



Referat fra oppstartsmøte

Sakstittel: Oppstartsmøte detaljregulering OSL syd. Kapellvegen 3	Gnr./bnr.: del av 229/1
Forslagsstiller: Norconsult Norge AS	Fagkyndig: Berit Irmgard Hessel, Norconsult AS
Møtedato: 5. august 2025	Møtested: Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 07.08.2025	Referent: Sumeet Singh

Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Berit Irmgard Hessel	Norconsult, fagkyndig	Berit.irmgard.hessel@norconsult.no
Ole Marius Eibak	Avinor, forslagsstiller	Ole.Marius.Eibak@avinor.no
Sumeet Singh	UK, saksbehandler	Sumeet.singh@ullensaker.kommune.no
Atle Sander	UK, tospannspartner	Atle.sander@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

- Del av gnr./bnr 229/1
- Det er mange planer som heter "Trekanttomta" i kommunen. Vi ber om at det lages et annet navn.
- Grunneier ble representert ved Ole Marius Eibak, Avinor AS.

Planstatus

- Kommuneplan – Satt av til Lufthavn
- Områdereguleringsplan for Oslo lufthavn – Lufthavn – Felt S10 . Reguleringsformål
- Planforslaget legger opp til næring, som er i strid med arealformålet i overordnet plan.
- FSK - PS 91/25 Vedtak i møte datert 27.05.2025:
 - *Det gis tillatelse til å igangsette planarbeid for "OSL syd - Trekanttomta" med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8, 1 ledd.*

Planforslaget

Formålet med planen er å tilrettelegge for helhetlig tilbud knyttet til person og varetrafikken ved Oslo Lufthavn og tilhørende infrastruktur for fossilfri person og varetransport. Planen innehar flere sammenfallende funksjoner rettet mot både reisende til og fra flyplassen, E16-

trafikken og næringsaktørene på og rundt Oslo lufthavn. Her er det tenkt etablert en hurtigladestasjon med minst 24 hurtigladere, samt et serveringssted / gatekjøkken og en matvarebutikk.

Tidligere dispensasjonssøknad for p-plasser ble opphevet av Statsforvalter i klageavgjørelse.

- Kommunen vurderer at deler av planinitiativet ikke er i tråd med overordnede føringer for areal- og mobilitet. Området ligger ikke i nærheten av etablerte tettsteder i kommunen.
- Det planlegges for en hurtigladestasjon med minst 24 hurtigladere, et gatekjøkken og en dagligvarebutikk. Matvarebutikken planlegges med en grunnflate på 1500 m² og restauranten med en grunnflate på 360 m².
- Foreslått planområde omkranses av veier. Rundt området er det etablert parkering for reisende til og fra lufthavna, samt for pendlere, dvs. de ansatte som jobber i området. Her ligger det et garasje- og vaskeanlegg for storbilvask v/ Vy, og en bensinstasjon v/ Circle K, samt klargjøringsanlegget for alle leiebilselskapene på Oslo lufthavn som nærmeste nabo.
- Kulturminner: det er registrert tre tufter etter tre romani/taterboliger på eiendommen.
- Deler av planavgrensningen er registrert med dyrka mark.
- Det ser ut til å gå et bekkedrag innenfor planavgrensningen. Må undersøkes.

Avklaringer

Areal og transport

- En matvarebutikk på det aktuelle området vil kunne komme i konflikt med overordnede føringer for samordnet areal- og mobilitetsplanlegging.
- Butikken planlegges med en grunnflate på 1500 m².
- Stor reguleringsrisiko. Varsel om innsigelse fra Statsforvalter til tilsvarende ved Scandic i Nannestad.

Trafikk

Veger

Eiendommen grenser til E16, Kappelvegen og Edvard Griegs veg. Situasjonsplan viser adkomst ut på Kappelvegen i nord, som igjen går ut på Edvard Griegs veg i vest. Ullensaker Kommune har ingen veier i området. Statens Vegvesen og Akershus Fylkeskommune skal gi sin uttalelse i saken.

- Trafikk ved planområdet
 - Området omkranses av veier med stor trafikk. Det må gjennomføres en trafikkanalyse som belyser konsekvenser for trafikken til og fra område, også for gående og syklende.
- Parkering – parkeringsnorm

- Illustrasjoner avviker vesentlig fra parkeringskravet i KPA. Normen her gir 15-30 p-plasser for matbutikken. I vedlegg 2 er det illustrert 138 p-plasser.
 - HC-parkering – minst 5% av p-plasser, minstekrav er 2 p-plasser

Jordressurser

- Deler av det foreslåtte planområde er registrert med dyrkbar jord. Det stilles krav om matjordplan.

Vann og avløp

- Det må utarbeides VA-rammeplan samt overvannshåndtering med sikring av flomveier.
- Overvann håndteres etter 3-trinnsstrategien med sikring av flomveier. For overvann skal høy klimafaktor legges til grunn.
- Det er ikke overvannsledninger her, overvann tilføres ikke kommunalt nett. Konsekvenser for avrenning av flom med klimafaktor skal vurderes i planen, også med evt. Avbøtende tiltak utenfor planområdet.
- Det forutsettes etablert sløkkevannsuttak med min. 50 l/s med min 2 bar. Krav til sløkkevann, adkomst for slukkeinnsats m.v. iht. ØRbranns regler forutsettes fulgt og vurdert i VA rammeplan.
- Flere større kommunale vann- og spillvannsledninger, blant annet hovedledning mellom vannverk og høydebasseng, innenfor planområdet. Vannledning for hovedforsyning til flyplassen ligger også her. Tillates ikke oppført bygg, byggverk som trafostasjoner eller lignede over eller ved disse ledningene. Det tillates ikke fordrøyningsbasseng/infiltrasjon av overflatevann over ledninger. Det skal settes hensynssone i plankart slik at ledningene har enkel adgang for vedlikehold og utskiftning.
- Etablert bygg er påkoblet nevnte ledninger. Ved fjerning skal eksisterende påkoblinger med stikkledninger til kommunalt nett fjernes i påkoblingspunkt på kommunal ledning. Det tillates ikke etablert nye kummer på vannledning.
- Ved regulerings bes det om hensynssoner for VA-ledninger, arealer avsatt til overvannshåndtering og evt. Kommunalteknisk anlegg blir avsatt i plankartet.
- Blir stilt krav om rekkefølgebestemmelser på godkjenning av VA-planer og opparbeidelse av VA før det gis IG for bygg/byggverk.
- Ber om at en detaljert BGF beregning og redegjørelse integreres i planbeskrivelsen, inkludert nødvendige kartutsnitt og konkrete tiltak som bidrar til å oppnå det fastsatte måltallet på 0,6 for næringsformål.

Vannmiljø

- Det må gjøres en vurdering om tiltaket kan påvirke/forringe vannforekomster i nærheten, om tiltaket kommer i konflikt med miljømålene i vannforskriften og om vannforskriften § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep kommer til anvendelse.

- Planområdet kan ha avrenning til Vikka, som i Vann-nett er en del av vannforekomst Songa - Vikka (vannforekomstID 002-604-R) i vannområde Leira-Nitelva. I Vann-nett har vannforekomsten dårlig økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Det er at mål om at forekomsten skal god tilstand.
- I området ligger også grunnvannsforekomsten Leira (vannforekomstID 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 vil kunne medføre midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til Vikka. Problemstillingen om midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til bekken må innarbeides i miljøoppfølgingsplan eller andre miljødokumenter som legges til grunn for anleggsarbeidene.

Kulturminner

- Det er det siste året gjennomført en kartlegging av romanifolkets/taternes kulturmiljøer i Ullensaker. Kommunen etterspør eventuell rapport og sender over til konsulent
- På del av trekanttomta gnr. 229/1 er det registrert tufter etter tre romani/tater-boliger, deriblant «Furua», som i dag står på TUNET på Sør-Gardermoen, hvor den har vært en del av Ullensaker museum. Fylkeskommunen anbefaler at Furua vurderes for fredning.
- Planarbeidet bør vurdere mulighetene for bevaring av kulturminnene.

Krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen

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

- ROS-analyse
- Geoteknisk rapport: Legges inn i NADAG
- VA-rammeplan med overvannshåndtering med sikring av flomveger
- Luftforurensning
- Trafikkanalyse
- Naturmangfold
- Kulturminner
- Handelsanalyse
- Skjema og kartutsnitt som viser at krav til blågrønn faktor kan oppfylles iht. NS3845
- Matjordplan
- 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
- Miljøoppfølgingsplan

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. *Planlagt formål vurderes til å ikke være blant tiltakene i vedlegg 1 eller 2 i forskriften. Planlagt bruk av området vil kunne komme i*

strid med overordnede føringer for arealbruk og mobilitet. Dette vil kunne belyses gjennom egen handels- og transportanalyse, uten behov for en full KU.

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

Blågrønn faktor

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

Oppstart av planarbeid

Det vises til FSK - PS 91/25 Vedtak i møte datert 27.05.2025:

- *Det gis tillatelse til å igangsette planarbeid for "OSL syd - Trekanttomta" med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8, 1 ledd.*

Planavgrensning, varslingsbrev og annonse til avis skal godkjennes av kommunen før varslingsbrev. Varslingsmaterialet bes oversendes saksbehandler i kommunen for godkjenning. Det varsles også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

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 varslingsbrev. Det skal også legges ved tid ved ferie da denne ikke medregnes i varslingsbrevtiden.

Den videre prosessen

Forslagstiller ønsker å ta opp saken i regionalt planforum før planforslag leveres en gang like før jul.

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 forslagsstillers ansvar som må levere oppdaterte/nye dokumenter.

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

Prosjektnr/-navn for fakturaen ettersendes.

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 07.08.2025. Tilbakemelding 11.08.2025.
Endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent 11.08.2025

Vedlegg: