

NOTAT

Til:	Ullensaker kommune v/arealplan
Oppdragsgiver:	Furuseeth AS
Plankonsulenter:	Einar Nordengen og Hans Olav Egge
Emne:	Tilleggsutredning KU, detaljregulering for Furuseeth, samt oppdatering av planforutsetninger etter gjennomført oppstartsmøte.
Dato:	10.10.2025

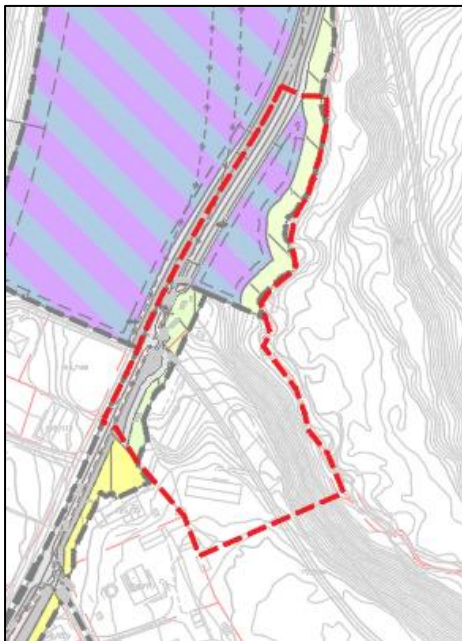
Bakgrunn

Feste Landskap Arkitektur AS har utarbeidet planinitiativ for Furuseeth, og det ble den 6.10.2025 gjennomført et oppstartsmøte i saken. Det opprinnelige planinitiativet ble utarbeidet med tanke på å erstatte gjeldende plan for området i sin helhet, samt med skissert boligformål på areal der forlegningsbrakkene til Furuseeth ligger. I møtet ble alternative løsninger på disse punktene drøftet.

- Planinitiativet skal ikke knytte seg til å erstatte gjeldende plan, men utarbeides som ny selvstendig plan, og erstatte gjeldende plan der planområdene overlapper.
- Boligformål ble ikke ansett som et hensiktsmessig formål, all den tid boligene er så nært knyttet til de ansatte ved bedriften. Det ble i møtet drøftet en løsning med reguleringsformål industri i kombinasjon med bestemmelsesområde.

På bakgrunn av dette ba Ullensaker kommune om å få oversendt forslag til ny plangrense, plannavn, samt en oppdatert tilleggsvurdering etter KU-forskriften som følge av planlagt endret arealbruk.

Plangrense og plannavn



Det foreslås at planområdet avgrenses av senterlinje i Vardevegen, og at grensen mot nord strekker seg så langt at hele regulert formål IK3 i gjeldende plan innlemmes i planen. Planen foreslås avgrenset mot Gudmundsbekken slik gjeldende plan gjør.

Det foreslås videre at den nye planen skal hete
Detaljregulering for Furuseeth slakteri – forlegning.

Dette referer til hva som er den helt konkrete og planlagte bruken av området.

Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning

Ved vurdering av om planen omfattes av kriterier i forskrift om konsekvensutredninger, skal det avklares om:

- Planen omfattes av § 6: Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.
- Planen omfattes av § 8: Planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Vi mener planforslaget ikke omfattes av forskriftens § 6. Denne paragrafen referer til kommuneplanens arealdel, regionale planer, og reguleringsplaner som omfattes av forskriftens vedlegg I. Vi har gjennomgått Vedlegg I, og mener at planen ikke omfattes av tiltak nevnt i dette vedlegget.

Vi har videre gjort en vurdering av om planforslaget omfattes av forskriftens § 8. I henhold til forskriften § 8 andre ledd bokstav a) skal reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i forskriftens vedlegg II vurderes nærmere og konsekvensutredes *dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*. For reguleringsplaner etter § 8 som skal konsekvensutredes, er det ikke krav om planprogram.

Planområdet omhandler næringsmiddelindustri og slakteri, som er nevnt i forskriftens vedlegg II, punkt 7f). Av vedlegg II punkt 13 fremgår det at utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og II skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger. Planen innfatter endringer ved eksisterende Furuseth slakteri, og er gjennom dette relevant å vurdere nærmere.

Forskriftens § 10 definerer kriterier for vurderinger av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det skal ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. § 10 tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i forskriftens §10 fjerde ledd.

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

- a) størrelse, planområde og utforming
- b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
- c) avfallsproduksjon og utslipp
- d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Det reviderte planområdet har en utstrekning på 15,1 dekar og omfatter vegarealer, bebygde arealer, grusdekte arealer for parkering, samt kantvegetasjon mot Gudmundsbekken, og vises på kartutsnittet under:



Figur 1, Forlag til planområde sammenstilt med ortofoto og gjeldende plan.

Ifølge KU-forskriften omfatter lokalisering og påvirkning på omgivelsene videre en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

- verneområder etter naturmangfoldloven
- truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv
- statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser
- større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet
- økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet

- konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning
- vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
- risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom

Planområdet utgjør ikke et verneområde etter naturmangfoldsloven, og det befinner seg ikke truede eller nært truede arter innenfor området. Det er videre gjort en vurdering opp mot kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø i Ullensaker uten at det er avdekket konfliktområder.

Det er videre gjort en vurdering opp mot *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* og *Statlige planretningslinjer for klima og energi*.

I forhold til statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet kommer det frem at det skal tas hensyn til nærings- og industrivirksomheters arealbehov og samfunnets samlede behov for verdiskaping. Furuseth har et reelt behov for forlegning av ansatte, i gangavstand til slakteriet. Det er både riktig og i samsvar med retningslinjen at dette elementet også inngår i totalvurderingen av tiltaket.

De nye statlige planretningslinjene for klima og energi er også gjennomgått. Sentrale elementer i denne er bærekraftsmålene og styrkning av jordvernet. Ingen del av planområdet utgjør dyrket eller dyrkbar mark. Utsjekk mot AR5 (arealtype) viser at planområdet består av åpen fastmark, bebygde arealer, samt skog. Skogen knytter seg til kantvegetasjon mot Gudmundsbekken som det ikke planlegges tiltak i, og som vil bli sikret som del av nytt planforslag i form av egnet arealformål.

Ved presentasjon av de to nye retningslinjene presiseres det at det er kommunene som er planmyndighet, og at de har en viktig rolle i å se ulike hensyn opp mot hverandre.

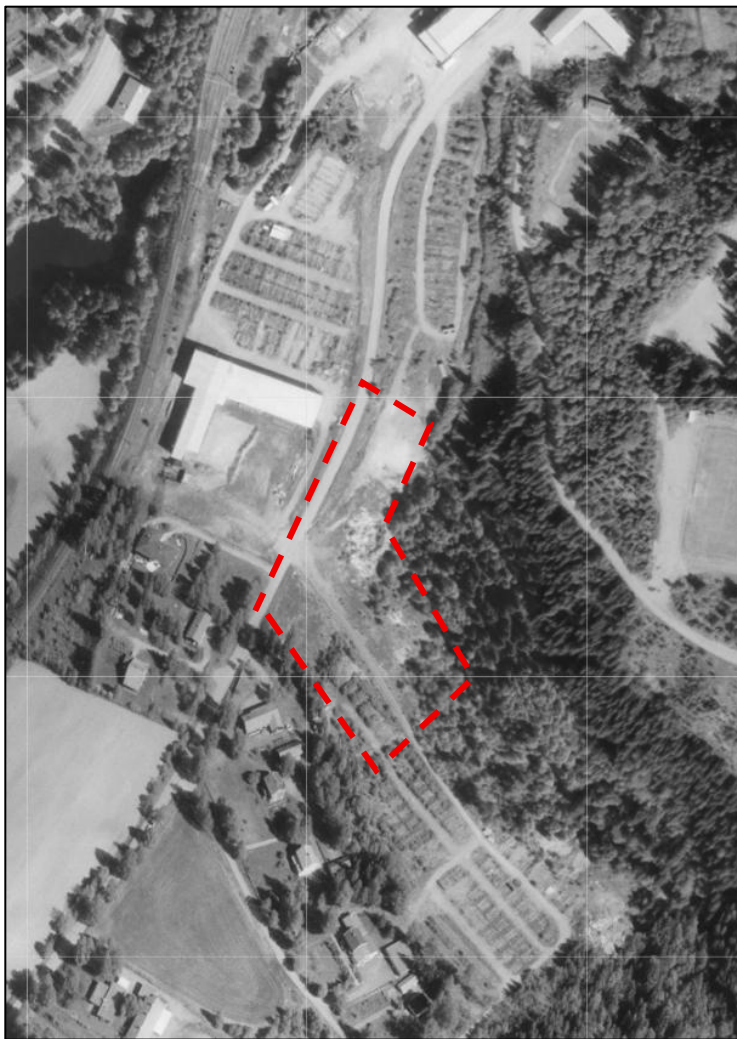
I gjeldende plan for Furuseth slakteri er det regulert et formål IK3 på 2,1 dekar, hvorav den ene forlegningsbrakken kun utgjør kun ca. 0,4 dekar av dette arealet. Øvrig areal, dvs. kantvegetasjon mot Gudmundsbekken og ubebygde arealer mot nord, vil kunne bli tilbakeført til LNF-formål og inngå som del av kompensasjon for arealbruk på den delen av planområdet som ikke tidligere er regulert, men avsatt til LNF-område i kommuneplanen.

Det kan ikke sees at planens størrelse, utforming eller bruken av naturressurser innbefatter at planen får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Forholdet til avfallsproduksjon og utslipp er ivarettatt gjennom stående utslippstillatelse for slakteriet, og påvirkes ikke av planforslaget.

Som del av denne vurderingen mener vi det også er av betydning at de arealene som nå berøres i arealer avsatt til LNF-områder tydelig har vært i bruk til næringsformål før Furuseth etablerte seg på tomten. Før Furuseth kjøpte eiendommen, var det sagbruk på eiendommen, og flyfoto fra 1985 viser tydelig at berørte arealer har vært i bruk tilknyttet dette.

For å vurdere risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom er det videre gjennomført en geoteknisk vurdering av grunnforholdene og stabiliteten i området. Oppsummert er kravene i NVEs veileder nr. 1/2019 oppfylt da det vurderes at det planlagte tiltaket:

- Ikke står i fare for å utløse et kvikkleireskred.
- Ikke står i fare for å bli involvert i skred som starter fra utenfor planområdet.
- Ikke ligger i utløpsområdet for skred fra utenfor egen tomt.



Figur 2, Ortofoto fra 1985 med omriss av planområde

Konklusjon

Planforslaget vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og omfattes derfor ikke av KU-forskriftens § 8. Det er ikke krav om konsekvensutredning. Planens virkninger for miljø og samfunn vil likevel bli belyst i planbeskrivelsen.