

Planinitiativ for regulering. Del av eiendommen gnr. 176/2 og 176/7, Barntjernmoen.

a) Formålet med planen

Formålet er å legge til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet mot sør innenfor den østre delen av eiendommen gnr. 176/2.

Bulk Gardermoen IV AS har opsjon på kjøp av eiendommen gnr. 176/2 fra grunneierne Ruud og Walan. Tiltaket vil være en videreutvikling av det eksisterende næringsområdet på Barntjernmoen hvor Ahlsell, XXL, Home & Cottage og Aggreko er etablert. Målet med planen er å legge til rette for tiltrengt utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet i området. Tiltaket vil bygge opp under Ullensaker kommunes politisk vedtatte satsning på næringsutvikling i Gardermo-området. Da dette vil være en naturlig utvidelse av eksisterende næringsområde, kan en ikke se at det er behov for en langvarig kommuneplanprosess i forkant av regulering.

Formannskapet behandlet den 28.06.2022 en oppstartssak der følgende vedtak ble fattet: «For å sikre utvidelsesmuligheter for eksisterende virksomhet kan det igangsettes endring av gjeldende reguleringsplan for et mindre tilliggende areal av gnr 176 bnr 2. Nødvendig avgrensning avklares med administrasjonen. Vilkår for oppstart er at det også settes i gang planarbeid for del av 176/2 med planavgrensningen følger gjeldende reguleringsplanen for Barntjernmoen fra 2009. Dette for å kunne legge til rette for en helhetlig og langsiktig utvikling, samtidig som en får oppdatert plangrunnlaget. Det må settes av plass for framtidig jernbanetilknnytning og dertil atkomst fra GNP og Trondheimsvegen.»

Det er avholdt oppstartsmøte den 06.09.2022. I tråd med første del i Formannskapets vedtak og i konklusjon oppstartsmøtet, er planområdet redusert og planprogrammet revidert i hht. dette.

- Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver/utbygger.
 Plankonsulent: Plan1 AS v/Berit M. Sivertsen
 Tiltakshaver: Bulk Gardermoen IV AS, som er et datterselskap av Bulk Industrial Real Estate AS.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger på Barntjernmoen, øst for E6 og nord for Jessheim, og omfatter ca. 43,2 dekar av gnr. 176/2, som er på ca. 220 dekar. I tillegg utgjør planområdet ca. 4,9 dekar av gnr. 176/7. Til sammen blir planområdet på ca. 48,1 dekar. Området ligger sør for bygget til Ahlsell og øst for tomten til XXL.

- Kart over foreslått planområde markert med rødt omriss på oversiktskart, utsnitt av gjeldende areadel til kommuneplanen, og utsnitt av grunnkart til høyre.



Adkomst til planområdet vil bli via Bonntjennsvegen, som de øvrige bebygde nærings-eiendommene bruker. Dvs. at det blir mere trafikk på denne vegen. Vegen er tilknyttet fv. 179 Hauersetervegen, som har kryss med E6, Hauerseterkrysset. Bonntjennsvegen er 7m bred mellom hvitstripene. I tillegg kommer skulder på hver side. Vegen skal med dette være dimensjonert for økt trafikk.

Bildet under er av Bonntjennsvegen sett fra nord mot sør, med vollen mot E6 til høyre.



Massetransport til/fra Swerock sitt masseuttak i øst går via nordre del av Bonntjennsvegen, vist med avkjørsel til venstre på bildet. For masseuttaket i sør, som driftes av andre, er adkomsten til og fra området via avkjørsel i en rundkjøring i fv. 1551, Trondheimsvegen.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

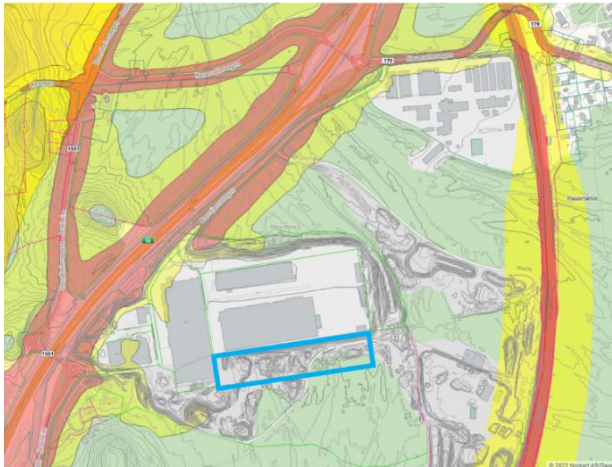
Innenfor planområdet ønsker tiltakshaver å legge til rette for videre utvikling av næringsbebyggelse, i tråd med eksisterende arealbruk nord for planområdet, og i takt med masseuttaket innenfor området. Det er foreløpig ikke tegnet ut bebyggelse innenfor planområdet, men den vil bli en naturlig utvidelse av næringsbygget i nord, og med manøvreringsarealer for store kjøretøy til intern logistikk. Skissen under viser arealet for en mulig utvidelse av Ahlsell sin virksomhet, illustrert med et blått rektangel sør for deres eiendom. Det øvrige arealet er til adkomstveg, parkering og oppstilling av større kjøretøy. Adkomst til området planlegges mellom bygget til Ahlsell og XXL. Det legges opp til en kjøreveg helt sør i planområdet til området i øst med parkering og oppstillingsplasser.

- Skisse som illustrerer mulig plassering av tiltak innenfor området.



Det finnes ingen permanent forsyning av vann, avløp, eller elektrisitet innenfor planområdet. I tilstøtende område er eksisterende bebyggelse tilknyttet privat vann- og avløpsnett, som igjen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett lenger sør. Eksisterende bebyggelse er tilknyttet egen vanntank grunnet behov for tilstrekkelig slokkevann. Overvann håndteres etter prinsipper om lokal overvannshåndtering. Trasé for høyspent går i Bonntjennsvegen og er tilknyttet overordnet nett i nord. Området forsynt ikke av fjernvarme, og eksisterende virksomheter betjenes av en kombinasjon av biobrensel og varmepumpe eller oljefyring.

Planområdet ligger i flg. overordnede støykart, utenfor kartlagte støysoner fra Gardermoen lufthavn, E6 og Hovedbanen. Støykartet under er kopiert fra kommunens kartportal. Eksisterende og ny virksomhet er ikke støyfølsom bebyggelse.



d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Dagens høydebegrensning for Ahlsell-bygget er 20m. Det ønskes 25m byggehøyde på den ene delen av nytt bygg, og helst 35m for delen med høylager. Bygget vil bli mindre enn 15.000m² bruksareal (BRA).

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Dette skal bli et rasjonelt nærings- og logistikkområde, med tydelig kjøremønster og manøvreringsarealer.

Med slike store bygningsvolumer, er det behov for oppvarming som er bærekraftig både for bedriften og miljøet. Det vil ikke bli tillatt med næringsvirksomhet som kan forurense grunnvannet.

En ser det som mer samfunnsøkonomisk og miljømessig riktig å videreutvikle næringsvirksomhet på arealer der det er tatt ut masser, tilsvarende som i Gardermoen næringspark, enn at det skal avskoges mere arealer framover på andre steder til ny næringsvirksomhet.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser, med enkel stedsanalyse, foreslått prosjekt sitt forhold til planområdet og tilgrensende bebyggelse

Dette vil bli en naturlig utvidelse av det eksisterende næringsområdet med store bygg, over 10m under tilgrensende eksisterende terreng. Det forutsettes at uttak av grusmasser skjer ned til ca. kote 201, som er fastsatt i gjeldende driftsplan, og at dette gjennomføres før berørte arealer bygges.

Innenfor eksisterende næringsområde er det flatt etter uttak av masser, og terrenget ligger her på ca. kote 200-201. Det utvidete næringsområdet vil bli liggende på en flate som korresponderer med tilliggende arealer der det er tatt og skal tas ut masser. Også tilgrensende område i øst og sør er regulert for uttak av masser.

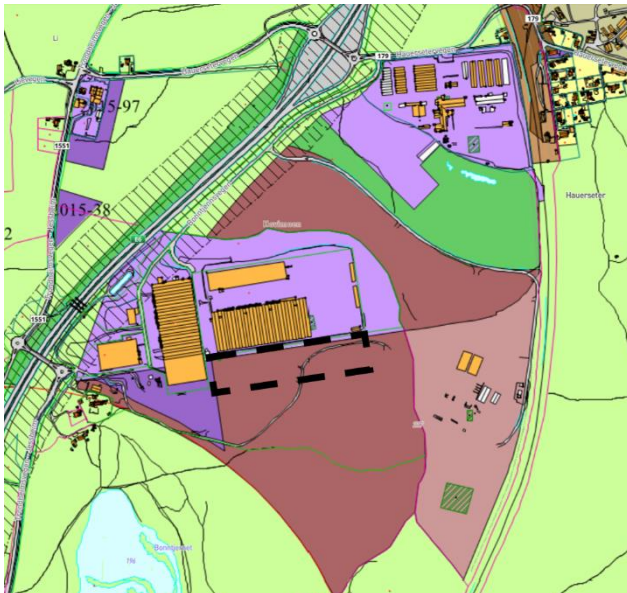
Når hele området regulert til massetak er tatt ut, vil området sammen med det etablerte næringsområdet, bli ei stor flate på nesten 1000 dekar, som grenser til høyereliggende E6 i vest, Hovedbanen i øst, og eksisterende terreng i nord og sør.

Planlagt utvidelse av det eksisterende næringsområde vil være tilpasset både landskap og omgivelser. Fra E6 er det i dag kun et par små glimt av eksisterende bebyggelse. Når vegetasjonen vokser mer vil området bli enda mindre synlig herfra. På grunn av dette og større avstand, vil ny bebyggelse bli lite synlig for forbipasserende på E6. Dette skal synliggjøres med snitt, fasadetegninger og fjernvirkningsillustrasjoner fra utvalgte steder på E6 og fra boligområder i nærheten.

Avgrensingen av naturreservatet til Bonntjern ligger i luftlinje over 300m fra nærmeste punkt til planområdet. Området imellom er regulert til masseuttak og grønnstruktur. I tillegg er området nærmest naturreservatet avsatt til LNF-område.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

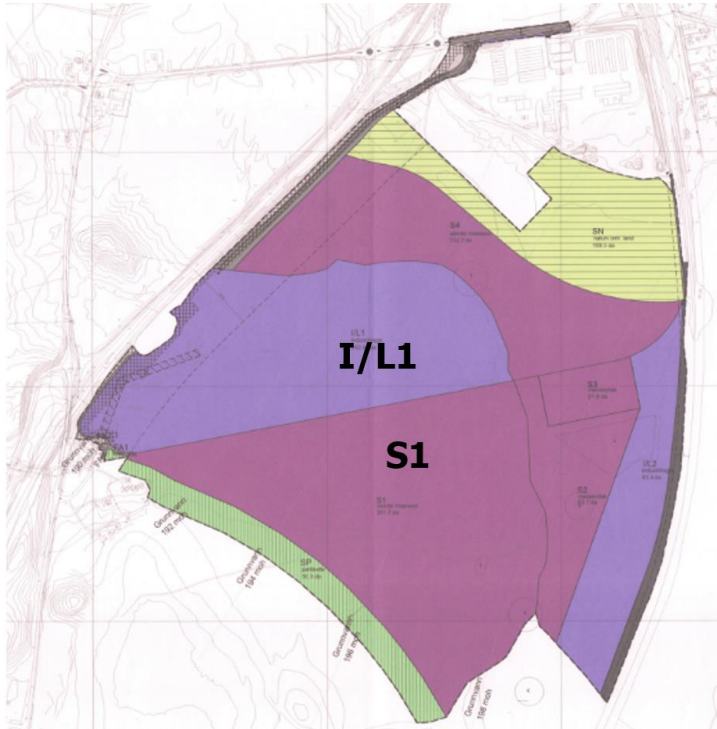
Ca. 43,2 dekar av planområdet er avsatt til framtidig råstoffutvinning i gjeldende kommuneplan, markert med sort omriss på utsnitt av arealplankartet. I flg. bestemmelsene kan uttak av råstoff kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan.



Planområdet inngår i reguleringsplan for Barntjernmoen, gnr. 202/1, 176/1176/2, vedtatt 08.06.2009. Ca. 43,2 dekar er her regulert til spesialområde – område for massetak. Tilgrensende område i nord, I/L1, er regulert til industri/lager, med maks. utnyttelse BYA=50%, og maks. byggehøyde satt til kote 220. Ca. 4,9 dekar av planområdet som varsles er innenfor dette området. Også areal langs Hovedbanen i øst er regulert til industri/lager.

I flg. bestemmelsene til massetaket kan det drives uttak av sand- og grusmasser med tilhørende virksomhet og videreforedling av masser til betong- og asfaltproduksjon. Det er krav om godkjent driftsplan før uttak.

Kopi under av reguleringskartet. Ca. 43,2 dekar av planområdet ligger innenfor S1 mens ca. 4,9 dekar ligger innenfor I/L1.



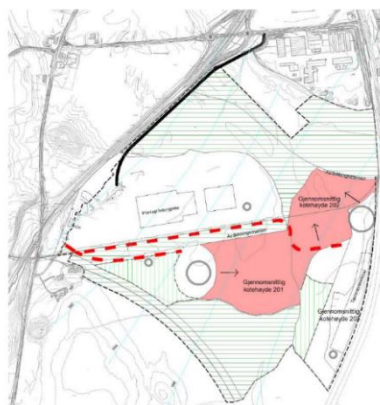
Godkjent driftsplan er fra mai 2010, og omfatter alle delområdene som er regulert til massetak. Den viser etappevise uttak av masser innenfor planområdet.

Under vises de 3 driftsetappene i driftsplanen.

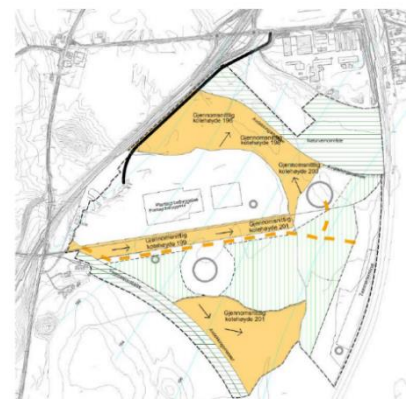
1. etappe 2010 - 2020



2. etappe 2020 - 2030



3. etappe 2030 - 2045

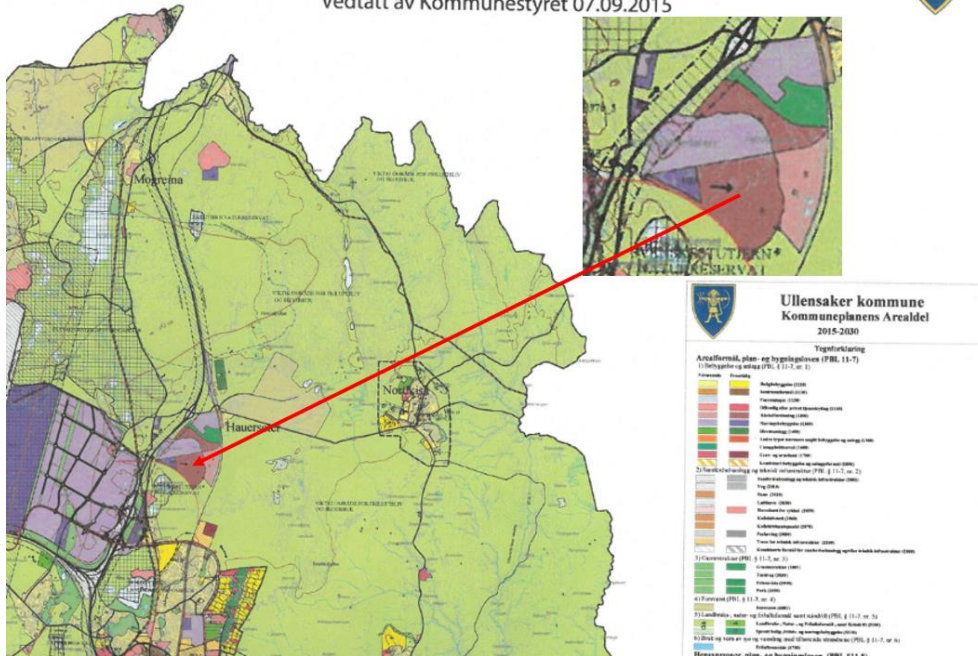


Masseuttaket foregår kontinuerlig, og er nå inne i etappe 2 innenfor S1. Det er uttak til både eksisterende asfaltverk og betongverk her.

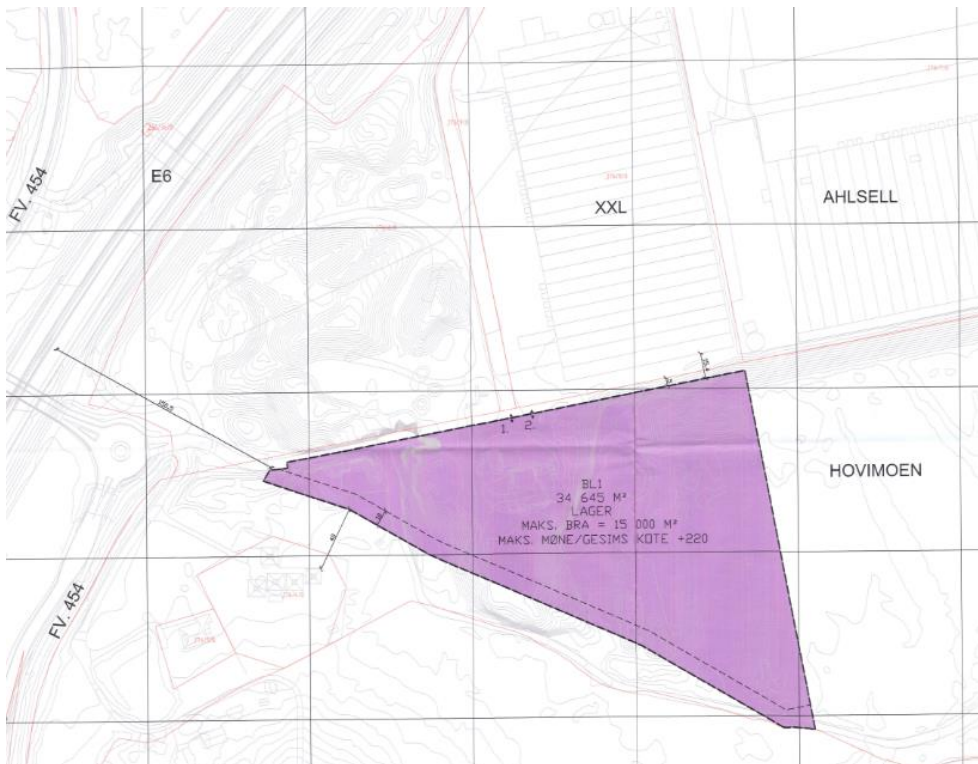
I kommuneplanen 2015-2030 ble areal i det sørvestre hjørnet i tilknytning til XXL avsatt til framtidig næringsformål. Samtidig ble det vist med sort pil en videre utviklingsretning for næring mot øst.

KOMMUNEPLAN 2015-2030 ULLENSAKER KOMMUNE

Vedtatt av Kommunestyret 07.09.2015



Reguleringsplanen for Del av Barntjernmoen, som regulerer denne utvidelsen av næringsområdet til lager, ble vedtatt 08.03.2016.



Planområdet vil grense til deler av denne reguleringsplanen i vest.

• Dersom det planlegges boliger, hva er antall boliger, type boliger, tidsperiode mm.?

Ikke relevant.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

En kan ikke se at det er vesentlige interesser som blir berørt med tanke på at drivverdig løsmasser skal tas ut før utbygging, jfr. godkjent driftsplan. Dette er et naturlig utviklingsområde for næringsvirksomhet, både for eksisterende og ny.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i fbm. reguleringen. Krav i fht. å hindre forurensing av grunnvannet og tilhørende oppfølging, vil bli tatt inn i bestemmelsene til planen.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

De som framkommer av liste oversendt av kommunen.

• Vurder bruk av utbyggingsavtale. Dette punktet bør også tas med i varslingsannonsen. En ser ikke behov for utbyggingsavtale i dette tilfellet.

k) Prosesser for samarbeid med kommunen og andre, og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Da forslag om regulering ikke vil være i tråd med gjeldende kommuneplan, er politisk avklaring før varsel om oppstart regulering gjennomført.

Direktoratet for Mineralforvaltning, Statsforvalteren og Viken fylkeskommune er myndigheter som det må skje avklaringer med. Også drivere innenfor området og innenfor eiendommen i øst, må det samarbeides med.

• Planlegges det nye veger som trenger eget vegnavn? Adresser må være på plass senest før igangsettingstillatelse. Det krever egen sak om adressering.

Adkomsten vil bli fra eksisterende Bonntjennsvegen.

• Er kartgrunnlaget som benyttes oppdatert (dvs. maks 6 mnd.)?

Det er kjøpt nytt kartgrunnlag.

• Er eiendomsgrensene koordinatfestet og presise? Hvis nei vil det bli krav om oppmålingsforretning.

Grense i nord og vest er sikre. Det blir behov for ny grense mot øst og sør, og forlengelse av den i vest mot sør.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Konsekvensutredning ble gjennomført i fbm. reguleringsplanen for Barntjernmoen, gnr. 202/1, 176/1176/2, vedtatt 08.06.2009. Tiltaket i kommende regulering vil bli mindre enn 15.000m² bruksareal næringsbebyggelse. Det anses derfor ikke bli behov for utarbeidelse av planprogram eller konsekvensutredning i tilknytning til selve detaljreguleringen.