Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 24.11.2025
Vår ref: 2023/44470
Deres dato: 17.10.2025
Deres ref: 2023/2941

EIDSVOLL KOMMUNE
Rådhusgata 1
2080 EIDSVOLL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ingerid Marie Lorentzen Norum, 32266864

Eidsvoll - Uttalelse til høring av detaljregulering for Jønsjøsaga

Vi viser til brev datert 17. oktober 2025 med høring av detaljregulering for Jønsjøsaga i Eidsvoll kommune.

Bakgrunn

Det går fram av planforslaget at gjeldende plan skal endres for å tilrettelegge for andre virksomheter enn dagens arealformål tillater. I tillegg til forretninger for trelast og plasskrevende varer, skal det åpnes for lager, håndverksvirksomhet og verksted/service. Arealformål forretning foreslås endret til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Vi ga innspill til planarbeidet i vårt brev datert 15. desember 2023.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi har i Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025 og på vår nettside med oversikt over føringer for kommunal planlegging redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Vi har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader til planforslaget.

Tiltaket kan likevel ha negative virkninger for ulike interesser som kommunen er satt til å ivareta. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken.

Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankartet og bestemmelsene før planforslaget eventuelt vedtas.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver
Klima- og miljøvernavdelingen

Ingerid Marie Lorentzen Norum
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Akershus fylkeskommune Postboks 1200 Sentrum 0107 OSLO

AKERSHUS FYLKESKOMMUNE

Eidsvoll kommune
Postboks 90
2081 Eidsvoll

Vår ref.: 2025/35923-2 Deres ref.:2023/2941 Dato: 27.11.2025

Eidsvoll kommune - Reguleringsplan - Gbnr 14/21 - Uttalelse til offentlig ettersyn av datljregulering for Jønsjøsaga

Vi viser til oversendelses datert 17.10.2025 med detaljregulering for Jønsjøsaga til offentlig ettersyn.

Formålet med reguleringsplanen er å endre detaljregulering for Jønsjøsaga/XL-bygg, gbnr. 14/21 og 46 som ble vedtatt i 2018, slik at det åpnes for virksomheter utover salg av trelast og andre større byggevarer.

Vurdering

Fylkeskommunen uttaler seg i rollen som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvernhensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften. Fylkeskommunen vurder at våre merknader til varsel om planoppstart i hovedsak er ivaretatt i planforslaget, og har følgende merknader:

Arkeologiske kulturminner

Forholdet til arkeologiske kulturminner er tidligere avklart.

Fylkeskommunen gjør oppmerksom på at det likevel kan finnes uoppdagete, automatisk fredete kulturminner i området. For å ivareta meldeplikten etter kulturminneloven § 8, ber vi om at følgende tekst tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

> *«Alle spor etter menneskelig aktivitet eldre enn 1537 e.Kr. er automatisk fredet. Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes automatisk fredete kulturminner,*

PKKM plan
Postadresse: Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 22 05 50 00
E-post: post@afk.no
Internett: www.afk.no
Org.nr.: 930580783

eksempelvis flint eller konsentrasjoner av trekull eller jernslagg, må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.»

Vennlig hilsen

Charles Hansen	Hanna Thoresen
Avdelingsleder plan	Rådgiver plan

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandler:
Arkeologi: Bjarne Gaut

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat

EIDSVOLL KOMMUNE
Rådhuset
2080 EIDSVOLL

Vår dato: 20.11.2025
Vår ref.: 202318616-4 Oppgis ved henvendelse
Deres ref.: 23/2941

Saksbehandler: Andreas Skullerud/ 22959703/asku@nve.no

NVEs generelle uttalelse - Høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering - Eidsvoll Almenning Jønsjøsaga - Gnr. 14, bnr. 21 - PlanID 303536000 - Eidsvoll kommune

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 17.10.2025.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi hjelp til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle tilbakemelding

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en Kartbasert veileder for reguleringsplan som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, https://www.nve.no/arealplanlegging/ . På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Meld inn naturfareutredninger
Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til pbl § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger. Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: Meld inn naturfareutredninger - NVE.

Kommunens ansvar
NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Andreas Skullerud
Rådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:
EIDSVOLL KOMMUNE

Høringsuttalelse sak 23/2941

Detaljregulering for Jønsjøsaga, planID 30353600

På vegne av kommunens dameieransvar ønsker vi å komme med merknader til planforslaget til detaljregulering av Jønsjøsaga, planID 30353600.

I planforslaget er deler av det østlige planområdet avsatt til KBA innenfor kommunens hensynssone for dambrudd, se Figur 1. Hensynssonen er utarbeidet ved å samle de faktiske dambruddkartene og legge på en buffer på 5 meter. Buffersonen tar ikke høyde for terreng eller topografi, men illustrerer en ekstra sikkerhetsmargin rundt det modellert berørte området, vist i Figur 2. Dambruddkartene er utarbeidet av konsulenter i forbindelse med dambruddbølgeberegninger, jf. damsikkerhetsforskriften § 7-3.

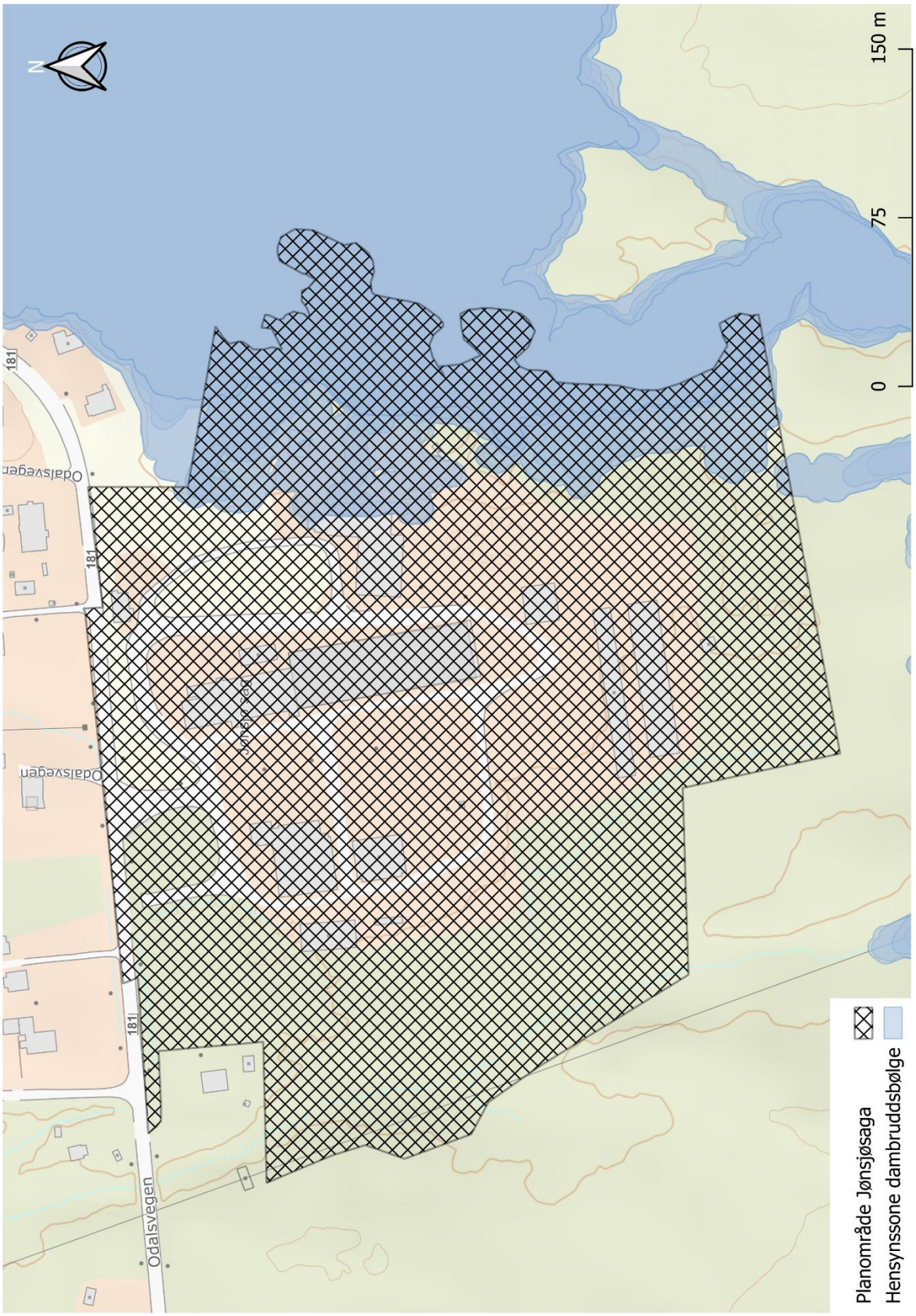
Bruddbølger fra dam Fløyta (Qm og Q1000), dam Nedre Holsjø (Q1000) og dam Jønsjøen (Q1000) kan berøre planområdet. Vi viser til vedlagt brev som tidligere i år ble sendt til virksomhet Samfunnsutvikling, hvor det redegjøres for hvorfor tiltak innenfor hensynssone for dambrudd må vurderes særlig grundig. Vi gjør også oppmerksom på at kommunens leder for dammer eller damforvalter ikke har blitt orientert eller involvert i plansaken på et tidligere nivå.

Ingen av dammene Nedre Holsjø, Fløyta eller Jønsjøen har tilfredsstillende stabilitet etter dagens krav, og samtlige har behov for større rehabiliteringer. Dersom det tillates ytterligere verdiskaping i områder som kan påvirkes av dambrudd, vil dette kunne føre til at dammene må oppklassifiseres ved en senere revurdering. Høyere konsekvensklasse utløser vesentlig strengere, og kostbare, krav til rehabilitering, drift og oppfølging.

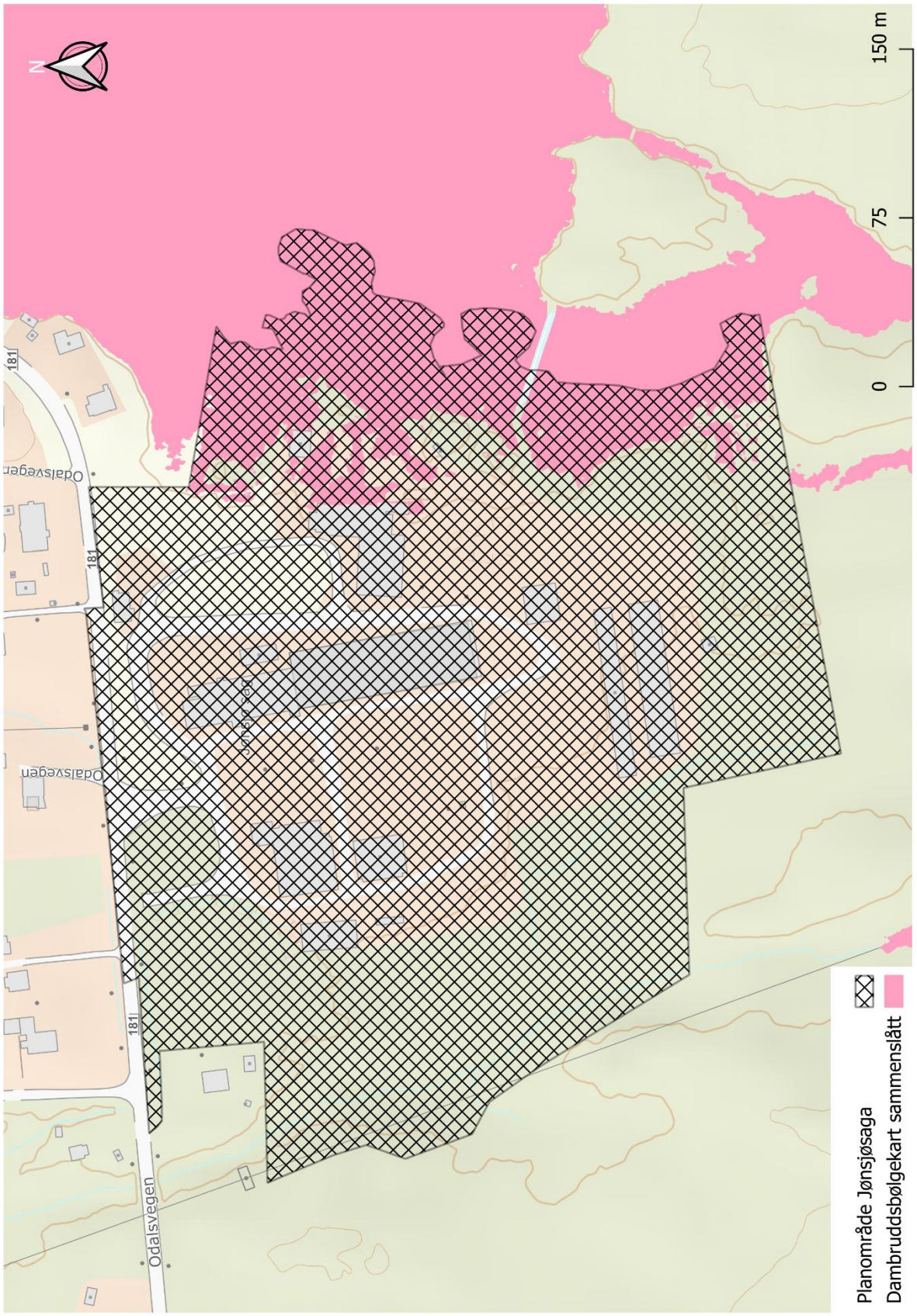
Hverken dam Nedre Holsjø, dam Fløyta eller dam Jønsjøen har tilfredsstillende stabilitet, og dammene er av varierende kvalitet. Samtlige har behov for større rehabiliteringer. Dersom det tillates opparbeidelse av verdier i områder hvor det ved en rehabilitering eller revurdering foretas en ny sjekk av konsekvenser ved dambrudd, kan dammene måtte oppklassifiseres. Jo høyere konsekvensklasse en dam har, jo strengere krav stilles til rehabiliteringer, drift og oppfølging.

Planforslaget bør derfor vurderes i lys av de økonomiske og sikkerhetsmessige konsekvensene som utvikling i dambruddsutsatte områder kan medføre, særlig der tiltak direkte påvirker hvilke krav som stilles til dammene. Før planen fremmes videre anbefales det å innhente en faglig vurdering fra kommunens damforvaltning, samt vurdere om tiltak innenfor hensynssonen bør begrenses eller utsettes. Dette vil redusere risikoen for senere oppklassifisering av dammene, med tilhørende betydelige kostnader for kommunen.

Dersom man ønsker å utnytte og utvikle arealer nedstrøms kommunens dammer, må dammene rehabiliteres og oppgraderes i samsvar med den økte risikoen slik utvikling medfører.



Figur 1: Kartutsnitt over planområde og overlappende hensynssone for dambruddsbølge. Hensynssonen er generert ut fra dambruddsbølgekartet i Figur 2 og en 5 meter buffersone.



Figur 2; Dambruddsbølgekart sammenslått for alle dammer oppstrøms.

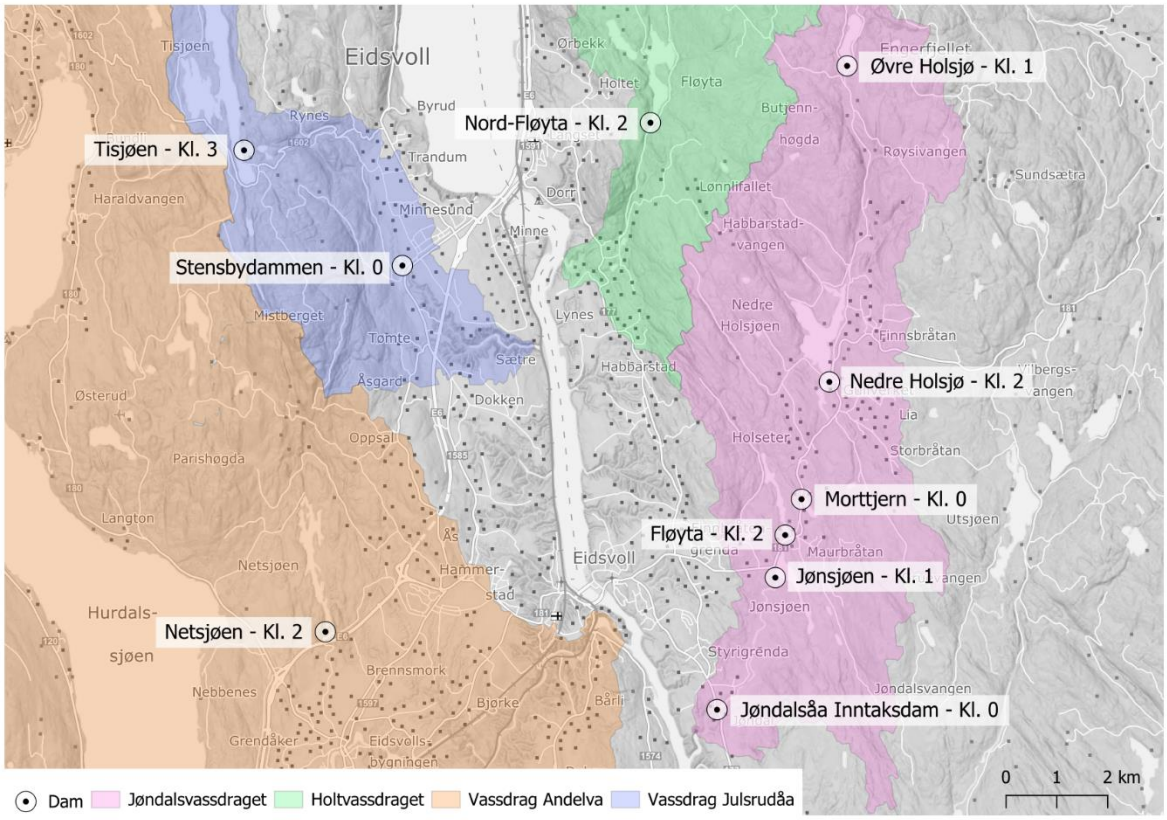
Informasjonsbrev om konsekvenser av tiltak i DBBB-soner

Dette brevet er utarbeidet av avdeling Fagstab ved kommunalteknikk, og inneholder viktig informasjon for saksbehandlere og fagpersoner ved kommunal forvaltning – særlig dere som arbeider med plansaker, byggesaker og seksjoneringer.

Formålet med brevet er å informere om viktige hensyn knyttet til kommunens dammer, og redegjøre for hvorfor det ikke kan tillates etablering av nye boenheter m.m. innenfor hensynssonene til dambruddbølgeberegningene nedstrøms dammene. Økt arealbruk i disse sonene vil påvirke dammens konsekvensklassifisering og påføre kommunen betydelige økonomiske konsekvenser.

Eidsvoll kommunes dammer

Eidsvoll kommune eier og har tilsynsansvar for 10 dammer. I tillegg eier kommunen en dam tilknyttet Damtjern, drikkevannsmagasinet i Feiring. Plasseringen til ti av dammene er vist i kartet under.



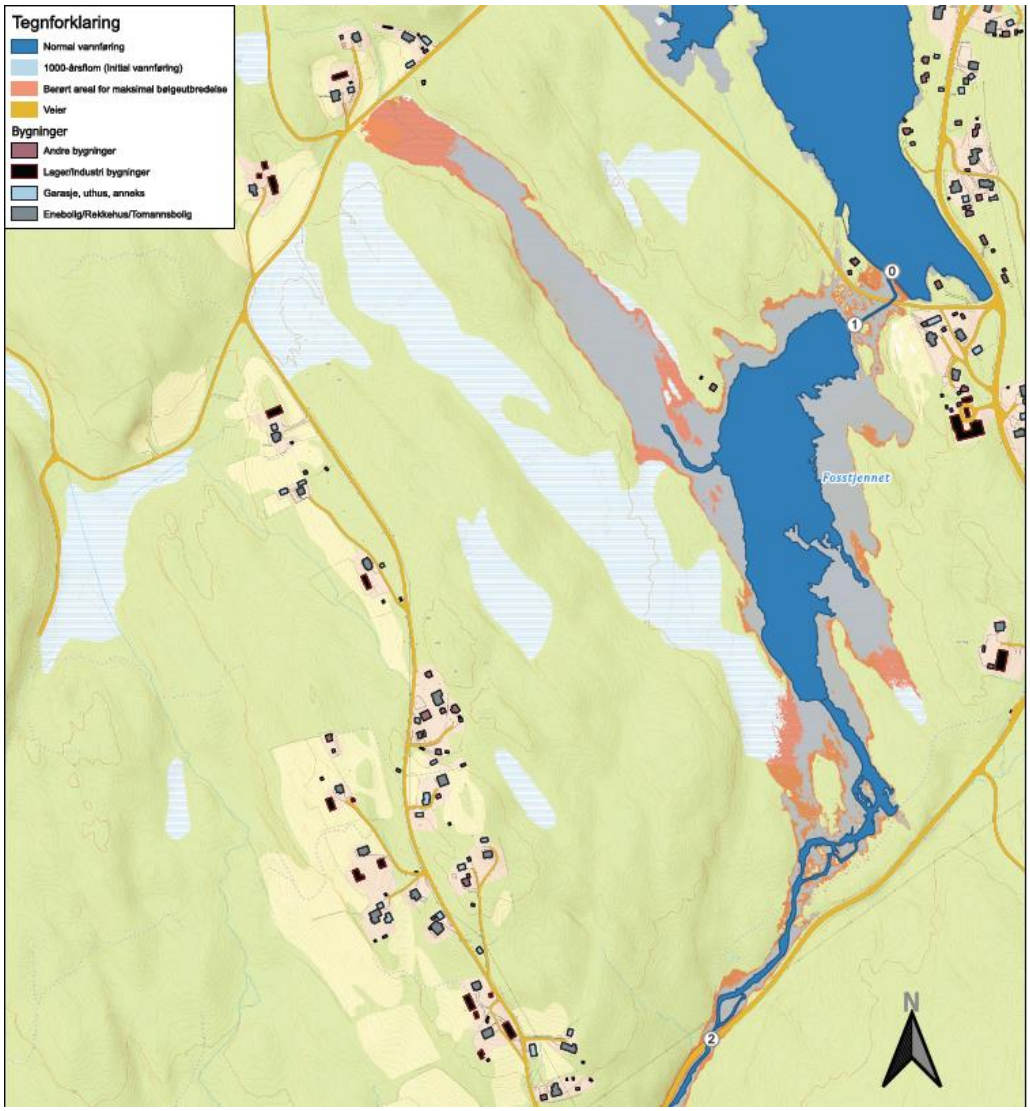
Figur 1: Oversiktskart over dammer og tilhørende konsekvensklasse

Konsekvensklasser og dambruddbølgeberegninger

Syv av kommunens dammer er «klassifiserte», det vil si, plassert i en konsekvensklasse høyere enn 0. For disse gjelder damsikkerhetsforskriften. Konsekvensklassene forteller noe om hvilken konsekvens et eventuelt dambrudd vil få, og er satt basert på mulig skadepotensiale dambruddbølgen har for mennesker, miljø og eiendom. Dette gjøres ved å gjennomføre dambruddbølgeberegninger (DBBB) og

ved å lage dambruddkart, som sammen illustrerer en hensynssone for berørt område ved et dambrudd. Det er ikke krav til DBBB og dambruddbølgekart for dammer i klasse 0 og 1.

I figuren under er et utklipp fra ett av dambruddkartene for Nedre Holsjø vist som et eksempel. Dammen er plassert i punkt 0. Det er konsekvensene innenfor hensynssonen for dambrudd (skravert i rødt, forklart som berørt areal for maksimal bølgeutbredelse) som legges til grunn for å klassifisere en dam. For mer henvisning når det gjelder revurderinger og klassifiseringer, se damsikkerhetsforskriften kapittel 4.



Figur 2: Eksempel på et dambruddbølgekart, her vist fra Nedre Holsjø

Dersom arealbruken i hensynssonen for dambrudd nedstrøms en dam endres – for eksempel gjennom etablering av nye boenheter, hytter, samfunnsfunksjoner og infrastruktur, må konsekvensklassen vurderes på nytt. I mange tilfeller kan dette føre til en oppjustering av dammens konsekvensklasse.

Det er små marginer som bestemmer hvilken konsekvensklasse en dam skal plasseres i. For kommunen som dameier vil økt konsekvensklasse by på store utfordringer, både økonomisk og rent

praktisk. For eksempel er instrumentering og overvåking påkrevd for dammer i klasse 2-4, mens intervall for hovedtilsyn og revurderinger av konsekvensklasse øker i tråd med klassene. I noen tilfeller vil ikke eksisterende dam kunne oppgraderes tilfredsstillende, og det kan da bli aktuelt med omfattende og kostbare tiltak – eller nybygging av hele damkonstruksjonen for å møte kravene i forskriften.

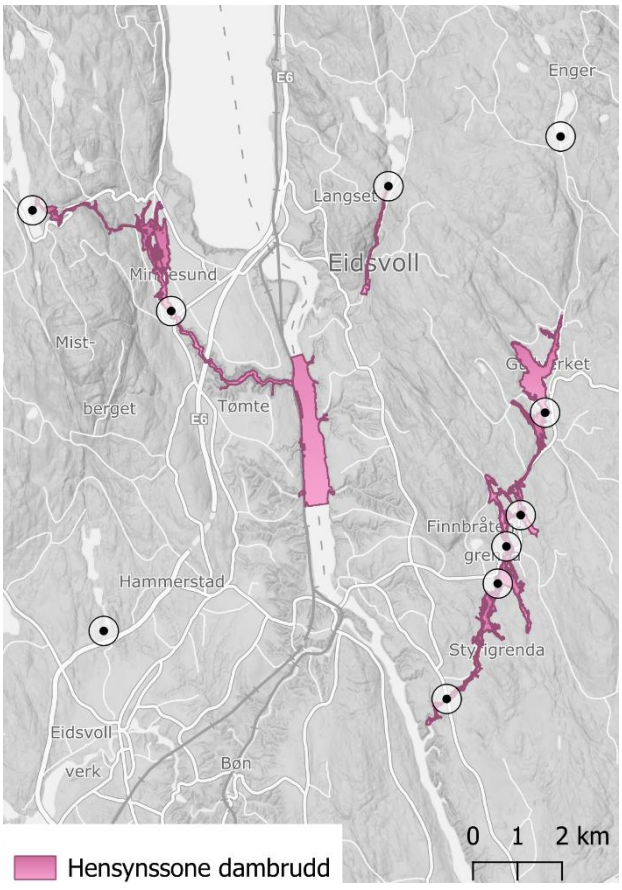
Forbud mot utvikling og utbygging i hensynssone for dambrudd

Denne problemstillingen har nylig vist seg å ha konsekvenser inder byggingen av nye dam Tisjøen. Mellom forrige revurdering av konsekvensklasse og nybyggingen var en bolig nedstrøms blitt delt opp i flere boenheter. Dette førte til at konsekvensklassen for dammen økte fra klasse 2 til 3. Som følge av dette ble prosjektet langt dyrere enn først antatt, og driften av dammen blir dyrere.

Vi velger derfor gi følgende informasjon: Det må **ikke tillates å godkjenne nye boenheter** – dette gjelder også hytter, fritidsbebyggelse og andre midlertidige oppholdssteder – **eller annen utvikling av infrastruktur, eiendom, miljø eller samfunnsfunksjoner i en hensynssone for dambrudd**, uten at saksbehandler først tar kontakt med avdelingsingeniør dam for en vurdering av tiltaket. Tiltak plassert nært inntil hensynssonen skal også sendes til avdelingsingeniør dam for vurdering. Vurdering bes om via *Uttalelse* i Websak.

Vurderingen av tiltaket vil gi et av følgende utfall:

1. **Grønt lys:** Tiltaket påvirker ikke konsekvensklassen og kan gjennomføres.
2. **Rødt lys:** Tiltaket vil eller kan føre til at dammen må oppklassifiseres, og kan derfor ikke gjennomføres.
3. **Gult lys:** Tiltaket vil oppklassifisere dammen, men kan gjennomføres ved at det blir stilt et rekkefølgekrav til utbygger (eller lignende) om å oppgradere dammen før tiltaket kan realiseres.



Figur 3: Oversikt over hensynssoner for dambrudd

Per nå har vi sammenfattet dambruddbølgene for samtlige dammer, foruten om Netsjøen. Vi vil innen kort tid implementere dette kartlaget som en hensynssone for dambrudd i kommunekartets proffklient. Dette vi gjøre det enklere i bygge-, dele- og plansaker å se om et tiltak ligger i en hensynssone for dambrudd og derav trenger en vurdering, på lik linje med for eksempel flomfare. Frem til vi får Netsjøen på plass må tiltakets plassering vurderes opp mot avstanden til Nessa.

Flere av dammene i Eidsvoll kommune holder i dag ikke god nok standard i henhold til gjeldende forskrift, og må rehabiliteres. Det er derfor en mulighet for i fremtiden å prosjektere dammene i en høyere konsekvensklasse for å kunne tillate utbygging nedstrøms i hensynssone for dambrudd. Dette gjøres for eksempel i Lillestrøm kommune, hvor samtlige dammer som bygges og renoveres bygges for å tilfredsstille tekniske krav for en klasse 4-dam.

Vi ber om at alle saksbehandlere som arbeider med areal- og byggesaker i områder nær dammer blir gjort kjent med innholdet i dette brevet. Hvis noen har spørsmål eller problemstillinger de ønsker å drøfte, ta gjerne kontakt.

Med vennlig hilsen

Maria Flaten
Avdelingsingeniør dam og miljø

Tommy Mikalsen
Virksomhetsleder kommunalteknikk og dameier

Eidsvoll kommune, 15.05.2025