til mottaksarealer for å gjenbruke den som matjord. Eventuelt kan jorden, ved bearbeiding benyttes til terrengforming og i begrenset omfang som matjord.

Det er landbrukskontoret i Ullensaker kommune som vil legge føringer for videre håndtering og bruk av dyrkbar mark ved byggesak. Aktuelle tiltak da kan være flytting av berørte humusholdige masser til egnet mottaksareal utenfor planområdet, eller gjenbruk av massene i planområdets grøntanlegg, i tråd med god jordhåndteringspraksis.

4.14 Naturmangfold

Planforslaget ivaretar slåtte- og kløverhumle ved at det reguleres et område av vesentlig størrelse vest for planområde som grønnstruktur, med hensynssone for naturmiljø. Området er på ca. 12,7 daa. Området er kommunes eiendom og innenfor 100 m byggegrense for E6. Området berører ikke Statens vegvesen regulering for vegtekniske anlegg langs og ved E6.

Planforslaget sikrer at det ikke tillates tiltak som kan forringe områdets funksjon som leveområde, trekk- og spredningsområde for humler. Nødvendig drift og vedlikehold av eksisterende VA-ledning som ligger i bakken må tillates, men med krav om minst mulig inngrep og skade på humlenes leveområder. I tillegg skal området ved nødvendige arbeider på VA-ledning, reetableres etter avsluttet arbeid.

I tillegg til hensynssone for naturmiljø, stilles det krav til skjøtselsplan for området innenfor hensynssonen. Skjøtselsplanen skal utarbeides av fagkyndig med relevant naturfaglig kompetanse og inneholder en rekke krav til innhold som skal sikre framtidig og god skjøtsel av området. Skjøtselsplanen skal være levert og godkjent før ny bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk.

Før igangsettingstillatelse skal det det utarbeides og godkjennes en plan for anleggsfasen som ivaretar hensynssonen under anleggsfasen og beskytter den blant annet mot rigg, trafikk, forurensning og masselagring under anleggsperioden.

4.15 Endringer etter offentlig ettersyn

Vil bli oppdatert etter høring.

5 Konsekvenser av planforslaget:

5.1 Forhold til overordnede planer og strategier, rikspolitiske retningslinjer, etc.

Overordnet plan	Vurdering
Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet:	Planforslaget er i tråd med retningslinjen. Det er valgt en lokasjon av ny hovedbrannstasjon som ligger i nær tilknytning til to hovedtransportårer for bil (E6 og fylkesveg), slik at det legges til rette for rask utrykning, samtidig som brannstasjonen er lett tilgjengelig. Brannstasjonen ligger i tillegg nær en bussholdeplass og planforslaget bidrar til god mobilitet, med bedre tilrettelegging for myke trafikanter. Planforslaget er i tråd med retningslinjen når det gjelder arealbruk og jordvern. Planområdet vurderes å ikke inneholde matjord av god kvalitet, og medfører ikke nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark.
Statlig planretningslinjer for klima og energi:	Planforslaget er i tråd med retningslinjen ved at det legges til rette for miljøvennlige transportformer for ansatte og besøkende til hovedbrannstasjonen. Det sikres god tilgang til sykkelparkering og det sikres en ny gang- og sykkelforbindelse til bussholdeplassen. Planforslaget sikrer i tillegg en blågrønn faktor på 0,85 som ivaretar god overvannshåndtering og at det må etableres ny vegetasjon innenfor området. Dette vurderes å ha en positiv effekt på klima og miljø.
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus:	Planforslaget er i tråd med planen ved at brannstasjonen lokaliseres i et område (Jessheim nord) som er avsatt og planlagt som et næringsområde i overordnede planer. Lokalisering av brannstasjonen nær E6 og fylkesvegen gir dekning til store deler av kommunen, i tillegg er det fordelaktig at den ikke beslaglegger verdifull matjord.
Regional plan for masseforvaltning:	Regional plan for masseforvaltning i Akershus gir føringer for en langsiktig og helhetlig håndtering av masser. Intensjonen

	er at det skal tilrettelegges for høy gjenbruksandel av gjenvinnbare masser, og sikres arealer til massemottak, gjenvinning og lovlig deponering. Dette ivaretas i byggesaksprosessen.
Regional plan for vannforvaltning:	Planforslaget er i tråd med planen ved at planbestemmelsene sikrer tre-trinns åpen og lokal overvannshåndtering og krav om miljøoppfølgingsplan med beskrivelse av blant annet vannmiljø.
Kommuneplanens arealdel 2021:	Planforslaget er delvis i tråd med kommuneplanen, hvor store deler av området er avsatt til bebyggelse og anlegg (fremtidig). Båndleggingssonen for høyspent er ikke videreført i detalj-reguleringen, siden høyspentledningen skal flyttes. Detaljreguleringen foreslår bygg- og anleggsformål (tjenesteyting) innenfor en liten del nordvest i området som er avsatt til grønnstruktur (nåværende) og er derfor i strid med kommuneplanen i dette området. Det er imidlertid avklart med Statens vegvesen og kommunen at grensen mot byggeområde kan flyttes fra 150 m fra midtlinje på E6 til 100 m fra vegkant E6. Byggegrensen blir med dette liggende utenfor planområdet. Kommuneplanens parkeringsnorm gir føringer for parkering for næring og kontor og andre former for tjenesteyting, men ikke for brannstasjon. Parkeringskrav i planforslaget er derfor basert på brannstasjonens behov. Kvalitetskrav til bil- og sykkelparkering er basert på Kommuneplanens parkeringsnorm for kontor/næring.
Kommuneplanens samfunnsdel 2020:	Planforslaget er i tråd med samfunnsdelens mål innenfor beredskap: forbygge og være forberedt på å håndtere uønskede hendelser og krisesituasjoner. Planlegging av ny hovedbrannstasjon er viktig for å oppfylle disse målene.
Gjeldende regulering:	Planforslaget er delvis i tråd med gjeldende områderegulering. Statens vegvesen har som tidligere nevnt gitt uttalelse om at

	byggegrensen på 150 m kan flyttes til 100 m fra E6 (vegkant). Planforslaget foreslår derfor bygg- og anleggsformål (tjenesteyting) der det i områdeplanen foreslås grønnstruktur, dette er i strid med områdeplanen. Relevante rekkefølgekrav er videreført fra områdeplan til detaljregulering.
Tilstøtende nye planer:	Planforslaget berører ikke tilstøtende nye planer.

5.2 Utnyttelse

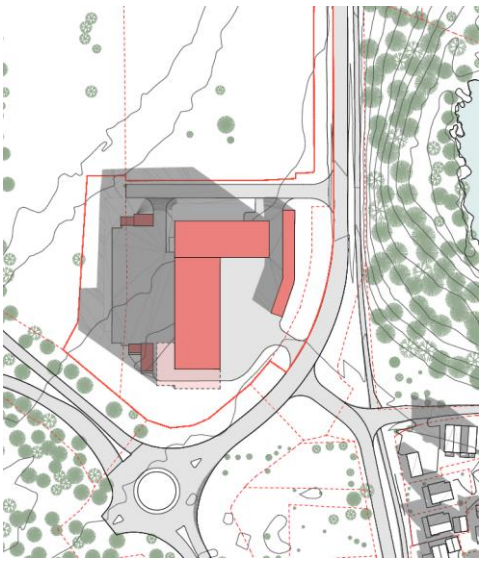
Utnyttelsesgraden og høyder utfordrer ikke de overordnede føringene for området. Det reguleres lavere høyder enn gjeldende områdeplan åpner opp for.

5.3 Utforming og kvaliteter

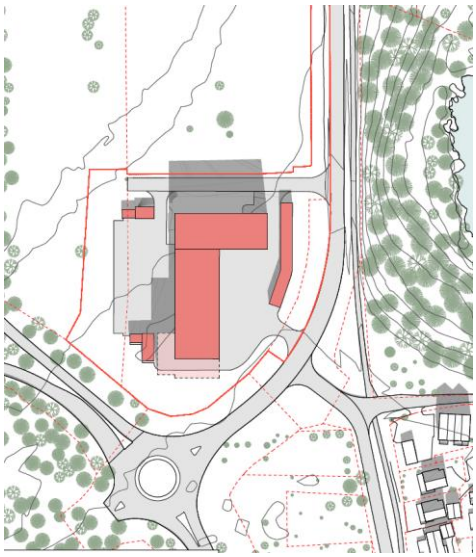
Planforslaget medfører oppføring av ny brannstasjon som har krav om at den skal utformes med kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Maks høyder (tilsvarer maksimum 4 etasjer) på ny hovedbrannstasjon medfører ingen skyggelegging av omkringliggende bebyggelse, og det er mulig å få til gode solforhold for interne uteoppholdsarealer. Uteoppholdsarealer for ansatte kan også etableres på tak. Planforslaget medfører endret karakter i området, fra grønnstruktur til bebygd areal.

5.3.1 Sol- og skygge

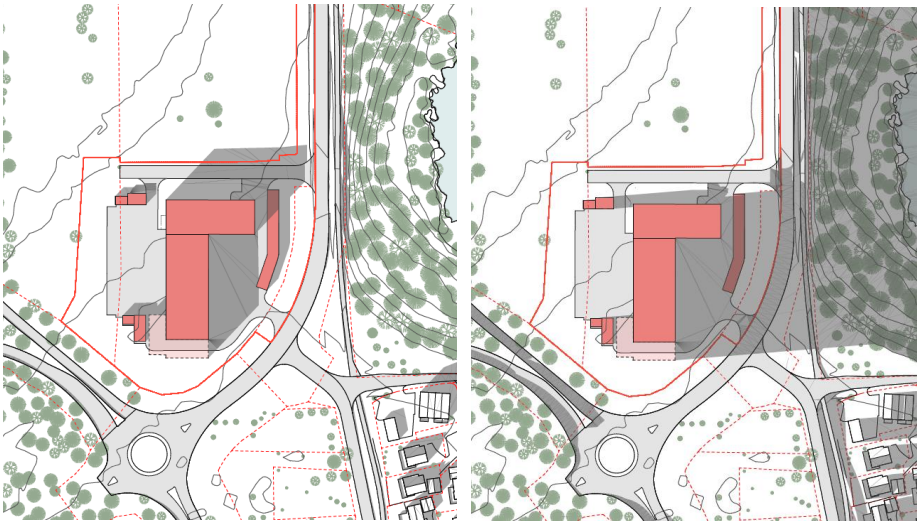
Illustrasjonene nedenfor viser sol- og skyggeforhold under ulike tidspunkt i døgnet ved vårjevndøgn 21. mars (utarbeidet av Link arkitektur)



21. mars kl. 09.00



21. mars kl. 12.00



21. mars kl. 15.00 21. mars kl. 18.00

Se vedlagte sol- og skyggeanalyser for flere tidspunkter gjennom året og døgnet.

5.4 Kulturminner

Det er ingen konsekvenser for kulturminner innenfor planområdet. Dette er avklart i tidligere reguleringsprosesser gjennom utarbeidelse av gjeldende områdeplan, og gjennom kommunikasjon med fylkeskommunen.

5.5 Grønnstruktur, friluftsliv, naturmangfold

Området er nylig hogd, og uten verdifulle naturtyper. Det er som nevnt tidligere oppdaget verdifulle og sjeldne arter av humle (slåtte- og kløverhumle) i forbindelse med insektkartlegging utført i juli 2026. Som avbøtende tiltak er det valgt å regulere et område til grønnstruktur langs E6, og med hensynssone for bevaring av naturmiljø. Formålet grønnstruktur sammen med hensynssonen gir god framtidig beskyttelse av humlens leveområder.

Planforslaget sikrer for øvrig beplantning av uteområdet og blågrønn faktor som er positivt for overvannshåndtering, naturmangfold og klima. Det skal benyttes stedegen vegetasjon, og gode bie- og humleplanter, som gir positive konsekvenser for eventuelle kløverhumler.

Planforslaget sikrer ny tilrettelagt kryssing over Trondheimsvegen (fylkesveg) rett nord for ny adkomstveg. Planforslaget bidrar derfor bedre tilgjengelighet for myke trafikanter til gang- og sykkelveg på østre side av Trondheimsvegen, og til det verdifulle friluftslivsområdet på østre side.

5.6 Jordvern/jordvernstrategi

Planforslaget medfører ingen negative konsekvenser for jordvern. Se beskrivelse i delkapittel 4.13

5.7 Trafikk

Ny hovedbrannstasjon medfører nyskapt trafikk fra arbeidsreiser, tjenestereiser og utrykning anslått til ca. 150 ÅDT. Dette vil si ca. 6-7 kjøretøy i timen i snitt. Dette anses som en begrenset trafikkøkning. Planforslaget ivaretar trafikksikre løsninger for gående og syklende til og fra hovedbrannstasjonen.

5.8 Parkering
Planforslaget medfører økt parkering på bakkeplan i området, antall parkeringsplasser er beregnet ut ifra brannstasjonens behov og for å ivareta en forsvarlig og sikker beredskap.

5.9 Vann/avløp/renovasjon

Eksisterende VA-ledning

Planforslaget sikrer en avstand til eksisterende VA-anlegg på minimum 4 m.

Vannforsyning og slokkevann

Planlagt vannforsyning til brannstasjonen hentes fra eksisterende kommunalt vannledningsnett på østsiden av Trondheimsvegen – Jessheim. Det er mulig det er behov for å etablere ny grunnvannsbrønn, det er derfor foreslått som en mulig løsning. Etablering av grunnvannsbrønn er en mulighet for styrket beredskap og er ikke nødvendig for å oppfylle krav til denne utbyggingen.

Spillvann

Det planlegges for ny kommunal spillvannsledning med selvfall for brannstasjon, som skal kobles på kommunalt spillvannsnett. Nærmeste punkt til utbyggingen for tilkobling er i eksisterende kum i krysset Tivolisvingen – Grønnvollvegen.

Overvann

Planforslaget medfører positive konsekvenser for overvannshåndtering. Som nevnt tidligere sikres det åpen overvannshåndtering etter 3-trinnstrategien og avrenning ut av området skal ikke øke som følge av utbygging.

Renovasjon

Ingen vesentlige konsekvenser for renovasjon, det skal settes av plass til renovasjon- og avfallshåndtering innenfor planområdet.

5.10 Forurensning/støy
Ny hovedbrannstasjon kan gi noe økt støy i området, pga. utrykningsbiler og støy fra øvingsarealer. Trafikkøkningen som planforslaget medfører er begrenset, og gir ikke vesentlige konsekvenser for støy eller luft.

5.11 Rekkefølgebestemmelser
Planforslaget ivaretar rekkefølgekrav som sikrer blant annet opparbeidelse av VA-anlegg og overvannstiltak, veganlegg, tilrettelagt kryssing over fylkesveg og utearealer til riktige stadier i løpet av byggesaksprosessen.

5.12 Økonomi
Planforslaget har økonomiske konsekvenser for kommunen ved finansiering av ny hovedbrannstasjon med tilhørende atkomst og ved etablering av nytt gang- og sykkelfelt på vestre side av fylkesvegen, fra brannstasjon til eksisterende bussholdeplass.

5.13 Miljø

Geoteknikk

Områdestabiliteten er tilfredsstillende, og grunnforholdene gir gode forhold for fundamentering. Direkte fundamentering vurderes som et aktuelt fundamenteringsprinsipp. Det må gjøres supplerende grunnundersøkelser i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Vannmiljø

Ny brannstasjon medfører ikke negative konsekvenser for de verdifulle tjernene i naturreservatet øst for brannstasjonen: Bonntjern og Svenskestutjern. Godt vannmiljø skal ivaretas ved at det sikres åpen overvannshåndtering, naturens selvrensingsevne skal utnyttes og forurensning av overvann skal minimaliseres som igjen øker potensialet for bedret vannkvalitet i resipient. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan ved rammetillatelse.

5.14 Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen gikk gjennom 25 uønskede hendelser, der flere temaer ble vurdert i mer detalj. Noen temaer er ikke aktuelle for planforslaget og ble kvittert ut raskt. Det er avdekket 3 mulig uønskede hendelser av betydning for planforslaget:

1. Store nedbørsmengder og urban flom/overvann
2. Samferdelsårer som vei, jernbane, luftfart og skipsfart og større ulykker (veg, bane, luft, sjø)
3. Sabotasje/terror.

Store nedbørsmengder og flom/overvann forventes å ha en samlet middels konsekvens for planforslaget. Overvann fra tette flater og øvrige overflatearealer skal i hovedsak håndteres lokalt gjennom overflateavrenning og infiltrasjon/fordrøyning i terreng. Alt overflatevann ledes mot grønne fordrøyningsarealer i henhold til gjeldene områderegulering. Det er planlagt og dimensjonert trygge flomveier internt på og ut fra tiltaksområdet.

Ved trafikkulykke kan det oppstå alvorlig skade og tap av liv. Mindre forsinkelser kan forventes i perioder.

Sabotasje eller terror mot brannstasjonen kan få alvorlige konsekvenser ved å hindre utrykning eller redusere operativ kapasitet. Dette kan føre til forsinket innsats, økt risiko for tap av liv og helse, større materielle skader og svekket samlet samfunnssikkerhet i regionen.

5.15 Universell utforming

Ingen negative konsekvenser for universell utforming. Krav til universell utforming skal følge TEK17.

5.16 Folkehelse

Planforslaget medfører ikke nedbygging av noe kartlagt verdifullt friområde. Området var fra før av ikke særlig attraktivt å oppholde seg i, med støy fra E6 og fylkesveg. Planforslaget gir bedre tilrettelegging for gående og syklende, som kan anses som positivt for folkehelsen. Det ligger et mer attraktivt friområde på østsiden av fylkesvegen som kan benyttes.

Planforslaget har dessuten som nevnt over, svært begrensede konsekvenser for støy og luftkvalitet i området.

5.17 Forebygging av kriminalitet
Generelt vil ny bebyggelse med døgnvakt gi mer liv og økt trygghet i området sammenlignet med dagens situasjon.

5.18 Barn og unges interesser
Planforslaget medfører noe bedre trafikksikkerhet for myke trafikanter, som også er av barn og unges interesser. Ellers ingen vesentlige konsekvenser.

5.19 Utearealer
Planforslaget medfører ingen vesentlige konsekvenser for utearealer, annet enn at det innebærer noe nedbygging av grønnstruktur, som nevnt tidligere i delkapittel 5.16.

5.20 Juridiske konsekvenser
Gjennomføring av planforslaget medfører behov for avtale/kontrakt ang. erverv av gnr/bnr. 51/2.

Oppsummering
Lokalisering av ny hovedbrannstasjon er i hovedsak i tråd med statlige, regionale og kommunale føringer for arealbruk, mobilitet, klima og beredskap. Lokaliseringen nær E6 og fylkesveg gir gode utrykningsforhold og effektiv dekning av kommunen, samtidig som området er tilgjengelig med kollektivtransport og tilrettelagt for gående og syklende.

Planområdet berører ikke dyrka eller dyrkbar jord, og gir begrensede konsekvenser for naturmangfold, friluftsliv og folkehelse. Det sikres blågrønne løsninger med lokal og åpen overvannshåndtering, ny vegetasjon og tilrettelegging for pollinerende insekter. Avbøtende tiltak med hensynssone bevaring naturmiljø vest for hovedbrannstasjon gir god framtidig beskyttelse av de sjeldne artene av humle i området. Trafikkøkningen vurderes som liten, og det legges til rette for trafikksikre løsninger for myke trafikanter.

Planforslaget er delvis i strid med kommuneplanens arealdel og gjeldende områderegulering ved at en mindre del av grønnstruktur foreslås bebygd, men dette er avklart med Statens vegvesen gjennom justering av byggegrense mot E6. Samlet sett vurderes planforslaget å ha overveiende positive samfunnsmessige konsekvenser ved å styrke kommunens beredskap, med håndterbare og begrensede negative virkninger.