



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 122/22	Formannskapet	28.06.2022

Oppstartssak for regulering av del av gnr 176/2, ved Barntjernmoen

Kommunedirektørens

innstilling:

Planarbeid for del av gnr/bnr 176/2, Barntjernmoen kan starte opp under forutsetning av at 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 jernbanetilknytning og dertil atkomst fra GNP og Trondheimsvegen.

Bakgrunn

for

saken:

I sak 109/22 den 14.06.2022 i Formannskapet, ble oppstartssak for regulering til utvidelse av Barntjernmoen, gnr 176/2, behandlet. Det var uklarerhet rundt innstillingen og tilleggsopplysningene som ble forelagt under møtet. Saken ble vedtatt utsatt. I dette saksframlegget er det tatt med noe mer utfyllende informasjon om kontakten mellom myndigheter og ulike aktører knyttet til jernbane og noe av det som tidligere er utredet. Vedtaket er justert for å være mer i tråd med føringen signalisert av formannskapet den 14.06.22.

For ytterligere saksopplysninger vises det sak PS 109/22 «Oppstartssak for regulering til utvidelse av Barntjernmoen, gnr 176/2» behandlet av FSK 14.06.

Vedlegg:

Oppstartssak for regulering til utvidelse av Barntjernmoen, gnr 176/2

Gnr 176 bnr 2 Barntjernmoen - Ny anmodning om oppstartsmøte for planarbeid og innsendt planinitiativ

20220427 Planinitiativ for regulering av del av eiendommen gnr. 176_2, Barntjernmoen

Saksframlegg og vedtak fra detaljreguleringsplan for Del av Barntjernmoen 2016

20220518 Brev til kommunen ang. jernbanetilknytning

20220518 Notat om godsspor nord for Jessheim

Gods som krysser grenser - Mulighetsstudie av Gardermoen næringspark m.m - februar 2014

Formannskapet 28.06.2022:

Behandling:

Forslag fra Ullensaker FrP og Høyre, foreslått av Ståle Lien Hansen, Fremskrittspartiet
Primærforslag:

Utvidelse av området Barntjernmoen er nødvendig for å sikre umiddelbare utvidelsesmuligheter for eksisterende virksomheter. På lengre sikt skal det legges til rette for at grusforekomsten utnyttes. Av klimahensyn er det ønskelig å få til en tilknytning til jernbanespor, men dette må det ses på separat og uavhengig av denne saken. Etablering av næringslivstomter etter grusuttak er god arealpolitikk.

1. Planarbeid for del av gnr. 176/2, Barntjernmoen kan starte opp i tråd med forslagsstillers ønske om utvidelse.
2. Øvrige endringer i planområdet, som inkluderer jernbane, vei og øvrige momenter avklares i en separat prosess.
3. Administrasjonen bes samtidig gå i dialog med Statskog og grunneier/tiltakshaver av Nordby Park for å se på en mulig løsning for etablering av et sidespor som starter i forbindelse med «nye» Nordby stasjon, og i en avstand som muliggjør etablering av et godsområde med tilknytning til GNP vest for Hovedbanen, uten å komme i konflikt med området Barntjernmoen.

Sekundært forslag til 1.kulepunkt:

1. Bulk Eiendom kan gå videre med utvidelse av planene for Ahlsell og XXL slik at disse gis mulighet til utvidelse av sin virksomhet i tråd med behov.

Rødgrønt forslag , foreslått av Lars Halvor Stokstad Oserud, Senterpartiet

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 jernbanetilknytning og dertil atkomst fra GNP og Trondheimsvegen

Av 11 medlemmer var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentanter.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling fikk 0 stemmer og falt.

Repr. Lien Hansen sitt forslag fikk 5 stemmer (FrP og H) og falt derved mot 6 stemmer (AP, SP, SV og MDG) avgitt for repr. Stokstad Oserud sitt forslag.

FSK - PS 122/22 Vedtak:

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 jernbanetilknytning og dertil atkomst fra GNP og Trondheimsvegen

Saksopplysninger:

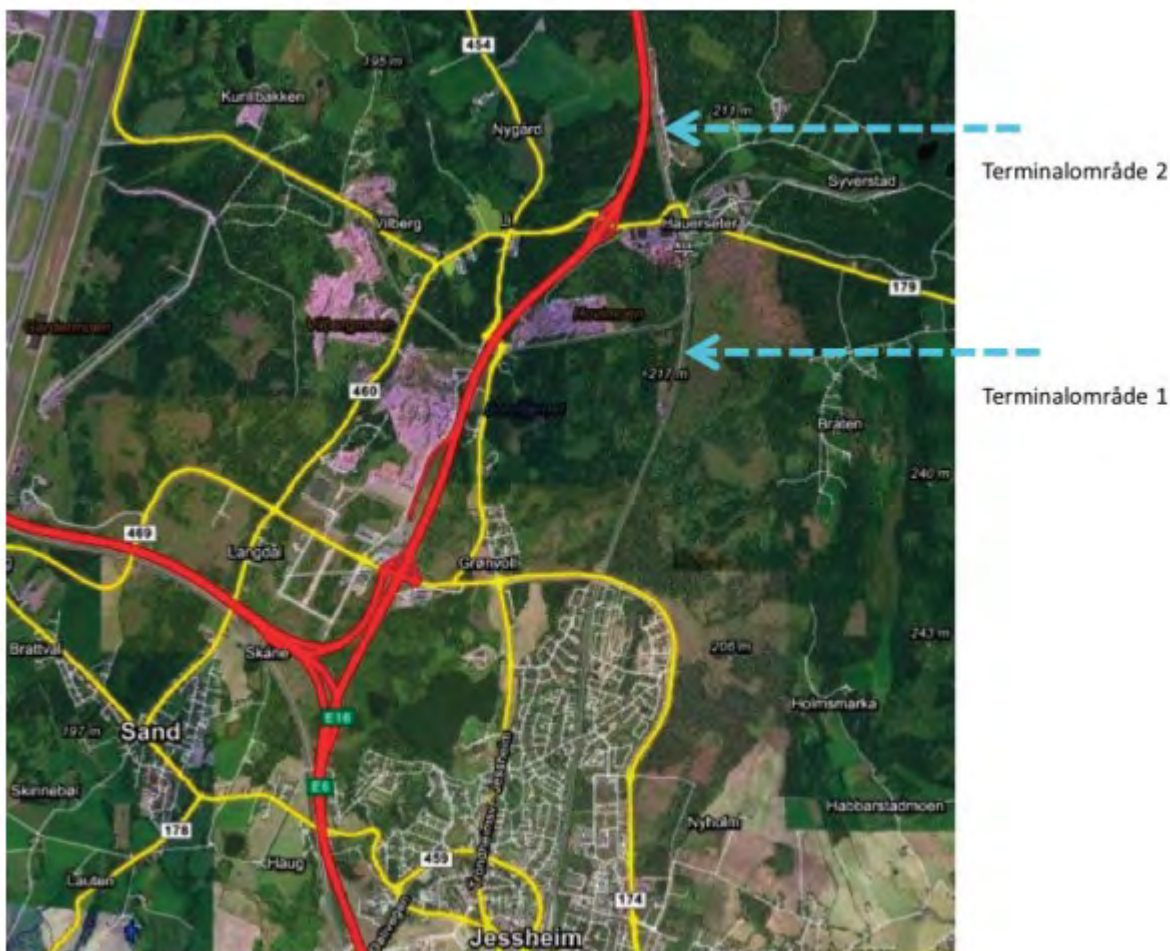
Ny informasjon vedrørende jernbane:

I forbindelse med omstillingsprosjekt kommunen deltar i, har kommunens næringskonsulenter hatt samtaler med OnRail på Sjømatdagene i mars. OnRail skal begynne med daglig frakt av sjømat fra Fauske og ned til Alnabru med egne nye togsett. De fortalte at de så det helt naturlig at det ble etablert en godsterminal på Hauer seter da fisken som fakes til Alnabru, blir frakt opp til Gardermoen igjen med lastebil for omlasting til bla flycontainere.

Ut fra dette har næringskonsulentene kartlagt muligheter for å benytte den midlertidige tømmerterminalen på Hauer seter som godsterminal for næringsparken. Det er avklart med tiltakshaver til terminalen og de er positive til at terminalen benyttes av andre. Det er avklart med Håkon H. Myhra, CEO, Viken AT Market. Det er også avklart med de som har etablert den nye veien inn til terminalen, Swerock, Stian Storsveen. Næringskonsulentene har i tillegg vært i kontakt med Jernbanedirektoratet v/Terje Vegem, sjefingeniør, som er positivt at det vurderes å benytte jernbane i nye industriprosjekt. Sitat «Etter at en større godsterminal på Hauer seter ble skrinlagt, vil det etter vår vurdering være en god tilnærming å se på en mulig trinnvis utbygging knyttet til næringslivets behov». Det har videre vært kontakt med Bane Nor og leder av Tømmerterminaler Norge, som også er positiv til et samarbeid. Det er ønskelig å få til et møte hvor kommunen, Jernbanedirektoratet, Bane Nor, næringslivaktører i parken, mm. møttes for å lage en strategisk plan.

Rapport om godsterminaler

I rapporten Gods som krysser grenser – En mulighetsstudie av Gardermoen Næringspark og nærliggende områder, feb 2014, fra Akershus fylkeskommune, blir Hauer seterområdet trukket fram som veldig viktig område for godsterminal. Mye har skjedd etter 2014, men nå når jernbanemyndighetene har skrotet satsingen på godsterminal nord for Hauer seter, kan det søndre alternativet (1) bli mer aktuelt igjen.



Figur 6: Kartutsnitt over GNP og aktuelle områder for en baneterminal nord for Jessheim.

De alternative terminalområdene har ulike fortrinn. Det nordlige alternativet kan raskt og med beskjedne investeringer tas i bruk til flere typer gods. Sidesporene er imidlertid relativt korte og området avgrenses av en viktig regional grønn struktur i nord. Det vil være vanskelig å etablere en terminal med nødvendig lengde uten å komme i konflikt med naturinteresser og vernehensyn. Området er også svært støyutsatt. Begge terminalalternativer krever nye avkjøringer for E6. Broen over jernbanen på Rv 179 synes ikke å tåle kraftig vekst i tungtrafikken.

Et terminalområde i sør er den beste løsningen på lengre sikt. Her ligger mulighetene til rette for lange gjennomgående spor og flere typer terminalaktivitet. Det er plass til både en containerterminal og en terminal for skogråstoff. Området er skjermet fra bebyggelse og det kan utvides i takt med behovet. På lang sikt kan det være riktig å tilrettelegge for et sidespor til næringsparken, for containere til logistikksetrene og for persontrafikk på bane. Man kan også se for seg et nytt terminalområde for persontrafikken på østsiden av hovedbanen mens gods- og tømmertrafikken konsentreres på vestsiden. Det kan åpne for boligbygging mellom Jessheim og Hauer seter uten å komme i konflikt med godstrafikken.

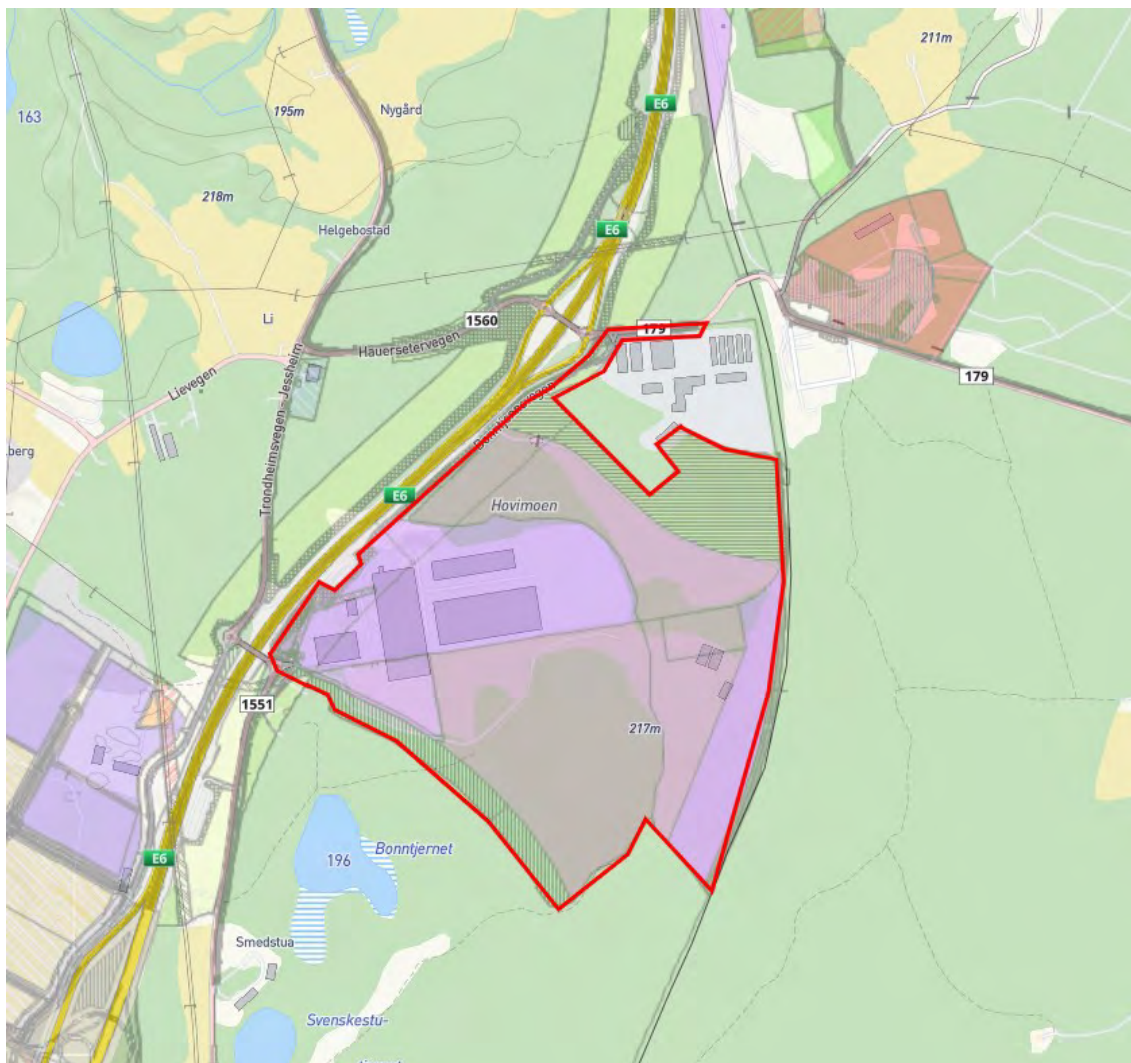
Det aktuelle området sør for Hauer seter eies av Statskog. Grunneieren er ikke kontaktet med sikte på etablering av en framtidig godsterminal. Jernbaneverket vil ikke ta initiativ til etablering av nye tømmerterminaler før det foreligger en statlig strategi for økt transport av skogråstoff eller andre former for råstoff på bane. Ullensaker kommune må derfor videreføre arbeidet vedrørende eventuell sikring av arealer for framtidig godstransport på bane sør for Hauer seter stasjon.

Temaer i forbindelse med behandling 14.06

I planinitiativet beskrives det en mulig utvidelse av Ahlsell-bygget sørover, men først skal grusen på det ønskede arealet tas ut/flyttes. Kommunen har ingen eiendommer i dette området. Det er i planinitiativet vist til at området er viktig for utvidelse av næringsvirksomheten i området. Dersom dette skal forstås som å utvide eksisterende virksomhet, er dette vanskelig å sikre i reguleringsplanen. For å sikre opprettholdelse av dagens næringsvirksomhet kan en alternativ løsning være å gjennomføre en mindre planendring som sikrer ønsket utvidelsesmuligheter. Denne vil da kunne begrense seg til dagens næringsaktivitet.

Det er mulig det forekommer intensjonsavtaler mellom grunneiere og utbygger, her grunneiere av gnr 176/2 og Bulk Eiendom. Intensjonsavtaler har imidlertid ingen juridisk status i reguleringsplaner.

Det vurderes som viktig at mulige framtidige jernbanetraseer/områder for godsterminal ikke bygges ned ved stykkvis planlegging og utbygging i områdene rundt Hauer seter. Helst bør dette avklares og utredes ved neste kommuneplanrullering. Dersom det er ønskelig å starte regulering tidligere, bør planavgrensningen være lik gjeldende reguleringsplan for Barntjernmoen fra 2009. Dette for å få vurdert stort nok område for mulige jernbanetraseer.



Reguleringsplanen for Barntjernmoen fra 2009, merket med rød strek rundt.



Del av gnr 176/2, merket med stiplet svart strek, hvor forslagstiller ønsker å starte ny reguleringsplanprosess.

Alternative vedtak:

1. For å sikre utvidelsesmuligheter for eksisterende virksomhet kan det igangsettes endring av gjeldende reguleringsplan for et mindre tilleggende areal. Nødvendig avgrensning avklares med administrasjonen.
2. Foreslått planavgrensning fra Plan1/Bulk, for del av gnr 176/2, legges til grunn i varsel om planoppstart. Planavgrensningen må også inkludere adkomstvei.