



Ståle Hansteen

Deres ref.:

Vår ref.:

25/712 - 9

Saksbehandler:

Atle Sander

Dato:

05.03.2025

Referat fra oppstartsmøte om omregulering av deler av Barntjernmoen Næringsområde

Sakstittel: Omregulering av deler av Barntjernmoen	Gnr./bnr.: 176/7 og del av 176/2
Forslagsstiller: Bulk og Storebrand	Fagkyndig: Norconsult v/ Ståle Hansteen
Møtedato: 28.02.2025	Møtested: Microsoft Teams-møte, Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 05.03.2025	Referent: Atle Sander

Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Ståle Hansteen	Norconsult, fagkyndig	Stale.Hansteen@norconsult.com
Jørgen Langgård	Bulk / BIRE, forslagsstiller	jorgen.langgard@bulk.no
Richard Kristensen Kruse	Storebrand, forslagstiller	Richard.Kristensen.Kruse@storebrand.no
Jonny Leirpoll	UK, Byggesaksavdelingen	Jonny.Leirpoll@ullensaker.kommune.no
Atle Sander	UK, saksbehandler reg.avd	Atle.sander@ullensaker.kommune.no
Sissel Karin Andersen	UK, tospannspartner	Sissel.Karin.Andersen@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Bulk Industrial Real Estate AS (BIRE) har bedt om oppstartsmøte etter å ha oversendt et planinitiativ for økt utnyttelse og mulig økt høyde for del av gnr./bnr. 176/2 og gnr./bnr. 176/7. Planinitiativet omfatter felt NÆ1/2 i detaljregulering for gnr./bnr. 176/2 og 176/7 (plan-ID 477) samt del av felt IL1 reguleringsplan for Barntjernmoen (plan-ID 290).

Planinitiativet fremmes på vegne av Bulk Gardermoen IV AS (datterselskap av BIRE, opsjonshaver for gnr./bnr. 176/2) og Bonntjennsvegen 12-14 AS (datterselskap av Storebrand Asset Management AS, eier av gnr./bnr. 176/7).

Navn på planforslaget vil bli foreslått ved innsending av utkast til planprogrammet. Fradeling av gnr 176/2 vil bli gjort etter vedtak av ny plan. Ikke nødvendig med fastsetting av grensen mellom gnr 176/2 og gnr 202/1 i forbindelse med denne planen.

Planstatus

Det er avsatt til næring i kommuneplanen for gnr 176/7 av planområdet. Resten (del av gnr 176/2) er LNF i kommuneplanen, men ble regulert i 2024. Kommunen informerte om at når kommuneplanen revideres, er intensjonen å endre kommuneplanen her i h.h.t. vedtatte reguleringsplaner.

Nordre del (gnr 176/7) av ønsket planområde inngår i reguleringsplanen for Barntjernmoen fra 2009. Den søndre delen ble regulert som Del av Barntjernmoen i 2024.

Statskog har eiendom på nordsiden. Forslagstiller opplyste at de har jevnlig møter med Statskog, er ikke kjent med at det er noe nytt på gang her.

Planforslaget

Forslagstiller redegjorde kort for planinitiativet:

Har vært masseuttak her i mange år. Dagens regulering legger opp til næringsbebyggelse innenfor planområdet så snart massene er tatt ut. Ønsker nå å øke utnyttelsen til det som i dag er vanlig for denne typen områder. Det er ikke avklart hvor mange aktører som kommer inn. Forslagstiller vil videreføre mye i dagens regulering, men se på å øke gesimshøyde fra 20 til 35 meter, og øke utnyttelsen. Vil la dagens driftskonsesjon ligge til grunn. Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av KU og planprogram. Forslagstiller opplyste at økningen på 25.000 m² gjelder grunnflate. Det er snakk om arealkrevende næring, de fleste byggene er på bare en etasje.

Formålet med omreguleringen er å:

- Endre punkt 3.3 i bestemmelsene til detaljregulering for del av gnr./bnr.176/2 og 176/7, slik at krav til utnyttelse endres fra maksimum 30 %-BYA/15 000 m² BRA til maksimum 70 %-BYA.

- Endre punkt 4.4 i bestemmelsene til reguleringsplan for Barntjernmoen, slik at krav til utnyttelse endres fra maksimum 50 %-BYA til maksimum 70 %-BYA.
- Vurdere hensiktsmessig plassering av hensynssone for landskap (overvannshåndtering) i detaljregulering for del av gnr./bnr.176/2 og 176/7.
- Vurdere kapasitet i veisystemet og innarbeide eventuelle behov for oppgraderinger.
- Som en del av planarbeidet er det også ønskelig å vurdere mulighetene for å øke maksimal gesimshøyde.

UK:

Det er viktig å se på hvilke temaer som skal følge metodikken for utarbeidelse av KU og inngå i planprogrammet, og hvilke temaer som for øvrig skal utredes uten KU i planbeskrivelsen.

UK oversender noen eksempler på vedtatte planprogram.

Avklaringer

Trafikk

Adkomst vil bli fra Bonntjennsvegen og Hauersetervegen/-krysset. En økning på 25.000 m² BRA forventes å gi en økning i trafikk på ca 750 ÅDT. Parkeringsnorm kan følge siste reguleringsplan i området.

UK:

Hva med trafiksikkerheten for myke trafikanter, opp langs Bonntjennsvegen og til bussholdeplass langs Trondheimsvegen?

Forslagstiller:

De har foreløpig ikke oversikt over hva trafikkøkning vil medføre. Må se nærmere på om det er være behov for å utbedre krysset med Hauersetervegen. Vil i så fall ta krysset inn i planområdet. Vil bruke tid på dette før planavgrensningen for varsling om oppstart bestemmes.

Vann og avløp

Det må leveres en VAO-rammeplan. Og slokkevannskapasiteten må utredes nærmere.

Blå grønn faktor var et tema også i forrige plan. Forslagstiller vil se nærmere på det nå, kan bli justeringer av tidligere valgt konsept.

Renovasjon

Må beskrive løsning med inn- og utgjøring som er mulig å gjennomføre.

Forurensning/støy

Det forventes ikke utfordringer med støy og luftforurensning for eller fra planområdet. Det må heller stilles nærmere krav til dette i bestemmelsene.

Eventuelt

UK informerte om prosessen med behandling av planprogram. Administrasjonen er delegert myndighet til å godkjenne utleggelse av planprogrammet på høring, mens Formannskapet fastsetter planprogrammet. Høringsfrist for planprogram er minst 6 uker.

Behandling av planprogram og KU er beskrevet i kommunens *Veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner i Ullensaker kommune*, som ligger på [kommunens nettside](#).

På kommunens nettside ligger også maler for reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, samledokument for oppsummering av uttalelser og annonse ved varsel om oppstart.

Krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen

Rapporter og utredninger skal vise nåværende situasjon og framtidig situasjon. De skal beskrive løsninger som sikrer at tiltaket er i tråd med lover og forskrifter. Rapportene og utredningene skal ha klare og tydelige konklusjoner. Forslagsstiller skal beskrive hvordan temaene i rapportene og utredningene er løst, i planbeskrivelsen til planforslaget.

Det er krav til planprogram og KU ihht KU-forskriften da ønske er å øke utnyttelsen med over 15.000 m² BRA næring.

Sjekk KU til den opprinnelige reguleringsplanen for Barntjernmoen fra 2009, angående utredningstemaer. Og planbeskrivelsen for Del av Barntjernmoen fra 2024. Kan også se på andre planprogrammer fra GNP, bl.a K12 og Vilbergvegen Øst.

Andre utredningstemaer:

- ROS-analyse
- VA-rammeplan med overvannshåndtering med sikring av flomveger
- Trafikkanalyse
- Sol/skyggestudier
- Skjema og kartutsnitt som viser at krav til blågrønn faktor kan oppfylles iht. NS3845
- Situasjonsplan som viser renovasjonsløsninger og oppstillingsplass for brannbil
- Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget
- Utomhusplan

Vurdering av medvirkning:

Forslagstiller tenker å følge lovens krav, og ikke gjennomføre noe ut over det. Ser i utgangspunktet ikke behov for det. Forslagstiller må ha et tett samarbeid med nabobedrifter/eiere som de har private avtaler med (veiadkomst mv). Forslagstiller er positiv til å ha møte med eventuelle aktører som tar kontakt. Forslagstiller er ikke kjent med at det

har vært noen henvendelser fra naboer eller interesseorganisasjoner for dagens virksomhet. Kommunen er enig i dette.

Avinor:

Forslagsstiller tenker å videreføre bestemmelser fra dagens planer.

Kommunen opplyste at Avinor gjerne vil ha hensynssone i forhold til byggehøyder.

Oppstart av planarbeid

På bakgrunn av konklusjoner i oppstartsmøtet gir Ullensaker kommune tilslutning til oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8.

Planavgrensning, varslingsbrev, annonse og planprogram skal godkjennes av kommunen før utleggelse og til oversendelse til avis skal godkjennes av kommunen før varsling.

Det varsles også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Planer/deler av planer som skal oppheves skal nevnes ved varsling om planoppstart.

Varsel om oppstart av planarbeid skal varsles i både Romerikes Blad og samtidig via avisens nettavis. Det skal varsles med minimum varslingsfrist på 6 uker ved planprogram og KU. Det skal også legges på tid ved ferie da denne ikke medregnes i varslingstiden.

Den videre prosessen

Det tas forbehold om at det kan komme informasjon som ikke ble diskutert eller avklart på oppstartsmøtet. Ved endringer i planforslag ved eller etter offentlig ettersyn er det forslagsstiller som må levere oppdaterte/nye dokumenter.

Gebyr – det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften. Forslagsstiller bes om å sende fakturaadresse til saksbehandler.

Det vises til *Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune*. Denne finnes på Ullensaker kommunes hjemmeside under Teknisk, næring og eiendom, Reguleringsplaner og Utarbeidelse av private planforslag.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 03.03.2025. Tilbakemelding 04.03.2025.

Endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent 05.03.2025.

Med hilsen

Atle Sander
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur