



Norconsult As  
Postboks 626  
1303 SANDVIKA

Deres ref.:

Vår ref.:

23/866 - 10

Saksbehandler:

Sindre Cedell

Dato:

20.04.2023

## Referat Oppstartsmøte Trandum leir

Sakstittel: Trandum leir	Gnr./bnr.: 190/1 og 190/21
Forslagsstiller: Stiftelsen Trandum	Fagkyndig: Aksel Askeland
Møtedato: 9. mars 2023	Møtested: Microsoft Teams-møte, Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 20. april 2023	Referent: Atle Sander

### Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Aksel Askeland	Norconsult, fagkyndig	aksel.askeland@norconsult.com
Petter Aunaas	Stiftelsen Trandum, forslagsstiller	Petter.aunaas@stiftelsenrandum.no
Trond Bergerud	Stiftelsen Trandum, forslagsstiller	Trond.bergerud@outlook.com
Christine Haakstad	UK, Allmenn kultur	Christine.haakstad@ullensaker.kommune.no
Sindre Cedell	UK, saksbehandler	Sindre.cedell@ullensaker.kommune.no
Atle Sander	UK, tospannspartner	Atle.sander@ullensaker.kommune.no

### Bakgrunn

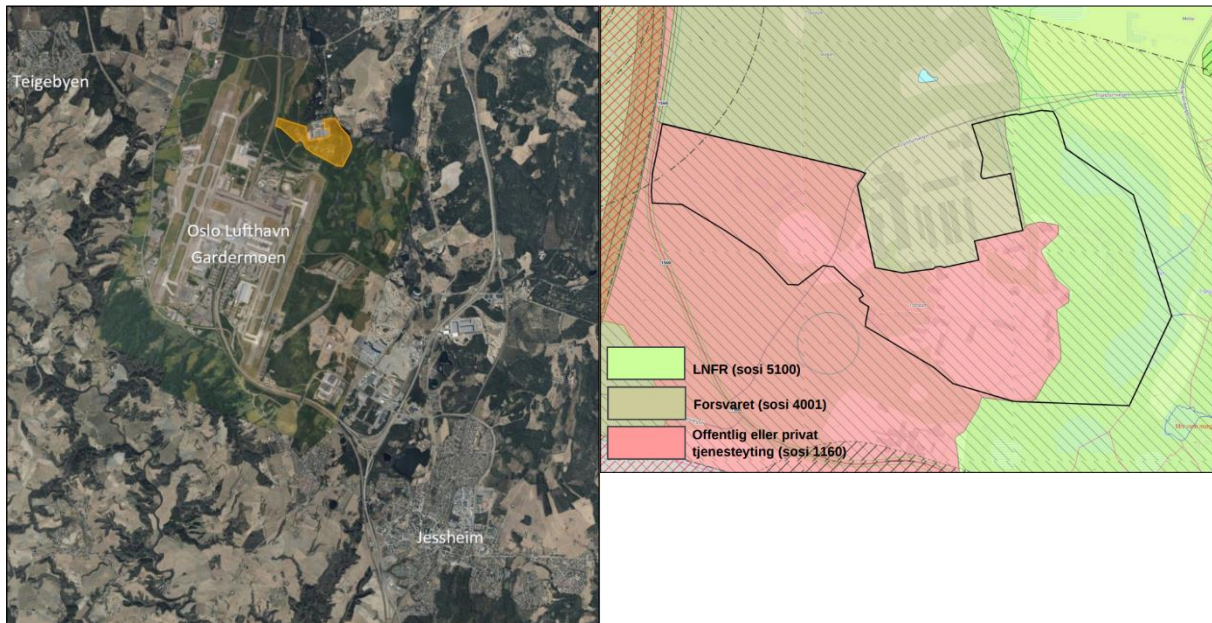
Norconsult AS har på vegne av Stiftelsen Trandum/Trandum AS levert et planinitiativ for Trandum leir, deler av gbnr. 190/1 og 190/21. Ullensaker kommune mottok bestilling om oppstartsmøte for detaljregulering av Trandum leir, den 24. januar 2023. Oppstartsmøtet ble gjennomført 9. mars 2023, kl. 12.00 på Ullensaker rådhus og på Teams.

Dagsorden for møtet var basert på det materialet innsendt med bestillingen om oppstartsmøtet, og ettersendelse 3. februar 2023. Det innsendte materialet var oppe til vurdering i ett internt formøte før avholdelse av oppstartsmøtet. På bakgrunn av dette ble det satt en agenda for møtet, rundt premissene for planforslaget. Agendaen for møtet, med

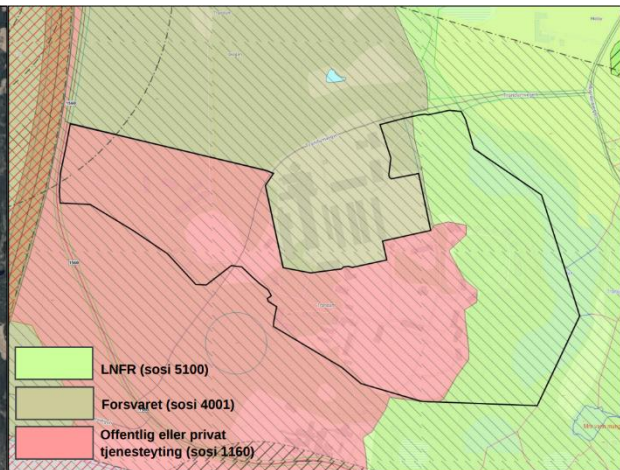
noen tilbakemeldinger fra kommunen på forslaget, ble sendt møtedeltagerne to dager før oppstartsmøte, den 7. mars 2023. Tilbakemeldingene fra kommunen sendt med innkallingen til oppstartsmøtet ble ikke gjengitt ord for ord på møtet, men avtalt at skulle komme med i referatet fra oppstartsmøtet.

## Planstatus

Planområdet ligger Nordvest i kommunen, i Nordenden av østre stripe på Gardermoen.



Figur 1. Plassering av foreslått planområde i gul.



Figur 2. Planområdet, svart heltrukket strek, vist på kommuneplanens arealdel.

Foreslått planområde ligger i hovedsak under offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanen. Deler av foreslått planområde i øst ligger under LNFR område, mens i nord har formål forsvaret i kommuneplan. Hele planområdet i sin helhet ligger under sikringszone H130\_1 og H190, sikringszone transport, og H110\_1nedslagsfelt drikkevann. Den delen av foreslått planområde som har formål LNFR i kommuneplanen er også båndlagt med hensynssone H720 landskapsvernområde. LNFR området er også kartlagt som viktig friluftsområde. Område som historisk sett har vært militærleir er omfattet av hensynssone H570\_93 bevaring kulturmiljø. Foreslått planområde er uregulert.

Paninitiativet er i tråd med kommuneplanen, men det er en del premisser som må avklares gjennom planprosessen.

Da visningsbygget ble trukket i oppstartsmøtet ut av planinitiativet ble også planområdet endret.



Figur 3. Endret planområdet, rød stiplet linje.

Visningsbygg med tomt tas ut av planområdet (rød markert flate)

### Planforslaget

Forslagsstiller ønsker å regulere Trandum leir med det formål om å bevare bygninger-/miljø og tilrettelegging for bruk av disse, samt legge til rette for historiefremidling gjennom informasjonstiltak i området. Eventuelle bygningstiltak vil være restaurering og istandsetting av eksisterende bygningsmasse i henhold til gjeldende verneregler og fremtidig regulert bruk, oppsetting/merking av infotavler o.l. Fremtidig ønsket bruk av eksisterende bygningsmasse er blant annet møtelokaler, utleie, formidling av forsvarshistorie. Forslaget innsendt til bestilling av oppstartsmøtet omfatter også nytt visningsbygg for Hærsamlingen. Dette er foreslått på området som er avsatt til formål Forsvaret i kommuneplanen.

### Oppstartsmøtet

Forslagsstiller startet møte med å presentere planforslaget og forhistorien til prosjektet.

Forslagsstiller informerte om at bakgrunnen for reguleringsplanarbeidet var en intensjonsavtale med Avinor. Der det lå en klausul på at det må foreligge en vedtatt reguleringsplan før Stiftelsen Trandum kan erverve deler av området fra Avinor til en symbolsk sum. Stiftelsen Trandum har også ett samarbeid og avtale med kommunen, som mulig leietager og i kulturformidlingsarbeid.

Forslagsstiller viste til at hensikten med ny virksomhet på Trandum er å formidle historien til Trandum og Trandumskogen, undervisning og mulig overnatting for blant annet skoleelever.

Forslagsstiller informerte om at de på bakgrunn av tilbakemeldinger fra kommunen gitt i invitasjonen til oppstartsmøtet velger de å trekke visningsbygget fra planinitiativet. De vurderer tiltaket til å ha for høy reguleringsrisiko, da det heller ikke er sikret finansielt eller

har en sikret fremdrift og realisering for dette tiltaket, samt at det ligger på forsvarets eiendom. Forslagsstiller viste til at det må bli opp til Forsvarsbygg selv å sørge for ønsket visningsbygg. Forslagsstiller ønsker en smidig reguleringsprosess for å få kommet i gang med mer omfattende vedlikeholdsarbeid, etter at de har tatt over som hjemmelshavere av de aktuelle områdene. Foreslått planavgrensning er satt for å få en helhetlig og god reguleringsplan.

- Formål
    - Overnatting/undervisning/visningsbygg/museum/ demokrati-senter/utleie

Forslagsstiller oppsummerte hvilke formål og intensjon som lå til grunn i planinitiativet. Kort oppsummert er det bevaring av historisk bygningsmasse og kulturmiljø. Forskjellige tiltak for historieformidling og undervisning, med mulig åpning for overnatting. Forslagsstiller informerte om at det i dag var en del utleie av bygningsmassen til forskjellige aktører som forsvaret, politiet etc. til kurslokaler og treningsområde. Dette var noe de ville fortsette med fremover da Trandum er spesielt egnet til denne type aktiviteter. Det er ikke planer om nybygg i området.
  - Hvordan samsvarer prosjektet/ planideen med overordnede planer
  - Planinitiativet samsvarer med formål i overordnede planer.
  - Hensynssoner
  - Kulturmiljø/vernet bygningsmassen
  - Begrunnelse for foreslått planavgrensning.
  - Eierforhold.
- Det er flere hensynssoner over planområdet som legger premisser for videre bruk og utvikling. Dette er noe som blir hensyntatt i planprosessen.
- Dette er formålet med planen og vil bli hensyntatt. Det er også tett samarbeid mellom forslagsstiller og kulturavdelingen i Ullensaker kommune.
- Sikre en god og helhetlig plan.
- Kommunen spurte forslagsstiller om avklaring på eierforholdet innenfor planavgrensningen. Da forslagsstiller ikke står oppført som rettighetshaver per dags dato.
- Krav fra Avinor om reguleringsplan før overdragelse av arealer til stiftelsen.
- Forslagsstiller svarte at reguleringsarbeidet var en del av prosessen i å overta Trandum leir fra Avinor. Da en vedtatt reguleringsplan ligger som klausul for overtagelsen. Det var ikke klart eksakt hvor de nye eiendomsgrensene skulle gå da det var snakk om en fradeling og ikke overtagelse av hele gårds og bruksnummeret. Forslagstilleren mente at leiområdet ville bli med i fradelingen.

- Er det andre grunneiere eller rettighetshavere enn tiltakshaver innenfor foreslått planavgrensning?  
Dette betyr at Forsvaret og Avinor også blir berørt av planinitiativet, men de er ikke direkte parter i planprosessen.

- Er det mulige interessekonflikter som følger av planideen?

Forslagsstiller mener det i utgangspunktet ikke er interessekonflikter for planinitiativet da formålet med planarbeidet dreier seg om å vedlikeholde og restaurere eldre bygningsmasse, slik at den kan tas i bruk igjen.

- Hvilke infrastrukturtiltak (teknisk- og grønn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidet?

Forslagsstiller informerte om at vann og avløp var frakoblet fra det kommunale nettet, og at det ville bli gjort utskiftninger og utbedringer før det blir koblet på igjen. Avløpssystemet er av nyere dato, og en skal gjennomføre rørrinspeksjon/video og spyling før evt. spillvannsledninger kobles til igjen. Vannledningsnettet er eldre og må renoveres i eksisterende trase. Dette har vært vurdert av fagpersonell og det er mulig at en kan trekke ny vannledning inni eksisterende ledning da denne har stor dimensjon.

- Registrering av eksisterende bygninger i matrikkelen.

Forslagsstiller informerte om at de var i prosess med kommunen for å få matrikkelført bygningsmassen, da dette er en gammel forsvarsleir hvor det ikke har vært vanlig praksis.

- Er det ulovlig beboelse her i dag?  
Kommunen spurte om det er noe av bygningsmassen innenfor planavgrensningen som blir benyttet til helårsbolig per dags dato.

Forslagsstiller informerte om at de var klar over enkelte enheter som ble benyttet til bolig, som også har vært bygningsmassens formål tidligere, men at dette var utleid av Avinor og ikke noe de hadde noe med. Heller ikke formål eller intensjon om dette i planforslaget.

### **Forhold som må ivaretas i kart og bestemmelser**

Kommunen gikk igjennom alle tilbakemeldingene fra kommunen på planinitiativet. Disse ble ikke gjengitt ord for ord på møtet, men ble avtalt at skulle ligge ved i sin helet i møtereferatet. Mye av tilbakemeldingene gikk på tiltaket «Visningsbygget» som under møtet ble trukket fra planinitiativet. Kommentarene fra kommunen knyttet direkte til dette tiltaket faller derfor bort.

- Foreslått ny bygningsmasse

*Kommunens kommentar på det innsendte materialet.*

Foreslått ny bygningsmasse i planinitiativet sendt inn til bestilling av oppstartsmøtet (senere trukket på oppstartsmøte), visningsbygget, kommer i konflikt med kulturhensyn, «vaskeplassen» som er viktig med tilknytningen til retterstedet, og vannmiljø Transjøen som drikkevannskilde med brønner. Kommunen anbefalte i utgangspunktet at forslagsstiller utreder andre alternativer for plassering av visningsbygget innenfor planavgrensningen.

#### *Forslagsstillers kommentar.*

Forslagsstiller velger å trekke ut visningsbygget med tomt (se utsnitt under, flyfoto med plangrense) fra planinitiativet da det innbefatter for stor reguleringsrisiko. Det omfatter heller ikke hovedintensjonen med planen. Det skal da ikke etableres noe ny bygningsmasse innenfor planområdet, da det omtalte visningsbygget er trukket ut fra planinitiativet, og vil ikke bli utredet i dette planarbeidet.



Figur 4. Viser areal tatt ut fra planinitiativet, markert med rødt.

- Adkomst

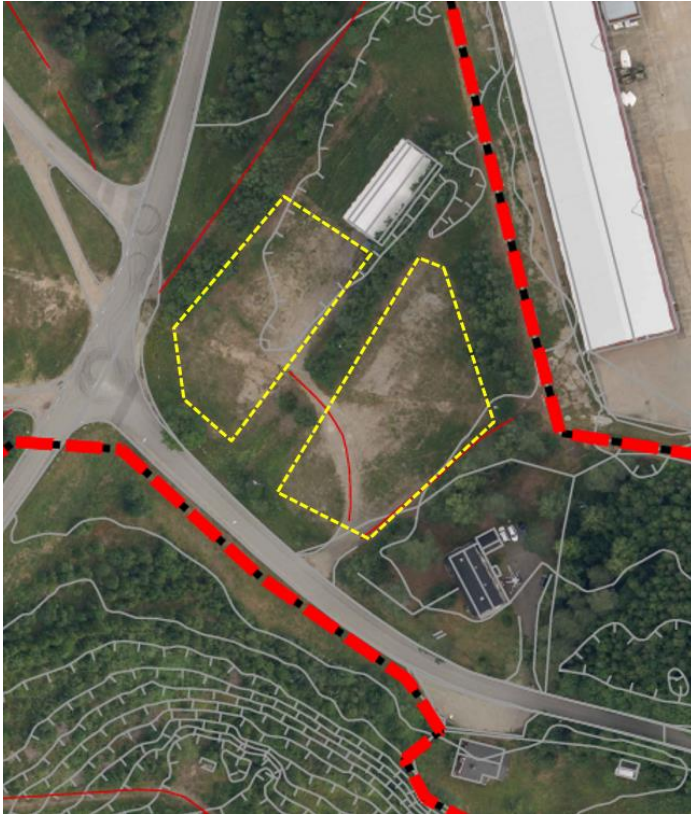
Forslagsstiller informerte om at det var gode adkomstmuligheter fra Trandumsvegen med to adkomster – fra vest (nye hovedporten) og nord (gamle hovedporten). Internvegnettet er også tilstrekkelig og det er ikke tiltenkt nye tiltak.

- Varelevering, manøvrering av større kjøretøy

Forslagsstiller påpekte at det skal benyttes eksisterende vegnett internt på leirområdet. Det er store arealer og svært god plass til manøvrering etc.

- Parkering

Dette vil bli vurdert gjennom planprosessen, og regulert aktuelle eksisterende p-plasser i planen. Forslagsstiller informerte om at det er store eksisterende parkeringsareal på området og at dette ikke vil bli noe problem. Det er blant annet et stort parkeringsareal ved innkjøring «ny-porten» i vest (se figur under) og flere steder internt i området.



Figur 5. Viser stort parkeringsareal ved innkjøring «ny-porten» i vest.

- Renovasjon

*Kommunens kommentar på det innsendte materialet.*

Ved eiendommer med både husholdnings- og næringsavfall skal det vises hvordan det er lagt til rette for adskilt håndtering av avfallet.

Utbygger/tiltakshaveren må innhente de nødvendige krav til tiltak som gjelder for ovennevnte område. Kommunens øvrige retningslinjer som gjelder renovasjon må ivaretas, deriblant retningslinjer om universell utforming og estetikk. Tilrettelegging av renovasjonsløsninger, henvises til kommunens nettside Renovasjon i byggesaker ([ullensaker.kommune.no](http://ullensaker.kommune.no))

For næringsavfall er eier, ut fra forurensingsloven §32, pliktig til å sørge for at eget avfall gjenvinnes eller håndteres på lovlig måte.

Avfallshåndtering skal være fysisk adskilt fra øvrig varehåndtering, når det gjelder de interne transportveier. Standplass (oppstillingsplass) for henting av næringsavfallet, skal vises ivaretatt med inntegnet sporingskurver for hente- og kjøremønster.

Næringsdrivende som produserer avfall, som i sammensetning ligner på husholdningsavfall, kan etter avtale med kommunen inkluderes i den kommunale henteordningen.

*Forslagsstillers kommentar.*

Dette vil bli ivaretatt i planprosessen. Det vil bli foreslått et felles renovasjonspunkt som hele området vil benytte.

- Vann og avløp

*Kommunens kommentar på det innsendte materialet.*

VA-nettet må kartlegges. Ligger gamle ledninger som må opprustes. Spillvannsledninger ligger der i plast. Må kobles på igjen.

Det er angitt at eksisterende vann- og avløpsanlegg skal vurderes. En vil be om at det blir angitt alle VA-anlegg som er i drift, og hvordan den eksisterende bygningsmassen skal betjenes med hensyn på vann og spillvann.

Ut fra vårt ledningskartverk synes en del av bygningsmassen å være tilknyttet vann, men ikke spillvann. Dette bør avklares i forhold til å ha godkjente løsninger. Anlegg som ikke er i drift bes også innmålt og kartfestet, som grunnlag f.eks. ved senere graving i området og vurdere om disse er frakoblet for å unngå lekkasjer o.l. Opplysningene bes sendt kommunen for registrering i kommunens ledningskartverk.

For ny bygningsmasse gjelder kpl. § 4.3.1 om at det til førstegangs behandling av område- eller detaljreguleringsplan skal det dokumenteres «VA-rammeplan samt overvannshåndtering med sikring av flomveger».

En ber om at dette utarbeides for aktuelt formål i planen.

Planinitiativet ligger innenfor sikringssonen for brønnområde drikkevann Transjøen. Spesielt grunnvannsbrønnene på Transjøen vest ligger i nærområdet til initiativet.

Vannkvaliteten i grunnvannet her må ikke forringes ved lekkasje av forurensning til grunnvann eller avrenning på bakken som kan nå grunnvannsbrønnene og Transjøen.

En vil anta at det innen planområdet er formål som kan være forurensningskilder. Videre at det ligger igjen rester fra tidligere aktivitet på Trandum som kan være forurensende, viser til planinitiativets beskrivelse av lengre tids bruk av området.

Planinitiativet forutsettes forelagt Mattilsynet.

Kommunalteknikk Plan og miljø vil bli holdt orientert i den videre planprosess, og vil supplere til VA rammeplan og konsekvensutredning med tiltak for Transjøens sikringszone drikkevann.

*Forslagsstillers kommentar.*

Dette vil bli ivaretatt i planprosessen.



Kartlegging av VA-nettet er gjort. Eksisterende VA er innmålt og kartlagt i detalj av Avinor. Opprustningen av gamle ledninger er kommentert ut under *Hvilke infrastrukturtiltak (teknisk- og grønn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidet?*

Vedrørende dokumentasjonskrav for ny bygningsmasse vil dette ikke være aktuelt, da visningsbygget er trukket ut fra planinitiativet.

I forhold til sikringssonen for brønområde drikkevann Transjøen er formålet med planen kun bruk av eksisterende bygningsmasse etter at det er restaurert og VA-nettet er opprustet. Spillvann vil gå i lukket avløp og ikke være en fare for forurensning av drikkevann Transjøen.

Med tanke på forurensning er ikke forslagsstiller kjent med noen forurensende kilder innenfor planområdet.

- Vannmiljø

*Kommunens kommentar på det innsendte materialet.*

I planinitiativet står det at Transjøen ikke vil bli berørt eller påvirket av planen. Denne vurderingen må utdypes.

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. 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.

Både vannforekomst 002-4169-L Transjøen og 002-3792-R Bekk fra Transjøen og ligger innenfor planområdet. Transjøen har i Vann-nett god økologisk og udefinert kjemisk tilstand. Vannforekomsten bekk fra Transjøen har i Vann-nett moderat økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Begge ligger i vannområde Hurdalsvassdraget/Vorma. Det er mål om at vannforekomstene skal oppnå god tilstand, og tiltakene i planen må ikke redusere muligheten for å nå miljømålene i vannforekomstene. Transjøen er også registrert som kalksjø, som er en svært viktig naturtype. Området er gitt høyeste verdivurdering (A, svært viktig) på grunn av sjeldne og særpregete samfunn med flere rødlistearter.

I området ligger også grunnvannsforekomsten 002-994-G Hersjøen - Risa. Det er god kvantitativ og god kjemisk tilstand i denne vannforekomsten. Grunnvannet i området skal beskyttes mot forurensning og grunnvannsstanden skal ikke endres (heves eller senkes).

Avrenning fra området under anleggsarbeid vil kunne medføre midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til nærliggende vannforekomster. Problemstillingen om midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til vannforekomstene 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.

*Forslagsstillers kommentar.*

Dette vil bli ivaretatt i planprosessen. Dette er først og fremst en plan for vern og restaurering/renovasjon av eksisterende bygningsmasse slik at dette kan benyttes i formålets øyemed. Det skal ikke etableres forurensende tiltak eller andre større terrengtiltak i området.

Det skal ikke etableres noe nytt bygg. For øvrig skal alt avløp/spillvann gå i lukket system til offentlig renseanlegg.

- Vei

*Kommunens kommentar på det innsendte materialet.*

Planområdet har to adkomster, begge med innkjøring fra fylkesveg og videre via privat veg. Det må tilrettelegges for at skogsdrift får tilgang til aktuelle arealer.

*Forslagsstillers kommentar.*

Dette vil bli ivaretatt i planprosessen.

- Kultur og Kulturminner

*Kommunens kommentar på det innsendte materialet.*

Miljøet Trandumskogen med gravsteder, minnelund og stridsvognskytebane (utenfor planområdet), russerleiren og Trandum militærleir er i kulturminnevernplanen vurdert å ha svært høy verdi, både mht. eldre forsvarshistorie og krigshistorie. Området er også avsatt til hensynssone for bevaring i kommuneplanen. Krigsminnene må sees i sammenheng, ettersom tyskernes overtagelse av leiren og bruk av skogen rundt som øvelsesområde, var en forutsetning for at stedet ble valgt som rettersted. De som skulle henrettes ble sluppet av på «vaskeplassen» i utkanten av leiren, og tvunget til å gå gjennom skogen til de ferdig oppkastede gravene et stykke unna. Denne veien har siden blitt kalt «Dødsveien».

Det helhetlige miljøet har et stort potensial for verdiskaping og formidling både av historie og dagsaktuelle temaer.

Enhet kultur har over tid hatt et godt samarbeid med Stiftelsen Trandum, og er godt kjent med og generelt svært positive til planene for videre utvikling av området. Det legges opp til istandsetting og variert bruk av de vernede bygningene, og bruk er viktig for bevaring, jf. «bruk er det beste vern»-prinsippet. I fremtidige planer inngår også både tilrettelegging for et bredt publikum i form av info-tavler, og et eget formidlingsopplegg spesielt rettet mot ungdom, der man kan følge hele «løypa» fra Trandum leir via vaskeplassen og Dødsveien til gravstedene, og virkelig få kjenne historien på kroppen.

Enhet kultur er derfor bekymret for virkningen av et større visningsbygg, som foreslått i bestilling av oppstartsmøte, i stål med tilhørende parkering på den utpekte tomte for Hørsamlingen, like ved vaskeplassen, Dødsveien og Kavalериporten. Her bør i stedet den dystre krigshistorien få spille hovedrollen. Det bør undersøkes om det er mulig å finne andre plasseringer for et visningsbygg, slik at området kan bestå som grøntareal, slik det også vises på gamle flyfoto. Dersom et visningsbygg skal plasseres her, må det harmonere bedre med

omgivelsene, og ha en god estetisk utforming og godt materialvalg. Parkeringsplass bør uansett unngås her. (Visningsbygget er trukket ut fra planinitiativet)

Hoveddelen av bygg og anlegg innenfor plangrensen må sikres gjennom hensynssone for bevaring og bestemmelser som forbyr rivning; av typen «bygningene skal bevares i helhet og detaljer, og tillates ikke revet». Gjennom planprosessen bør det gjøres en vurdering av hvilke bygninger som dette evt. ikke trenger å gjelde for. Det er også viktig med bestemmelser om at evt. ny bebyggelse/nye tiltak skal utformes i samspill med omgivelsene og at uteområdet skal beholde parkpreget, samt avklare hvilke områder som skal avsettes til parkering.

#### *Forslagstillers kommentar.*

Dette vil bli ivaretatt i planprosessen. Det skal ikke plasseres nytt visningsbygg. Dette er trukket ut av planen.

- Estetikk og visuelt uttrykk

Dette var diskutert på møtet opp imot «Visningsbygget» som var illustrert i den innsendte dokumentasjonen. Dette faller derfor bort da resten av prosjektet har uendret uttrykk og estetikk.

- Forurenset grunn

#### *Kommunens kommentar på det innsendte materialet.*

I planinitiativet står det at det ikke er registrert noen områder med forurenset grunn innenfor planområdet. Selv om det ikke er registrert forurenset grunn i Grunnforureningsdatabasen innenfor planområdet, kan det likevel ikke utelukkes at det er forurenset grunn på området. Kommunen er gjort kjent med at det mulig er forurenset grunn innenfor planområdet.

Forureningsforskriften kapittel 2 om bygging og graving i forurenset grunn gjelder der noen skal gjøre terrengingrep i forurenset grunn. Det vil si at ved bygging, graving eller andre terrengingrep plikter tiltakshaver å vurdere og eventuelt undersøke om det er forurenset grunn i området. Ovennevnte skal settes som et krav i bestemmelsene.

#### *Forslagsstillers kommentar.*

Dette vil bli ivaretatt i planprosessen. Forslagsstiller er ikke kjent med forurenset grunn innenfor planområdet. Det skal ikke gjøres tiltak/graves dypere i grunnen, eller bygges noe nytt i området. Kun restaurering av bygg og oppsetting av infotiltak + evt vedlikehold av eksisterende veier.

### **Krav til utredninger, analyser og studier**

Nedenfor blir det listet opp de analyser og utredninger som er nødvendig for at saken skal være tilstrekkelig opplyst.

- Konsekvensutredning - KU

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

En konsekvensutredning er som del av planprosessen et viktig demokratisk virkemiddel. En god konsekvensutredning skal gjøre det mulig for høringsinstansene å vurdere kvaliteten på beslutningsunderlaget og gi en tilfredsstillende redegjørelse for planforslagets virkninger for miljø og samfunn. Konsekvensutredningen må derfor være transparent og etterprøvbart, beskrive hva som er gjort og hva som ikke er gjort.

Planforslaget faller innenfor oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredninger § 10, da tiltaket er omfattet av vedlegg II, 11. j og 13. Det vil derfor kreves konsekvensutredning av planforslaget, jf. §8, a, men ikke ha planprogram eller melding.

#### Kommunens vurderinger

Planområdet ligger innenfor Elstad landskapsvernområde. Det skal gjøres tiltak/bruksendringer innenfor landskapsvernområde, noe som utløser krav etter § 10 a.

Planområdet har store områder som er registrert i miljødirektoratets naturdatabase med KU-verdi, som er klassifisert med svært store verdier, store verdier og svært viktig. Det er også flere arter registrert innenfor og i nærheten av planområdet med særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse. Store deler av området er omfattet av hensynssone H570\_93 bevaring kulturmiljø i kommuneplanen, som omfatter hele Trandum Leir og Trandumsbogen. Tiltak og bruksendring i planen vil falle innenfor denne hensynssonen og omfatte kulturminner. Dette utløser derfor krav til konsekvensutredning etter § 10 b.

#### Krav om konsekvensutredning for tiltak innenfor hensynssone H110

Det er satt bestemmelser i kommuneplanen 2021, 13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone, der det er satt krav til utarbeidelse av konsekvensutredning for tiltak innenfor hensynssone H110.

Det skal utføres en konsekvensanalyse av planinitiativet, kpl. § 13.4 (jf. Ku forskriften §10. f.) Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone.

Det er gjort kommunen kjent om mulig ulovlige deponier/fyllinger i området. En vil be om at konsekvensanalysen vurderer eventuelle eksisterende forurensningskilder. Videre konsekvensvurdering ved utførelse av tiltak, og etter at tiltaket er ferdig. Det utarbeides en tiltaksplan for evt. fjerning eller sikring av eksisterende forurensing, sikring i anleggsfase (som oppsamling diesel-lekkasje), og sikring i en driftsfase.

Konsekvensanalyse med tiltaksplan kan utlede til klausuleringssoner i planområdet, med differensierte beskyttelsestiltak. Dette bør innarbeides i plankart og reguleringsbestemmelser.

Kommunen vurderer det hensiktsmessig å kreve konsekvensanalyse av følgende tema:

- Forurensing
- Vannmiljø
- Kulturminner og kulturmiljø
- Naturmangfold

- ROS-analyse. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin mal for ROS-analyse skal følges. Sjekkliste er ikke tilstrekkelig.
- Geoteknisk rapport. Deler av planområdet er under marin grense som gir behov for geoteknisk undersøkelse.
- Planbeskrivelse - Mal for planbeskrivelse skal benyttes. Veileder for arealplanlegging gjelder for private planforslag.
- Forurensning
- Overvannsnotat/Prinsipplan for overvannshåndtering.
- VA-rammeplan
- Utomhusplan

### **Oppstart av planarbeid**

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

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

Det varsles også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, om så det skulle bli aktuelt senere i prosessen. Dette for å slippe å varsle på nytt.

Varsel om oppstart av planarbeid skal varsles i Romerikes Blad, kommunens nettsider og Norconsult sine nettsider. Det skal varsles med minimum varslingsfrist på 4 uker ved ordinær varslingsmateriale. Det skal også legges ved tid ved ferie da denne ikke medregnes i varslingstiden.

### **Den videre prosessen**

Forslagsstiller sender kommunen varslingsbrev og annonse med planavgrensning for godkjenning. Ved godkjenningen fra kommunen oversendes varslingsliste for offentlige instanser og naboliste.

Kommunen skal sende over ønsket tidspunkt for felles befaringsmed forslagsstiller for planområdet.

### **Kontaktpersoner**

Fagkyndig plankonsulent: Aksel Askeland

Forslagsstiller: Trond Bergerud

Ullensaker kommune: Sindre Cedell

### **Forbehold**

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 private planforslag. Denne finnes på Ullensaker kommunes hjemmeside under Teknisk, næring og eiendom, Reguleringsplaner og Utarbeidelse av private planforslag.

### **Godkjenning av referat**

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 11. april 2023. Tilbakemelding ble gitt 14. april 2023. Endringer er delvis innarbeidet. Referatet er godkjent 20. april 2023.

Med hilsen

Sindre Cedell  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

### **Mottakere**

Trandum As

Bygning 39/Trandum leir  
Trandumvegen 80

2054

MOGREINA