EIDSVOLL
KOMMUNE

Arkiv:	PLANID-303536000 PLANNAVN PLANTYPE-35 FA-L12 GBNR-14/21 GBNR-14/46 TI-&13 HØRING
Arkivsak:	23/2941- 25
Saksbehandler:	Silje Lillevik Eriksen
Dato:	07.05.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 26/54	Hovedutvalg for samfunn og næring	09.06.2026
PS 26/101	Formannskapet	16.06.2026
PS 26/92	Kommunestyret	23.06.2026

PlanID 303536000: Detaljregulering for gbnr. 14/21, Jønsjøsaga. Planforslag til sluttbehandling.

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for samfunn og næring - 09.06.2026 - sak 26/54
I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas alternativ 1 i forslag til detaljregulering for gbnr. 14/21, Jønsjøsaga. Plankart er datert 13.5.2026, bestemmelser er datert 14.5.2025, sist revidert 28.5.2026. Planbeskrivelsen oppdateres slik at det er samsvar med vedtatt plankart før reguleringsplanen kunngjøres.

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 16.06.2026 - sak 26/101
I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas alternativ 1 i forslag til detaljregulering for gbnr. 14/21, Jønsjøsaga. Plankart er datert 13.5.2026, bestemmelser er datert 14.5.2025, sist revidert 28.5.2026. Planbeskrivelsen oppdateres slik at det er samsvar med vedtatt plankart før reguleringsplanen kunngjøres.

Kommunedirektørens innstilling

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas alternativ 1 i forslag til detaljregulering for gbnr. 14/21, Jønsjøsaga. Plankart er datert 13.5.2026, bestemmelser er datert 14.5.2025, sist revidert 28.5.2026. Planbeskrivelsen oppdateres slik at det er samsvar med vedtatt plankart før reguleringsplanen kunngjøres.

Saksutredning:

Saksopplysninger

1.1 Bakgrunn for saken

Hensikten med planarbeidet er å endre gjeldende reguleringsplan (Detaljregulering for Jønsjøsaga/XL-bygg, vedtatt 30.1.2018) slik at man kan legge til rette for andre virksomheter på eiendommen enn hva gjeldende reguleringsplan tilrettelegger for. I dag er området regulert til forretning for trelast og andre større byggevarer. Det er ønskelig å åpne opp for andre virksomheter som kan gi synergieffekter til bedriften som er der i dag. Det vil tilrettelegges for lager, håndverksvirksomhet og verksted/service i tillegg til forretninger for trelast og plasskrevende varer. Planforslaget er utarbeidet av Plan 1 og fremmes på vegne av Eidsvoll Almenning.

1.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger sør for fv. 181 på strekningen mellom Eidsvoll sentrum og Gullverket. Arealet er ca. 83 dekar og utgjøres av gbnr. 14/21. Eidsvoll Almenning har hatt byggevarehandel og trelastutsalg innenfor området i mange år. Det har tidligere vært produksjon av trelast på området, med sag og høvleri som ble etablert på begynnelsen av 1920-tallet. Sagbruket ble nedlagt i 1986 og det er i dag et rent utsalgssted. Opp gjennom årene er det oppført en rekke ulike bygg på området, flere av disse er tilpasset produksjon av trelast og utendørs lagring. Etter at gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2018 er deler av den tidligere bebyggelsen revet og det er oppført ny bebyggelse. De to tidligere avkjørslene inn til området er stengt og det er opparbeidet én ny avkjørsel til området.

1.3 Planprosessen

Det ble avholdt oppstartsmøte den 3.11.2023, og varsel om oppstart ble sendt ut til naboer og berørte den 28.11.2023, i tillegg til annonsering i Eidsvoll Ullensaker blad og hjemmesidene til kommunen og Plan 1. Til varsel om oppstart kom det inn fire merknader/uttalelser, alle fra offentlige instanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. I oppstartsmøtet ble det drøftet om endringen kunne gå som forenklet planprosess, men det ble konkludert med at det kunne være en risiko for at man uansett ville ende opp med ordinær planprosess, derfor ble det varslet på vanlig måte. Planavdelingen mente at mye av planmaterialet fra 2018 kunne legges til grunn for reguleringsendringen, så planbeskrivelsen med KU er vedlagt som et tillegg til de nye plandokumentene. Planforslaget ble førstegangsbehandlet i hovedutvalg for samfunn og næring den 07.10.2025 og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 20.10.2025-01.12.2025. Det kom inn fire merknader til planforslaget. Disse er oppsummert i merknadskjema og lagt ved i sin helhet.

En av merknadene som kom ved offentlig ettersyn var fra dameier/damforvalter ved virksomhet for infrastruktur og miljø i Eidsvoll kommune. De påpekte at det er utarbeidet beregninger for eventuelle dambruddbølger i kommunen, og at det ikke bør tillates nye tiltak innenfor disse sonene for dambruddbølger. Deler av planområdet i øst er innenfor en slik sone. Dersom det tillates nye tiltak i disse områdene kan kommunen risikere at konsekvensklassene for dammene oppstrøms (Nedre Holsjø og Fløyta) blir oppjustert, og at det da vil stilles strengere krav til rehabilitering og drift av disse, i tråd med krav i damsikkerhetsforskriften.

1.4 Beskrivelse av planforslaget

Endringsforslaget til Eidsvoll Almenning består av at areal regulert til forretning i gjeldende plan endres til kombinert bebyggelse og anleggsformål. I tillegg er byggegrensen i øst og sør endret til 4 meter fra formålsgrense. Hensikten med endringen er å åpne opp for virksomheter innenfor andre bransjer enn kun salg av trelast og andre større byggevarer, slik bestemmelse § 4.1 i gjeldende plan begrenser for. Det er imidlertid ønskelig at nye etableringer skal være knyttet til eksisterende drift

innenfor planområdet, slik at de skal fungere som synergier lokalt. I tillegg til forretning for salg av trelast og andre større byggevarer, foreslås det nå å tilrettelegge for lager, håndverksvirksomhet, verksted/service for tungtransport samt ombruksanlegg. Dette er spesifisert i nye bestemmelser.

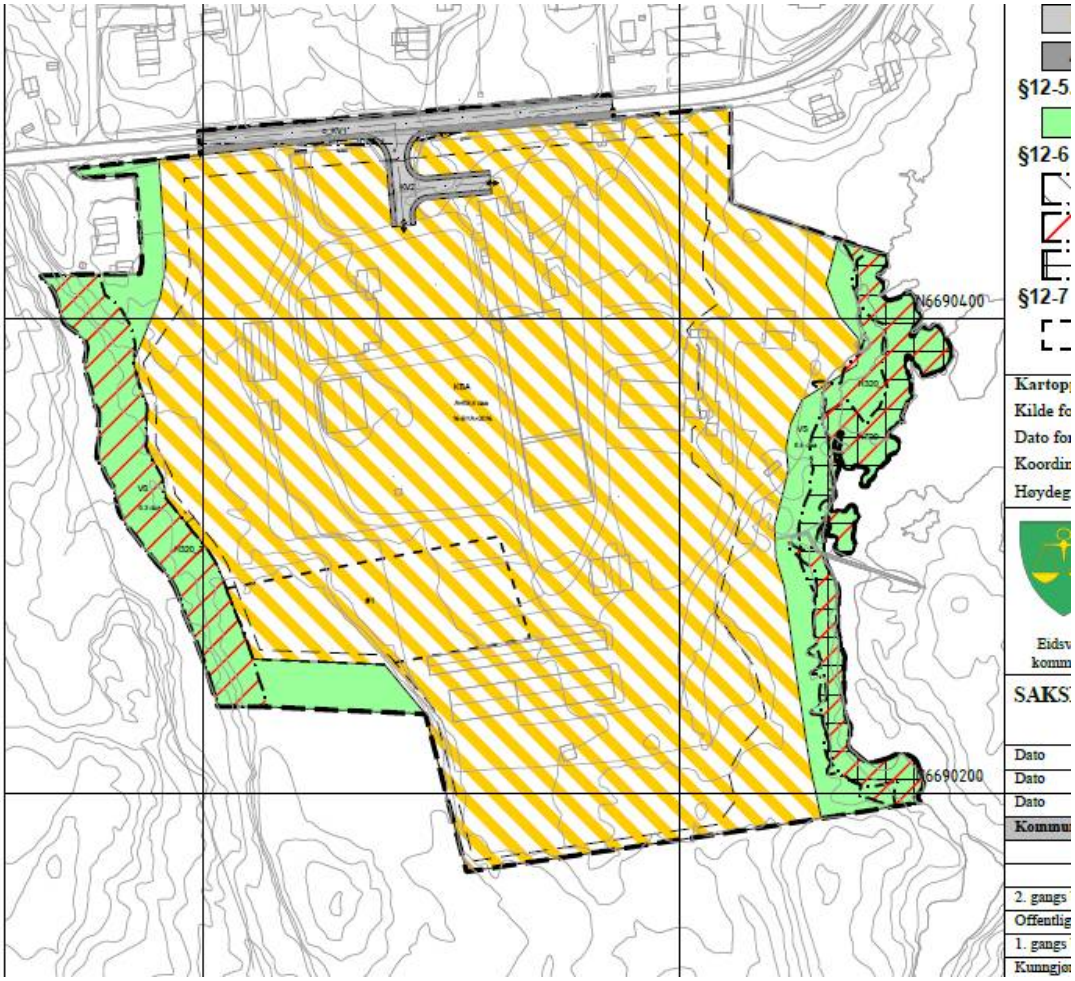
Endringer i reguleringsbestemmelsene gjelder i hovedsak pkt. 4.1, hvor det nå åpnes opp for overnevnte formål. I tillegg er det lagt til bestemmelse om parkering, som det ikke var tidligere. Denne følger kommuneplanbestemmelsene om minimum og maksimumsparkering for forretning og næring. Det er også tatt inn bestemmelse om støy og fremmede arter. I gjeldende plan er det rekkefølgekrav knyttet til etablering av ny avkjørsel og stenging av to tidligere avkjørsler. Dette er gjennomført i forbindelse med etablering av ny bebyggelse innenfor området, og derfor foreslås det å ta ut bestemmelsene som omhandler stenging av de tidligere avkjørslene.

Det skal tilrettelegges for en fremtidig offentlig pumpestasjon innenfor planområdet. Dette er sikret med bestemmelsesområde på plankart og bestemmelse: «Innenfor bestemmelsesområde kan det etableres pumpestasjon. Det må være nok areal til pumpestasjon, vegarealer og snumuligheter for større kjøretøy ved pumpestasjonen. Kommunens vegnorm legges til grunn ved prosjektering av ny pumpestasjon med tilhørende teknisk infrastruktur». Plassering av pumpestasjonen er best egnet på grunn av kotehøyder, ca. kote 199,0 – 199,8, avhengig av plassering. Fordelene med plasseringen er at det gir et godt fall fra planlagt bebyggelse, og pumpeledningen kan legges langs ny fremtidig vei.

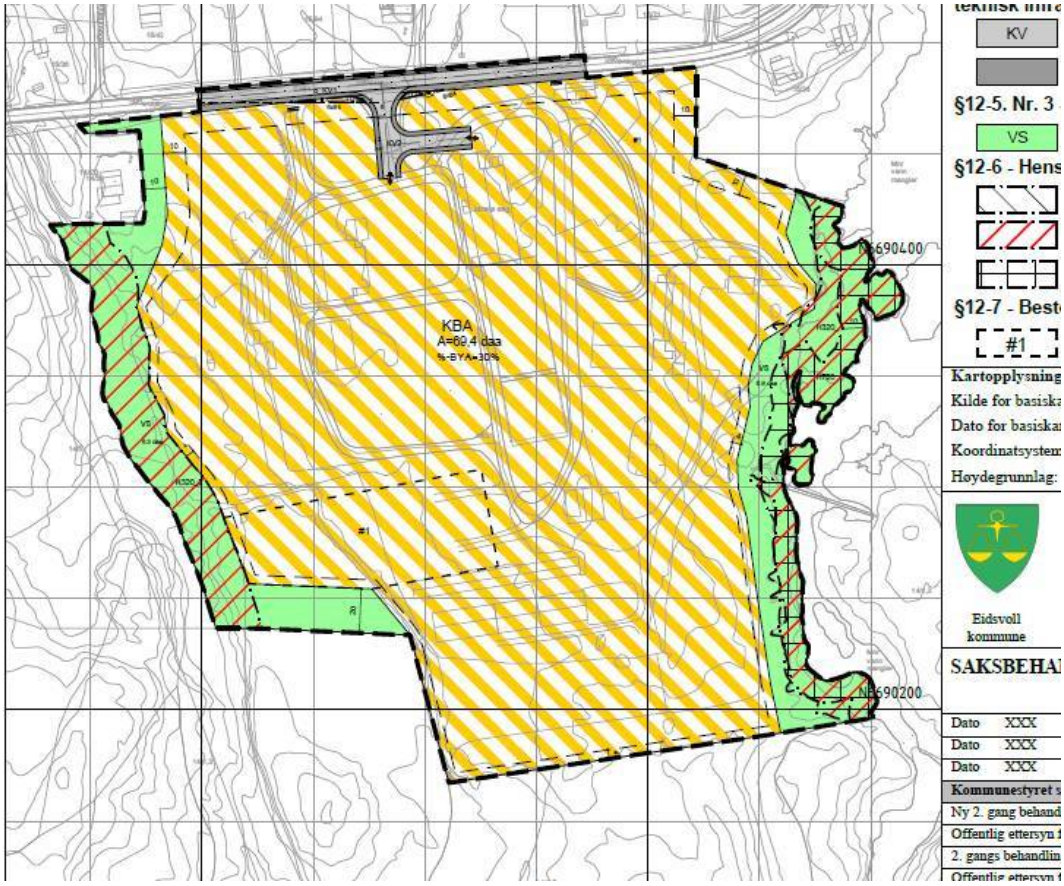
Det er lagt til bestemmelse om funn av automatisk fredede kulturminner, etter innspill fra Akershus fylkeskommune. Det er også lagt til en bestemmelse om etablering av påfyllingsanlegg for drivstoff, som kun kan være for internt bruk. Det er ikke tillatt med et kommersielt drevet drivstoffanlegg. Dersom dette skal etableres må det legges ved en revidert ROS-analyse til byggesaken.

1.5 Administrasjonens alternative plankart

Reguleringsplanen fremmes med to alternative plankart, ettersom forslagsstiller ikke har ønsket å justere byggegrensen i henhold til merknaden fra damforvalter. Administrasjonen har derfor utarbeidet et alternativ som hensyntar merknaden fra damforvalter, og har justert byggegrensen slik at den følger sonen for dambruddbølgen, og ikke 4 meter fra formålsgrense slik forslagsstiller ønsker. For øvrig er det ikke andre forskjeller mellom de to alternativene.



Alternativ 1: Administrasjonens forslag, byggegrensen i øst følger grense for dambruddbølge



Alternativ 2: Forslagsstillers forslag med byggegrense 4 meter fra formålsgrense i øst

1.6 Forholdet til gjeldende planer

«Detaljregulering av Jønsjøsaga/XL-bygg» ble vedtatt 30.01.2018, og dette er gjeldende reguleringsplan for området. I kommuneplanens arealdel 2021-2031 er arealene avsatt til nåværende forretning i samsvar med vedtatt reguleringsplan. Arealene som er regulert/avsatt til forretning i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan, foreslås nå regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Bestemmelsene for byggeområdet foreslås endret, slik at det i tillegg til forretning for trelast og andre større byggevarer, tillates lager/logistikk/engros, håndverksbedrifter, serviceanlegg/verksted for tungtransport, samt for mottak, sortering og salg av ombruksmaterialer.

1.6 ROS-analyse

ROS-analysen viser at det kan være risiko for lekkasje/utslipp av kjemikalier, olje etc. i forbindelse med verkstedsdrift. Risikoen for dette reduseres ved at etablering og drift følger TEK17 og forurensingsloven. I tillegg forutsettes det at systemer og rutiner etableres og HMS følges opp iht. gjeldende lovverk og forskrifter. Det er lagt inn krav om at revidert ROS-analyse må legges ved søknad om tiltak dersom det skal etableres påfyllingsanlegg for drivstoff.

Vurdering

2.1 Overordnede planer og føringer

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel. I endringen foreslås byggeområdet regulert til forretning og næring, hvor det i tillegg til salg av trelast og andre større byggevarer, også tillates lager/logistikk/engros, håndverksbedrifter, serviceanlegg/verksted for tungtransport, samt mottak, sortering og salg av ombruksmaterialer. Nye etableringer vil dermed være knyttet til driften som allerede er innenfor området. Det er positivt at en utvidelse av slik virksomhet kan skje på et

areal som allerede er regulert til byggeområde, er opparbeidet og har en del nødvendig infrastruktur, framfor å ta i bruk nye arealer.

Endringen legger til rette for en mer fleksibel og bærekraftig bruk av området, der virksomheter innen samme segment kan samlokaliseres og dra nytte av hverandres tjenester. Muligheten for mottak, sortering og salg av ombruksmaterialer bidrar til sirkulærøkonomi og bedre ressursutnyttelse. Samtidig skaper samlokalisering synergieffekter som kan redusere transportbehovet, styrke lokale verdikjeder og gi et mer effektivt næringsområde. Det anses at løsningen ivaretar overordna føringer for areal- og transportplanlegging, samtidig som den åpner for nye etableringer som kan gi både miljømessige og økonomiske gevinster.

2.2 Trafikkforhold

Den foreslåtte endringen antas å gi tilsvarende eller noe økt trafikk inn og ut av planområdet, men ikke utover nivået som tidligere er lagt til grunn. Etableringen av én samlet avkjørsel har samtidig bedret trafikksikkerheten. Samlet vurderes endringen å ikke ha negative konsekvenser for trafikkbelastning, støy eller trafikksikkerhet sammenlignet med gjeldende plan.

2.3 Naturverdier

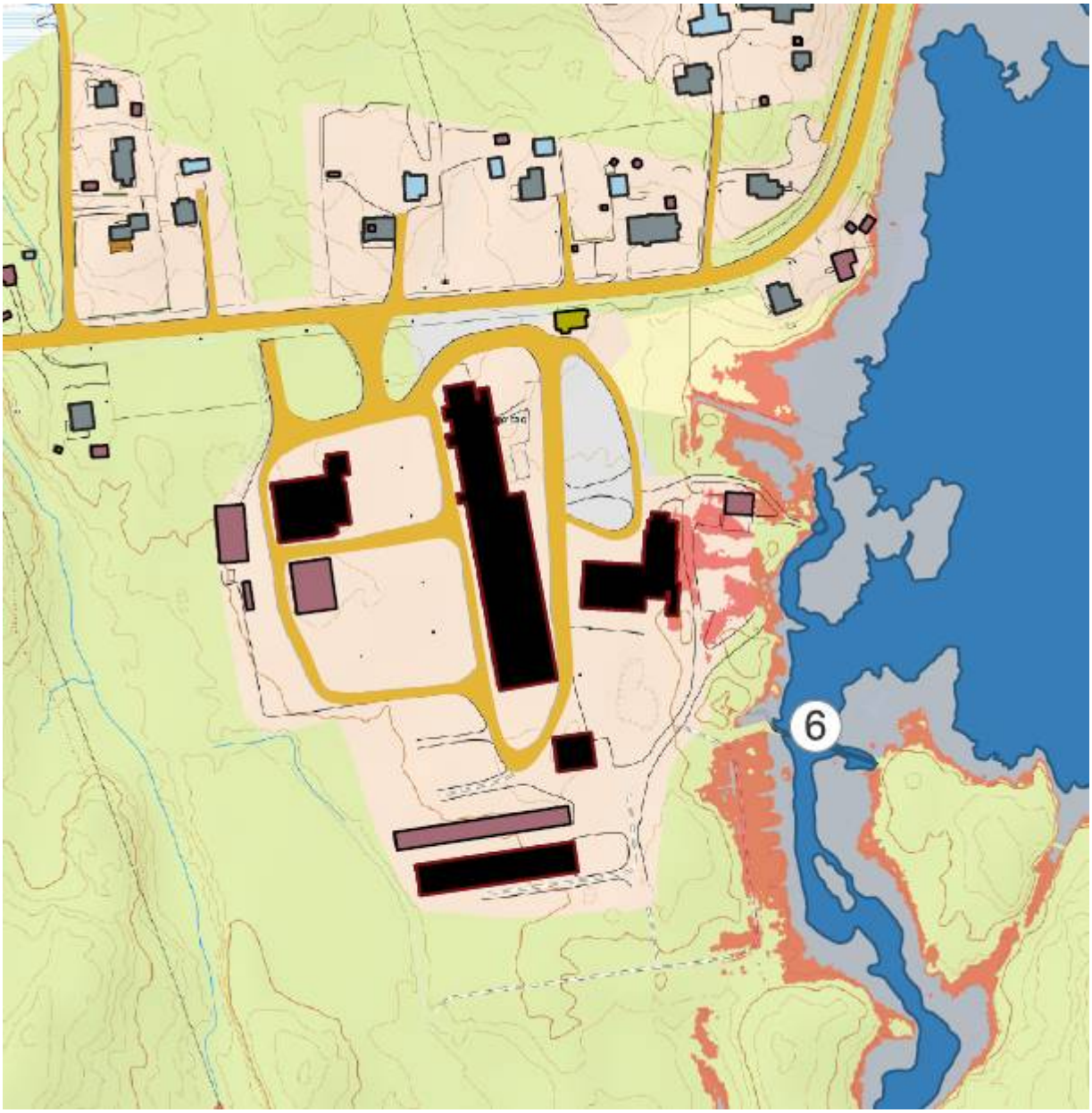
Planendringen opprettholder viktige vernetiltak (båndleggingssonen og 20 m vegetasjonsskjerm langs vassdraget), og dette ivaretar fuglefredningen og kantsonen slik gjeldende plan forutsetter. Krav om forsvarlig massehåndtering og bruk av stedegne masser er innarbeidet for å hindre spredning av fremmede arter.

2.4 Sone for dambruddbølge

Som nevnt i pkt. 1.3-1.5 har dameier/damforvalter frarådet å tillate ny utvikling innenfor soner for dambruddbølger. Dersom det åpnes opp for nye tiltak som opparbeider ny bebyggelse/verdier så kan dette føre til en oppjustering av dammenes konskvensklasse (dammene oppstrøms er Nedre Holsjø og Fløyta). Da det skulle bygges ny dam i Tisjøen ble det gjort en ny vurdering av dammens konsekvensklasse. Etter forrige vurdering hadde en bolig nedstrøms blitt delt opp i flere boenheter, og dette førte til at dammens konsekvensklasse økte fra klasse 2 til 3. Som følge av dette ble prosjektet langt dyrere enn først antatt, og dammen blir dyrere å drifte fremover. For å unngå at kommunen pådrar seg ytterligere kostnader knyttet til rehabilitering og drift av dammene, anbefaler derfor Infrastruktur og miljø at man ikke tillater å legge byggegrensen til planen inn i sonen for dambruddbølge.

Forslagsstiller ønsker å fastholde sitt alternativ hvor byggegrensen er satt til 4 meter fra formålsgrensen i øst (vegetasjonsskjerm mot Jønsjøen), og de mener at hensynet til dambruddsonen vil ivaretas gjennom krav til dokumentasjon, prosjektering og ansvar i den konkrete byggesaken.

Administrasjonen mener at selv om man sikrer ny bebyggelse mot skader fra et eventuelt dambrudd, kan kommunen uansett risikere å måtte oppgradere dammene dersom nye tiltak innenfor dambruddsonen gjør at konsekvensklassen øker. Det er usikkerhet knyttet til dette, men kostnadene kan være betydelige dersom dette blir tilfelle. Risikoen for de økonomiske konsekvensene er derfor slik at administrasjonen ikke kan anbefale å vedta forslagsstillers alternativ.



Illustrasjon som viser utbredelse av dambruddbølge ved dambrudd for Nedre Holsjø (dambruddbølge markert i rødt).

Økonomiske konsekvenser

Det er usikkerhet knyttet til hvor store kostnader som kan påløpe dersom dammenes konsekvensklasse oppjusteres, men erfaringen fra prosjektet på Tisjøen viser at prosjektet ble betydelig dyrere både knyttet til rehabilitering og videre drift etter at Tisjøen ble oppgradert fra konsekvensklasse 2 til 3.

Alternativer

Administrasjonen har utarbeidet et motforslag ettersom forslagsstiller ikke ønsker å endre sitt opprinnelige planforslag. Det er derfor lagt frem to alternativer til plankart, hvor forskjellen dreier seg om hvor byggegrensen i øst skal gå.

Alternativ 1: Administrasjonens forslag til plankart, hvor byggegrensen følger sonen for dambruddbølge i øst. Plankart datert 13.5.2026.

Alternativ 2: Forslagsstillers forslag til plankart, hvor byggegrensen er satt 4 meter fra formålsgrense i øst. Plankart datert 19.4.2024.

Konklusjon

Med bakgrunn i det overstående anbefaler kommunedirektøren at alternativ 1 vedtas. Plankart er datert 13.5.2026, bestemmelser er datert 14.5.2025, sist revidert 28.5.2026. Planbeskrivelse oppdateres i tråd med vedtaket.

Vedlegg:
Plankart alternativ 1
Plankart alternativ 2
Reguleringsbestemmelser
Planbeskrivelse
ROS-analyse
Tidligere planbeskrivelse m konsekvensutredning
VAO Rapport_Jønsjøsaga, rev.02
Merknader offentlig ettersyn
Merknadsskjema offentlig ettersyn
Merknader varsel om oppstart

Kommunestyret 23.06.2026:

Behandling:
Hans Christian Wilberg ønsker å få sin habilitet vurdert da han er bruksberettiget. Han vil ikke få noen konkrete økonomiske fordeler eller andre fordeler i denne saken. Wilberg ble enstemmig vurdert som habil.
Votering:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

KS- 26/92 Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas alternativ 1 i forslag til detaljregulering for gbnr. 14/21, Jønsjøsaga. Plankart er datert 13.5.2026, bestemmelser er datert 14.5.2025, sist revidert 28.5.2026. Planbeskrivelsen oppdateres slik at det er samsvar med vedtatt plankart før reguleringsplanen kunngjøres.