

Jørgen Langgård

Deres ref.:                      Vår ref.:                      Saksbehandler:                      Dato:  
   21/2033 - 13                      Atle Sander                      08.09.2022

## Referat fra oppstartsmøte for detaljregulering av del av gnr 176/2, Barntjernmoen

Sted: Rådhuset

Tid: 6.9.2022

Til stede: Finn Erik Walan (grunneier gnr 176/2), Jørgen Langgård (Bulk Gardermoen IV AS), Berit Sivertsen (Plan1)

Ellen Velsrud (VARV), Ingunn Servold (avd.leder regulering), Ståle Fosli (regulering) og Atle Sander (saksbehandler regulering)

Tiltakshaver ønsker å starte regulering for en mindre del av gnr 176/2 for å sikre utvidelsesmuligheter for Ahlsell som er på gnr 176/7 i dag. Formannskapetets vedtak den 28.6.2022 åpner for dette, med vilkår om å kjøre en planprosess samtidig for et større planområde for å få vurdert jernbanetilknypning/godsterminal i området rundt Barntjernmoen sørvest for Hauer seter.

Kommunen hadde møte med Bane Nor og Jernbanedirektoratet den 2.9.2022, for å diskutere mulig etablering av godsterminal i Hauer seterområdet. Jernbanemyndighetenes statlige strategi er at nye etableringer av godsterminaler må komme som et initiativ fra private aktører og/eller kommuner. Det ble enighet i dette møte om å kjøre en større utredningsprosess ved neste kommuneplanrullering for å se på mulige plasseringer av godsterminal rundt Hauer seter. Kommunen vil sjekke ut med store aktører i GNP, som Coop og OAC/Sjømatsenteret, om ønske og realisme i en godsterminal i nærområdet. Dagens midlertidige tømmerterminal ved Barntjernmoen vil sannsynligvis bli flyttet til nordøst for Hauer seter, i nærheten av Skinnesmia rundt år 2027.

Bulk Gardermoen er positive til å starte en planprosess for et større område og få vurdert jernbanetilknypning til Barntjernmoen-området. Planlegger et møte med nabogrunneier Statskog. En avklaring om dette har noe for seg uten en eller flere store aktører som forplikter seg til å bygge og bruke en godsterminal, må avklares senere.

Planavgrensning for den mindre utvidelsen for Ahlsell foreslås med et areal på ca 45 dekar. Grusen må tas ut først. Langgård/Bulk skal sjekke med Ahlsell om det holder med en utvidelse på inntil 15.000 m<sup>2</sup> bruksareal. Da vil man sannsynligvis unngå KU-kravet med planprogram. Plankonsulent må

sjekke ut KU-kravet. Ahlsell ønsker at nytt bygg skal stå ferdig i 2025. Bulk er positive til solceller, men det er ikke avklart ennå om Bulk skal bygge for Ahlsell.

Dagens høydebegrensning for Ahlsell-bygget er på 20 m. Det ønskes 25 m byggehøyde, og at det sjekkes ut muligheter for inntil 35 m høylager. Det må da synliggjøres med snitt, fasadetegninger og fjernvirkningsillustrasjoner fra utvalgte steder på E6 og fra boligområder i nærheten. Atkomst vil bli mellom XXL- og Ahlsell-bygget.

Det stilles krav til VA-rammeplan. Denne må ta med seg eksisterende VA-ledninger i næringsparken og hvordan overvann er løst og tenkt løst. Det må også vurderes om eksisterende bolighus i området skal kunne tilknytte seg offentlig vann og avløp. Det kan bli stilt krav om blågrønn faktor. Slokkevann må utredes, om og hvordan god nok kapasitet kan sikres.

Nytt revidert planinitiativ utarbeides. Utkast til kunngjøringsbrev og annonse oversendes saksbehandler for korrektur, før nabo- og varslingslister oversendes. Ny kommunal/statlig mal for bestemmelser skal brukes. Sjekk link/fil og veileder for planforslag på kommunens nettside. [Reguleringsplaner \(ullensaker.kommune.no\)](https://www.ullensaker.kommune.no)

Gebyr – det vil faktureres for oppstartsmøtet og oppstartssaken i FSK i tråd med gebyrforskriften.

### **Interne merknader til planinitiativet:**

#### **Vann og avløp**

Det må utarbeides Rammeplan VA inkl overvann.

Rammeplan med positiv uttalelse fra VARV-enheten skal foreligge til 1. gangs behandling av reguleringssaken og behandles om en del av denne.

Det vises til Ullensaker kommunes nettsider om VA i byggesak hvor det beskrives hva Rammeplan VA forventes å inneholde.

VARV-enheten har i tillegg følgende kommentarer:

- VARV-enheten forutsetter at planlagt utbygging blir tilknyttet kommunalt VA-nett både for vann og spillvann, og at Rammeplan VA viser hvordan dette skal gjennomføres. Det vil samtidig være naturlig å legge til rette for at eksisterende nærliggende bebyggelse også tilknyttes kommunalt nett.
- VA-rammeplan må vise eksisterende VA-struktur i området inkl private VA-anlegg, samt nye VA-anlegg for å betjene planlagt utbygging.
- Rammeplanen må ta for seg kapasitet i eksisterende og planlagt VA-nett både når det gjelder vannforsyning og spillvann, samt eventuelt behov for oppgradering/oppdimensjonering.
- Det må redegjøres særskilt for slokkevann, både mht dagens situasjon og framtidig behov.
- Spillvann: kommunal spillvannspumpestasjon Hovinmoen har begrenset kapasitet. Ved tilknytning mot denne kan det bli aktuelt å stille krav om bidrag til nødvendig oppgradering.
- Vannforsyning: Kommunale ledninger fra vest har dels små dimensjoner.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

Det presiseres at denne uttalelsen er gitt på et tidlig stadium i planprosessen. VARV-enheten vil uttale seg til mer detaljerte planer seinere i prosessen.

## **Avløp**

Omfang og karakter av bebyggelsen som kan ventes å bli etablert på området som nå skal detaljreguleres, tilsier at tilkobling til kommunalt avløp bør velges som avløpsløsning. Kommunen vil som et utgangspunkt ikke være positivt innstilt til etablering av et privat avløpsrenseanlegg her. Kommunal avløpsledning ligger ikke i umiddelbar nærhet, men bebyggelsen på naboeiendom gnr 176/7 er tilknyttet kommunalt avløp via privat ledning. Ledningstrasé og tilkoblingspunkt fremkommer ikke av vårt kartverk.

Merk også at eksisterende bygg vest på gnr 176/2 har privat avløpsanlegg (tett tank). Ved planlegging av avløpsløsning/tilkobling til kommunalt nett for ny bebyggelse på gnr 176/2, forutsetter vi at det også forsøkes lagt til rette for sanering av den tette tanken på eiendommen. Boliger på naboeiendommer gnr 176/4 og 176/1 har også eldre private anlegg (infiltrasjonsanlegg). Kommunen vil kunne vurdere å kreve også disse eiendommene tilknyttet kommunalt avløpsnett.

## **Vannmiljø**

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.

I nærheten av tiltaksområdet ligger grytehullsjøene Bonntjern og Svenskestutjern, som er en del av Svenskestutjern naturreservat. I området ligger også grunnvannsforekomsten 002-997-G Leira, som er i vannområde Leira-Nitelva. 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).

Det er mulig at det er aktivitetene i anleggsfasen som vil ha størst påvirkning på vannmiljøet. 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.

## **Renovasjon**

Det forstås av mottatte søknad/planinitiativ at formålet er å utvikle næringsområdet, i form av utvidelse. Ingen kommentar til dette, men generelt næringsavfall er eier pliktig til å sørge for at eget avfall gjenvinnes eller håndteres på lovlig måte (jf forurensningsloven §32).

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

## **Veg**

Eiendommen vil ha adkomst til offentlig vei Hauersetervegen (fv179) via Bonntjensvegen, som er en privat vei. Det nevnes dersom adkomsten til tomten skal gå over annen manns eiendom, må det foreligge tinglyst rett til dette før det kan gis rammetillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 27-4.

Hauersetervegen er en fylkesveg som eies og forvaltes av Viken fylkeskommune. Det er Viken fylkeskommune som skal uttale seg som vegmyndighet.

Ut over det har kommunens vegmyndighet ingen bemerkninger.

### **Kulturvern**

På gnr. 176/1 vest for planområdet ligger en stuebygning som er registrert i VK3 (lokal verdi) i kulturminnevernplanen. Dette er eneste gjenværende bebyggelse etter småbruket på Barnkjenn. Huset er en stuebygning av det minste slaget; en én-etasjes toromsstue med sjeldent høy autentisitet. Huset viser et eldre sjikt av byggeskikk på småbruk og plasser enn det en vanligvis finner i dag, og det er svært sjelden å se så gamle småstuer så godt bevart som her. Stedet dokumenterer samtidig en av de eldste rydningsplassene på moen. Dette gir høy verneverdi selv om Barnkjenn ikke lenger har andre hus eller jordveg som dokumenterer gårdsdrifta. Det har også verdi at stedet ligger til skogen i øst og i tilknytning til flere av de gamle vegene over moen.

Det er positivt at den nye bebyggelsen vil ligge lavere i terrenget. I tillegg må det sikres en buffer / vegetasjonsbelte som skjermer kulturminnet, inkl. omkringliggende skog, iht. eksisterende reguleringsplan.

Med hilsen

Atle Sander  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

### **Mottakere**

Plan1 As

Postboks 373

2403

Elverum