Reguleringsplan for Ullensaker hovedbrannstasjon

Plantype: Detaljregulering

PlanID: 507

Saksnummer:

Lovverk: Plan- og bygningsloven 2008

Dato: 30.04.2026

1. Planens hensikt

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

1.1 Området reguleres til:

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

1	**Bebyggelse og anlegg**	**Felt**
	Offentlig eller privat tjenesteyting	o_T
2	**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**	
	Kjøreveg	f_KV1-2
	Fortau	f_FO1-2
	Gang- og sykkelveg	o_GS1
	Annen veggrunn - grøntareal	o_AVG1-4, f_AVG5-7
3	**Grønnstruktur**	
	Grønnstruktur	O_G
4	**Hensynssoner**	
	H190 - Høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Oslo lufthavn	H190
	H560 - Bevaring naturmiljø	H560

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

2.1.2 Estetisk utforming

- Det skal legges vekt på kvalitet i den arkitektoniske utformingen, detaljering og materialbruk.

2.1.3 Overvannshåndtering og blågrønn faktor

- Overvann for tomten håndteres lokalt gjennom tretrinnsprinsippet. Avrenning ut av planområdet skal ikke øke som følge av utbygging. Påslipp av overvann til kommunalt ledningsnett er ikke tillatt.
- Øvingsareal uten bruk av åpne flammer skal ha fast dekke med kontrollert fall til sluk, der vannet ikke skal infiltreres i grunnen.
- Blågrønn faktor beregnes i henhold til norsk standard og skal være på 0,85 for areal regulert til offentlig tjenesteyting.

2.1.4 Vann og avløpsanlegg

- All prosjektering, utførelse og dokumentasjon vedrørende offentlig vann- og avløpsanlegg skal være i henhold til kommunens VA-norm.

2.1.5 Renovasjon og varelevering

- Det skal avsettes nødvendig areal for avfallshandtering og varelevering innenfor planområdet.

2.1.6 Anleggsperiode

- Det tillates midlertidige anleggsveger og avkjørsler i forbindelse med anleggsperioden. Før framkommeligheten eller trafikksikkerheten i gater og fortau reduseres på grunn av anleggsarbeid i henhold til denne planen, skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å opprettholde framkommelighet og trafikksikkerhet både for gående, syklende og kjørende.

2.2 Støy

- 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.

2.3 Parkering

Bilparkering:

Innenfor felt o_T tillates det minimum 79 parkeringsplasser for ansatte og besøkende. Parkering for tjenestebiler og brannbiler kommer i tillegg.

Generelle krav for bilparkering:

- Parkeringsplasser for ansatte og besøkende skal dimensjoneres i henhold til Sintef norm, 312.130 Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg.
- Parkeringsplasser for biler, elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av inngang.
- 5% av p-plasser skal være HCP og aldri færre enn to plasser.
- Det skal være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for ladning av el-bil på 10% av nye etablerte parkeringsplasser.

Sykkelparkering:

- Det skal tilrettelegges med sykkelparkering for minst 20 % av de ansatte.

Generelle krav for sykkelparkering:

- 50% av sykkelplasser skal være overdekket.
- 5% av sykkelparkering skal tilrettelegges for laste- og familiesykler.
- All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet.
- Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og ansatt- og besøksparkering for bil.
- Det skal tilrettelegges for lading av elsykler.

2.4 Vegetasjon

- Ved etablering av ny vegetasjon, skal det brukes stedegne norske arter. Ved beplantning av utearealer og grønnstruktur skal det tilrettelegges for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal etterstrebes å benytte vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.
- Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

2.6 Turbulensforhold ved Oslo lufthavn

- Tiltaket skal forelegges Avinor for turbulensvurdering, på slik form at Avinor entydig kan danne seg et bilde av tiltaket. Dette innebærer målsatt plassering ift. rullebane, spesielt minste avstand fra tiltak til rullebanens senterlinje (eller forlengelse av denne), dimensjoner, samt høyde på tiltaket, inkl. maksimal høyde på tiltaket over terreng, samt terrengformasjoner rundt tiltaket. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse skal tiltakshaver, som grunnlag for Avinors turbulensvurdering, sørge for å bekoste innhenting av strømningsanalyse fra anerkjent leverandør utført i henhold til Avinors retningslinjer.

2.7 Farlig eller villedende belysning

- Det skal ikke etableres farlig eller villedende belysning for flyoperasjoner på lufthavnen eller for personellet i kontrolltårnet. Dette gjelder lys som på grunn av intensitet, utforming eller farge, som kan medføre en fare for flysikkerheten eller være villedende ved at de forhindrer eller vanskeliggjør riktig tolkning av flyplassbelysningen. Tiltakets totale lysbilde skal ikke skille seg ut fra annet lys i området. Belysningen skal rettes mest mulig ned mot bakken. Dette gjelder også for anleggsmaskiner/lastebiler, kraner og bruk av flomlys i anleggsperioden.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Bebyggelse for offentlig eller privattjenesteyting (felt o_T)

Arealbruk

Innenfor feltet o_T skal det etableres brannstasjon med tilhørende funksjoner. I tillegg til bebyggelsen kan arealet brukes til parkering, renovasjon, manøvreringsareal, øvingsareal uten åpne flammer, uteoppholdsareal og grønnstruktur/beplantning.

Plassering

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene angitt i plankartet.

- Parkering, adkomst, overdekket sykkelparkering, letak, gjerde, nettstasjon/trafo, eventuell støyskjerming, kjørearealer for varelevering og avfallshåndtering kan etableres utenfor byggegrenser.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at man ivaretar en effektiv logistikk for Øvre Romerike brann- og redning ved utrykning og ved retur ved utrykning.
- Det skal være 4 meter byggegrense fra vannledninger.

Grad av utnytting

- Maksimal tillatt bebygd areal er 30 %-BYA.
- Parkering, carporter, uteboder, overdekket sykkelparkering medregnes i utnyttelsen. Øvingsareal, manøvreringsareal og uteoppholdsareal skal ikke medregnes i utnyttelsen.
- Nettstasjoner/trafo medregnes ikke i utnyttelsen.

Byggehøyder

- Byggehøyder er angitt på plankart med maksimal kotehøyde.
- Det tillates tekniske takoppbygg og flaggstenger oppført med inntil 2,0 meter over gesims/kotehøyde vist på plankart. Tekniske takoppbygg skal ha en avstand på minimum 1,5 meter fra gesims, eller skjules av gesims.

Utforming

- Fasadematerialer skal være av god og varig kvalitet.
- Porter til vognhall og vaskehall skal ha en transparent utførelse.

Utearealer

- Det tillates etablert takterrasse for uteoppholdsareal for ansatte ved brannstasjonen.
- Det tillates inngjerding av området. Inngjerding skal som hovedregel være transparent og skal ikke forhindre innsyn til området.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Adkomster er vist med pil på plankartet. Det kan gjøres mindre justeringer av pilene i sideretningene på maksimalt 5 meter.

3.2.1 Kjøreveg

- f_KV1 skal være felles adkomstveg for gnr/bnr. 51/2, 51/5 og senere fraskilte eiendommer. Vegen kan benyttes som utrykningsveg for brannstasjonen. Det skal legges til rette for kryssing for fotgjengere over adkomstvegen. f_KV2 skal være felles for gnr/bnr. 51/2, 51/5 og skal benyttes som utrykningsveg for brannstasjonen.

3.2.2 Fortau

- f_FO1 og f_FO2 skal være felles for gnr/bnr 51/2, 51/5 og senere fraskilte eiendommer.

3.2.3 Gang- og sykkelveg

- Arealet skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal

- Arealet skal benyttes til funksjoner som naturlig tilhører vegen, som skulder, grøft, avkjørsler, grøntrabatt, snølagring, støttemur, skråning, rekkverk, skjæring og fylling o.l. Slike arealer skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Hensynssone (H190) Høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Oslo lufthavn

- Innenfor hensynssonen gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplan for Oslo lufthavn, Avinors tegning ENGM-P-08-3_baner-Alt.øst. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon kan bli gjennomført av Avinor. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner over kote 250 skal vurderes og godkjennes av Avinor med hensyn til ivaretakelse av hinderflater (restriksjonsplan) og radioteknisk (navigasjonsanlegg) etter Avinors tegning ENGM-P- 09-3_baner-Alt.øst (angitt med røde og blå koter). Med søknad om radioteknisk vurdering må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. For kraner må søknaden inneholde nøyaktig posisjon og størrelse på kranen. Det skal foreligge godkjent radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for etablering av nye bygninger og anlegg samt bruk av byggekraner.

4.2 Hensynssone (H560) Naturmiljø

- *Innenfor hensynssone H560 skal eksisterende og potensielle leveområder for kløverhumle (Bombus distinguendus) og slåttehumle (Bombus subterraneus) bevares og videreutvikles. Det tillates ikke tiltak som forringer områdets funksjon som leveområde, trekk- og spredningsområde for humler. Dette omfatter blant annet terrenginngrep, planering, oppfylling, masseutskifting, mellomlagring av masser, etablering av veger eller andre tiltak som reduserer arealets økologiske funksjon. Eksisterende forekomster av rødkløver og andre pollinatorvennlige plantearter skal bevares. Eksisterende kantsoner, vegetasjonsbelter, grøfter og andre elementer som fungerer som habitat eller spredningskorridor for pollinerende insekter tilknyttet sandholdig jord, skal så langt som mulig bevares og skjøttes slik at deres økologiske funksjon opprettholdes.*

- *Nødvendig drift, vedlikehold og fornyelse av eksisterende VA-hovedledninger samt nyanlegg og tilhørende tekniske anlegg tillates. Ved gravearbeider skal inngrepsarealet begrenses til det som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket, med minst mulig skade på humlenes leveområder. Forekomster av rødkløver og andre viktige planter for kløverhumle og slåttehumle skal så langt som mulig ivaretas eller reetableres etter avsluttet arbeid.*

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før det kan gis rammetillatelse skal det framlegges og godkjennes følgende tilleggsdokumentasjon

- Utomhusplan for o_T som viser plassering, størrelse, interne veger, bygningens tilknytning til veg og innganger, bygningens takform og installasjoner, parkering og sykkelparkering, tilrettelegging for avfallssortering og varelevering, oppholdsarealer, gjerder, arealer for overvannshåndtering og beplantings-/grøntareal. Utomhusplanen for avfallshåndteringen skal være målsatt og sporingskurver skal vise renovasjonsbilens hente- og kjøremønster og oppstillingsplass.
- Situasjonsplan for godkjenning av plassering bygg og byggverk både innenfor og utenfor byggegrense.
- Dokumentasjon på at blågrønn faktor er oppfylt i henhold til krav.

5.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det framlegges og godkjennes følgende tilleggsdokumentasjon:

- *Plan for sikring av hensynssone H560 naturmiljø i anleggsperioden. Planen skal beskrive hvordan hensynssonen beskyttes mot:*
    - *Anleggstrafikk*
    - *Riggområder*
    - *Lagring av masser og materialer*
    - *Avrenning og forurensning*
    - *Andre midlertidige inngrep som kan skade naturverdiene innenfor hensynssonen.*

- Byggeplan for tekniske veganlegg som berører fylkesveg (Trondheimsvegen) må være godkjent av fylkeskommunen.
- Plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- Før igangsettingstillatelse skal detaljplan for vann- og avløpsanlegg som skal overtas av Ullensaker kommune være godkjent av VA-avdelingen i kommunen.
- Enhet bymiljø skal få levert detaljplaner for uteområdene o_T som er utarbeidet i samsvar med rammetillatelsen. Planene skal også inkludere detaljer om belysning og overflatevannsavrenning, med tilstrekkelig fall i alle arealer. Det må vises hvordan uønsket kjøring til inngangspartiene forhindres effektivt. En brøyteplan skal utarbeides og vise hvilke arealer som skal brøytes, hvordan tilkomst med nødvendige maskiner er planlagt, og at det er avsatt tilstrekkelig plass til snøopplag. Plassering av snøopplagsarealer skal være tilpasset den tiltenkte brøyteroden.
- Tilstrekkelig overflatevannavrenning i alle arealer og overvannshåndtering i samsvar med godkjent VAO-plan for o_T må dokumenteres.
- Miljøoppfølgingsplan som blant annet redegjør for hvordan vannmiljø og miljømål etter vannforskriften skal ivaretas.
- Oppdatert dokumentasjon på at blågrønn faktor fortsatt oppfyller kravene i § 2.1.3, også etter eventuelle endringer i utearealene som har blitt foretatt under prosjekteringen siden rammetillatelsen ble gitt.

- Oppdatert dokumentasjon på at overvannløsninger og flomveger fortsatt oppfyller kravene i § 2.1.3, også etter eventuelle endringer i utearealene som har blitt foretatt under prosjekteringen siden rammetillatelsen ble gitt.
- Det skal etableres tilrettelagt kryssing over Trondheimsvegen rett nord for adkomstveg f_KV1. Kryssingen skal inkluderes i byggeplan og må være godkjent av fylkeskommunen.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk skal følgende være opparbeidet eller foreligge:

- *Skjøtselsplan for H560, naturmiljø. Skjøtselsplanen skal utarbeides av fagkyndig med relevant naturfaglig kompetanse og minimum inneholde:*
    - *beskrivelse av eksisterende naturverdier*
    - *biologiske mål for hensynssonen*
    - *kartfesting av viktige leveområder og nøkkelarter*
    - *tiltak for bevaring, restaurering og videreutvikling av humlehabitat og andre insekter knyttet til sandholdig jord*
    - *skjøtselstiltak og skjøtselsintervaller*
    - *anbefalt slåttetidspunkt og håndtering av vegetasjon*
    - *tiltak mot fremmede arter og gjengroing*
    - *ansvarsforhold for oppfølging og vedlikehold*
    - *rutiner for evaluering og revisjon av skjøtselen.*

- Følgende veganlegg skal være opparbeidet: Adkomstveg f_KV1 med tilgrensende fortau f_FO1 og annen veggrunn f_AVG5-7, gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen o_GS med tilgrensende annen veggrunn f_AVG3-4, utrykningsveg f_KV2 og tilrettelagt kryssing over Trondheimsvegen.
- Senest før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i felt o_T1, skal vann og avløpsanlegg som betjener bebyggelsen være godkjent av VA-avdelingen i kommunen.

5.4 Før det gis ferdigattest skal følgende være opparbeidet eller foreligge:

- Utomhusanlegg skal være ferdigstilt.