



Afry Norway As
Irene Norberg
Postboks 18 Lilleaker
0216 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.:

25/4701 - 11

Saksbehandler:

Sindre Cedell

Dato:

21.08.2025

Referat fra oppstartsmøte Hovedbrannstasjon på blålystomta

Sakstittel: Hovedbrannstasjon på blålystomta	Gnr./bnr.: 51/5 og 51/2
Forslagsstiller: Ullensaker kommune	Fagkyndig: Irene Norberg
Møtedato: 01.07.2025	Møtested: Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 01.07.2025	Referent: Sindre Cedell

Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Irene Norberg	AFRY Ark Studio, fagkyndig	irene.norberg@afry.com
Hanne Sæther	AFRY Ark Studio, fagkyndig	hanne.saether@afry.com
Jan-Roy Williams	Ullensaker kommune (UK), forslagsstiller	Jan-Roy.Williams@ullensaker.kommune.no
Truls Michalsen	Metier, forslagsstiller	truls.michalsen@pm.me
Sindre Cedell	UK, saksbehandler	Sindre.Cedell@ullensaker.kommune.no
Atle Sander	UK, tospannspartner	Atle.Sander@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Ullensaker kommune har behandlet bestilling av oppstartsmøte for Hovedbrannstasjon på blålystomta, mottatt den 03. juni 2025.

Oppstartsmøtet ble gjennomført 01. juli 2025, kl. 12.00 på Ullensaker rådhus.

Dagsorden for møtet var basert på det materialet innsendt med bestillingen av oppstartsmøte. Det innsendte materialet har vært oppe til vurdering i en intern høring hos kommunen, og i et internt formøte, før avholdelse av oppstartsmøtet.

Planstatus

I kommuneplanen er planområdet avsatt til grønnsstruktur «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.

Gjeldende regulering er «områdeplan for Jessheim nord» vedtatt 01.12.2014. Planområdet er regulert til N/T3 og G3, med krav om detaljregulering.

Planforslaget

Forslagsstiller er Ullensaker kommune –prosjektkontoret v/Jan Roy Williams. Plankonsulent er AFRY Ark Studio v/Irene Norberg.

Planinitiativet omhandler ny hovedbrannstasjon i Ullensaker, for Øvre Romerike Brann og Redning IKS (ØRB). Det er gjort 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 samlokalisere ett øvingsområde, som er et viktig behov for ØRB.

Planområdet har utviklet seg gjennom tidligfase fra 6,5/7 daa til 10 daa, slik det er foreslått i planinitiativet. Kommunen kommer til å kjøpe opp areal slik at kommunen besitter hele «blålystomta».

Avklaringer

Under følger tilbakemeldingene fra kommunen gitt i oppstartsmøte i sin helhet. Enkelte tilbakemeldinger er noe utdypet i referatet, grunnet kompleksitet.

Oppdatering av planinitiativet

Det må komme fram i planinitiativet om hvor stort planområdet er.

Planinitiativet må rettes når det kommer til feltnavn og tilhørende bestemmelser som det er vist til i planinitiativet.

Planavgrensning

Planavgrensningen må omfatte alle tiltenkte tiltak. Planavgrensningen må utvides til bussholdeplassen i nord slik at det er plass til å regulere inn gang og sykkelveg.

Planavgrensningen må også utvides til å ta med adkomstveg i nord, samt utkjøring i sør. Alternativt til senter vei. Det er anbefalt å varsle tilstrekkelig planavgrensning til varsel om oppstart for å så kunne justere planens omfang til førstegangsbehandling innenfor det varslede område.

Utnyttelse høyder

Byggehøyder må avklares med Avinor. Hvis det ikke kommer tydelige føringer fra Avinor i varsel om oppstart, må det innhentes uttalelse fra Avinor som avklarer Avinors krav til byggehøyder med tanke på tredje rullebane, før førstegangsbehandling.

Plan og Samfunnsutvikling

- Ved utarbeidelse av Planinitiativet har en ikke vært konsekvent på hvilke eiendommer eller planområder det er snakk om. Det vises til et område i kart og til andre feltnavn i bestemmelsene. Det kan se ut til at det er vist til feil bestemmelser, ettersom deler av F_G1 og N/T1 allerede er utbygd ifm. sykehuset (tidligere LHL).
- Det er viktig at det sikres god mobilitet til og fra kollektivholdeplasser, fremtidige arbeidsplasser og andre funksjoner. Det må vurderes å etablere en planfri kryssning mellom N/T3 og N/T2 iht. bestemmelsene i vedtatt plan. Dette må beskrives i planbeskrivelsen.
- Planavgrensningen må sikre at det etableres gang-/sykkelveg fra bussholdeplass frem til (og langs) byggeområde. Behovet for ny bussholdeplass bør også vurderes. Dette bør følges opp for å sikre god mobilitet og unngå uheldige og trafikkfarlige kryssninger.
- Det foreligger ingen artskartlegging eller detaljerte konsekvensvurderinger av det aktuelle tiltaket. Det er svært støyutsatt, ligger i et område med dyrkbar jord, og kan muligens ha avrenning til et vernet naturområde. Konsekvenser for påvirkning av grunnvannet er heller ikke vurdert. Samlet vil forholdene kunne utløse krav til KU. Dette avgjøres gjennom kartlegging av naturmangfold.
- Fastsettelse av høyder bør avklares med Avinor. Gjør oppmerksom på at det foreligger en uløst innsigelse knyttet til byggehøyder (hensynssone med hinderflater for 3.rullebane).

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det skjer mye rundt krav om tilfluktsrom. Dette må hensyntas.

Anbefaling om bygging av tilflukts- eller dekningsrom, jf. de nye føringene blant annet fra Totalberedskapsmeldingen (Meld. St. 9 (2024-2025)). Selv om forslag til nye forskriftsendringer om tilfluktsrom ikke enda er klare, ligger likevel føringene for det midlertidige fritaket for bygging av tilfluktsrom ved oppførelse av bygg med mer enn 1000 m2 bruksareal som anbefalt opphevet.

Denne anbefalingen ble vedtatt i Justiskomiteen (Inst. 242 S (2024-2025)) og ble vedtatt på Stortinget den 6. mai.

Vann, spillvann, overvann.

Kommunen anbefaler at man ser hen til andre tilsvarende nye planer i området, som hos Lillestrøm kommune, om bestemmelser, ROS Sørumsand ny brannstasjon. Dette bør beskrives i planbeskrivelsen.

Planforslaget må forholde seg til grunnvannet. Bør videreføre kravet om grunnvannshensyn fra områdeplanen. 4 m over grunnvannstand. Det må fremkomme av planforslaget hvor høyt grunnvannet står. Dette bør beskrives i ROS-analysen.

For etablering av et vann- og spillvannsystem vil en anse at hele reguleringsområdet Jessheim nord blir sett under ett. Dette vil gi best forutsetninger og forutsigelighet for å få opparbeidet gode tekniske løsninger så som på kapasitet, riktig rekkefølge, avtalemessig riktig fordeling ansvar mellom parter i utbyggingen.

Det utarbeides derfor én VA-rammeplan for Jessheim nord, spesielt fokus så langt er å etablere vannforsynings- og spillvannsystem i sammenheng. Ansvar for å utarbeide samlet VA rammeplan synes naturlig å legge på tiltakshaver som ligger fremst i prosess, i samarbeide med aktuelle aktører innen hele områdeplanen. Viser her til områderegulering for Jessheim Nord § 4 punkt 13 om at kommunen skal anviser tilkoblingspunkter på det kommunale VA-nettet.

VA rammeplan for vann, spillvann og overvann utarbeides ref. kommuneplanens bestemmelse kap. 4.3.1 til 1. gangs behandling av plan. Planen skal blant annet vise dimensjonerings, plassering nye anlegg som evt. innarbeides i plankart, private og kommunale anlegg, evt. trinnvis utbygging med vurdering av kapasitet i hvert trinn.

Til dette planinitiativ vil en spesielt nevne at i N/T 3 er i sørlige og vestlige del av planformål etablert spillvanns pumpeledninger som blant annet overfører avløpet fra Kløfta og østlige byggeområder Jessheim til Gardermoen renseanlegg. Disse ledninger er i vedtatt regulering Jessheim Nord lagt i Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde og Arealformål Blå/grønnstruktur. Disse ledninger skal ha adkomst og mulighet for drift, reparasjon, utskifting. Byggverk o.l. kan ikke etableres over eller ved ledninger, slik de er sikret i dag. Hvis det blir aktuelt å endre reguleringsformål som kan berøre ledninger, vil det bli stilt krav om innregulering hensynssoner og plankrav som ivaretar disse ledninger.

I henhold til områderegulering for Jessheim Nord §4 punkt 13 rekkefølgebestemmelser skal kommunen anviser tilkoblingsmuligheter på det eksisterende kommunale VA-nettet. Syd for N/T 2 er det lagt ut tilkoblinger vann og spillvann. Vannledning bygges gjennomgående fra utlegg ved N/T 2 for de nye byggeområder N/T til en påkobling eksisterende vannledning langs Trondheimsvegen ved N/T 3. Det skal være 2-sidig vannforsyning for N/T byggeområdene for sikker forsyning. Spillvann skal kobles til selvfølgelig(er).

Det settes generelt i reguleringsplaner for næring krav om sløkkevann min. 50 l/s mot min. 2 bar trykk. Gitt reguleringsformålet Hovedbrannstasjon skal det eksplisitt i ROS-analysen utredes for sikkerhet til tilgang og behov for vann, for formålets hele funksjon. Det skal også som eget tema vurderes faren for og konsekvensene av bortfall av vann.

Overvann skal behandles etter 3-trinnsstrategien. Viser blant annet til kommuneplanen kap. 14.1 og 14.2 om krav til lokal overvannshåndtering. Det skal benyttes høy klimafaktor for klimajustert 100-årsregn for tiltak overvannshåndtering i planområdet og flomveier. Avledning flom og ulemper utenfor planområdet skal ikke øke som følge av tiltaket, evt. må avbøtende tiltak angis. Her bør spesielt vurderes nærhet til E6 med evt. endringer i grunnvann og avledning flomvann, og at det øst for Trondheimsvegen er et område med bl.a. tjern båndlagt etter lov om naturvern.

Arealer for VA og overvann som håndtering av overvann og pumpestasjoner avsettes i plankart f.eks. som hensynssoner eller egne formål. En vil komme nærmere tilbake på kart og planbestemmelser når grunnlag foreligger.

Imøteser samlet, koordinert VA rammeplan for Jessheim Nord.

Vei

Det gjøres oppmerksom på, at foreslått alternativ 1 har en utrykningsveg ut mot en rundkjøring som er regulert, men som ikke enda eksisterer. Den skal bygges av Statens Vegvesen i forbindelse med bygging av ny av- og påkjøringsrampe på vestsiden av E6. Kommunen kjenner ikke til fremdriften i dette prosjektet.

Planforslaget må sikre mobilitet og trygge gangforbindelser. Særlig fra bussholdeplass på vestsiden av Trondheimsvegen.

Vannmiljø

Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken

I planinitiativet mangler regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken 2022-2027 i punkt 3.2 Regionale planer. Den regionale planen for vannforvaltning er et sentralt verktøy for helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannmiljøet og vannressursene våre. 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.

Vannforskriften

Tiltak som medfører fare for forurensning av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster, skal vurderes i henhold til vannforskriften. Formålet med vannforskriften er å beskytte og om nødvendig forbedre miljøtilstanden i alle elver, innsjøer, grunnvann og kystnære områder, med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Det må gjøres en vurdering om tiltaket kan påvirke/forringe vannforekomster i nærheten, om tiltaket vanskeliggjør oppnåelse av miljømålene i vannforskriften og om vannforskriften § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep kommer til anvendelse.

I nærheten av tiltaksområdet ligger grytehullsjøene Svenskestutjern og Bonntjern, som er en del av Svenskestutjern naturreservat. Tiltakene i planen må ikke forringe grytehullsjøene. I området ligger også grunnvannsforekomsten Leira (002-997-G). Det er i Vann-nett god kvantitativ og god kjemisk tilstand i denne vannforekomsten. Grunnvannet i området skal beskyttes mot forurensning og grunnvannsstanden skal ikke endres.

Avrenning fra området under anleggsarbeid kan medføre midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til nærliggende grytehullsjøer. Problemstillingen om midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til grytehullsjøene må innarbeides i miljøoppfølgingsplan eller andre miljødokumenter som legges til grunn for anleggsarbeidene, slik at nødvendige tiltak blir iverksatt for å ivareta vannmiljøet også i anleggsperioden.

Forutsetninger fra formannskapet

Det er meldt opp oppstartsak til politisk avklaring for planinitiativet for Detaljregulering for Jessheim Nord, sak 25/4095. Planinitiativet omfatter samme område som kommunens eget planinitiativ for Blålystomta, 25/4701, både på areal og formål.

Kommunen anbefalte forslagstiller av planinitiativet for Jessheim nord i oppstartsmøtet å innskrenke planavgrensningen til å ikke omfatte planområdet til kommunens egen planprosess for detaljreguleringsplan for Hovedbrannstasjon på blålystomta.

Forslagstiller ønsket ikke å innskrenke planavgrensningen uten videre. Det ble derfor enighet om at saken blir sendt som politisk oppstartsak i 3Q 2025.

Plansaken for Jessheim nord er satt i bero i påvente av den politiske oppstartsaken og kan derfor ikke varsles oppstart av planarbeid før vedtak i oppstartsaken.

Dette gjelder også varslingen av oppstart av planarbeid for *Hovedbrannstasjon på blålystomta* før vedtak i oppstartsaken.

Ved eventuell endringer av premissene for oppstartsaken slik at forholdet er løst før det kommer opp til politisk behandling kan kommunen trekke oppstartsaken og man i så tilfelle står fritt til å varsle oppstart av planarbeid for begge sakene.

Kommunen vil holde alle parter orientert.

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. Forslagstiller skal beskrive hvordan temaene i rapportene og utredningene er løst, i planbeskrivelsen til planforslaget.

- ROS-analyse
- Geoteknisk rapport: Legges inn i NADAG
- Registrering av grunnvannsnivå
- VA-rammeplan med overvannshåndtering med sikring av flomveger
- Trafikkanalyse
- Mobilitetsanalyse
- Teknisk plan: Dimensjonering av veg i henhold til felles kommunal vegnorm.
Følgende tegningsgrunnlag skal alltid legges ved reguleringsplan: plan- og profil (C-tegninger), Normalprofil (F-tegning). Øvrig tegninger tilpasses enkelte plan. Modeller skal leveres som SketchUp eller CAD-modeller.
- Naturmangfold
- Arkeologisk registrering
- Stedsanalyse
- Skjema og kartutsnitt som viser at krav til blågrønn faktor kan oppfylles iht. NS3845
- Matjordplan
- Kartlegging av jordressurser
- Situasjonsplan som viser renovasjonsløsninger og oppstillingsplass for brannbil
- Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget, jf. 7.6 i *Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune*
- Utomhusplan

Vurdering om krav til konsekvensutredning

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

Kommunen støtter vurderingen gjort av forslagstiller om tiltaket er KU-pliktig, gitt i planinitiativet. Tiltaket er ikke KU-pliktig etter vedlegg I.

Kommunen ber forslagstiller utrede og kartlegge naturmangfold. Hvis det i dette arbeidet blir kartlagt arter eller premisser som endrer forutsetningene for området vil det stilles krav om konsekvensanalyse etter forskrift om konsekvensutredninger §8. Relevante/viktig funn i naturkartlegging kan medføre krav om KU etter vedlegg II.

Kommunen har vurdert at planinitiativet ikke faller innenfor oppfangskriteriene for krav om KU.

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 0,85 i BGF faktor.

Oppstart av planarbeid

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

Varslingen av oppstart av planarbeid må avvente vedtak i politisk oppstartsak for planinitiativet for Jessheim nord.

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

Det varsles også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Det skal varsles eventuelle opphevinger av planer.

Varsel om oppstart av planarbeid skal varsles i både Romerikes Blad og samtidig via avisens nettavis. Det skal varsles med minimum varslingsfrist på 4 uker ved ordinær varsling. 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.

Geoteknisk rapport skal registreres av plankonsulent på NADAG - Nasjonal database for grunnundersøkelser.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 04.07.2025. Tilbakemelding ble ikke gitt. Referatet er godkjent 21.08.2025.

Med hilsen

Sindre Cedell
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Ullensaker Kommune

Postboks 470

2051

Jessheim