

Til: Offentlige instanser, grunneiere, naboer, organisasjoner og andre
Fra: Norconsult Norge AS v/Karianne Rydstrøm
Dato: 06.06.2025

► Detaljreguleringsplan Barntjernmoen næringsområde, sentralområde. Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram Plan-ID 503

I henhold til plan- og bygningsloven §12-3, § 12-8 varsles det at Norconsult Norge AS, på vegne av Bulk Industrial Real Estate AS (BIRE) og Storebrand Asset Management AS, starter arbeidet med detaljreguleringsplan for Barntjernmoen næringsområde, sentralområde (Plan-ID 503). Planarbeidet er endring av eksisterende reguleringsplan innenfor planområdet, jf. § 12-3. I medhold av plan- og bygningsloven § 17-4 kunngjøres det samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. 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) er forslagstillere. Norconsult Norge AS er plankonsulent.

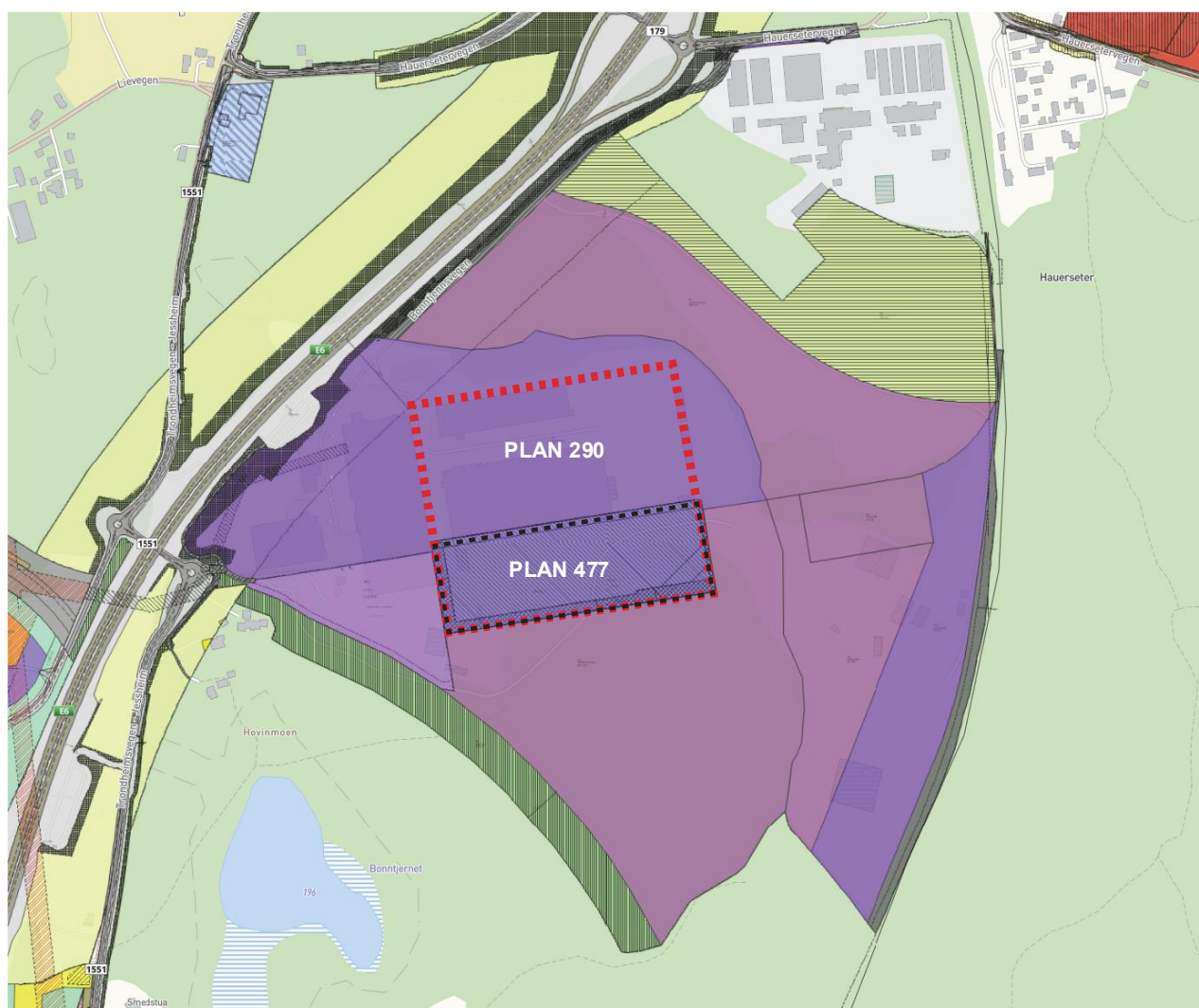


Figur 1 Planområdet med eiendomsgrenser. Kilde: Ullensaker kommune

Planområdet ligger i Ullensaker kommune, øst for Oslo lufthavn Gardermoen. Planområdet omfatter eiendommene med gårds- og bruksnummer 176/7 og 176/2. Planområdet har en størrelse på ca. 160 daa og er vist med hvit stiplet linje på Figur 1.

Området består i dag av næringsbebyggelse og et masseuttak for sand- og grusmasser. Planområdet er omkranset av næringsbebyggelse og skog. Grunnet uttak av masser ligger vil bebyggelsen liggere lavere i terrenget enn omkringliggende skog.

Gjeldende planer for området



Figur 2 Gjeldende reguleringsplaner i planområdet. Kilde: Ullensaker kommune

Reguleringsplan 477 Del av Barttjernmoen og deler av reguleringsplan 290 Barttjernmoen skal oppheves ved vedtak av ny plan.

Planen berører to eiendommer;

Gnr./bnr. 176/2 er avsatt til fremtidig råstoffutvinning i gjeldende kommuneplan. Eiendommen er regulert til næring i plan 477, med tillatt utnyttelse på maksimum 30%-BYA/15.000 m² BRA og maksimal høyde gesims er kote +220.

Gnr./bnr. 176/7 er avsatt til nåværende næringsvirksomhet i gjeldende kommuneplan. Eiendommen er regulert til industri/lager og næring i plan 290, med tillatt maksimal utnyttelse 50%-BYA og maksimal høyde er kote +220.

Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å øke utnyttelsen innenfor planområdet, da det er ønskelig å skape en mer fleksibel reguleringsplan. Planområdet har i dag lav utnyttelse sammenlignet med tilsvarende næringsområder. Utnyttelses ønskes økt til cirka 70 %-BYA med en maksimal gesimshøyde opp til 35 meter. Dette er innledende antagelser, og utnyttelse og gesimshøyde skal utredes i det videre planarbeidet. Planarbeidet skal også vurdere plassering for overvannshåndtering og vurdere tiltak som følge av økt trafikk.

Konsekvensutredning

Planendringen faller inn under KU-forskriftens § 6 b, bokstav A, punkt 24 «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15 000m²» i vedlegg I. Planen utløser dermed krav om konsekvensutredning. Det er vurdert at det er klimagassutslipp og landskap som er beslutningsrelevante konsekvensutredningstemaer for Barntjernmoen. Temaene vil utredes etter hovedprinsippene til Miljødirektoratets veileder «M-1941 Konsekvensutredning av klima og miljø». I tillegg vil det utarbeides andre utredninger i form av trafikkanalyse, vurdering av områdestabilitet og risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er utarbeidet et planprogram som beskriver planarbeidet og fastlegger hvilke utredninger som skal belyses. Planprogrammet legges ut på høring samtidig som varsel om oppstart.

Informasjon om planprosessen

For å endre eller lage en ny reguleringsplan, må forslagsstiller og plankonsulent sende inn et planinitiativ til kommunen. Kommunen vurderer så planinitiativet og kaller inn til et oppstartsmøte med forslagsstiller og plankonsulent. I denne planprosessen faller planendringen inn under KU-forskriften og det skal derfor utarbeides et planprogram.

Etter oppstartsmøtet varsles oppstart av planarbeidet, med høring av planprogram, slik det er gjort i dette brevet. Alle interesserte gis mulighet til å komme med innspill til planarbeidet. Videre vil forslagsstiller og plankonsulent vurdere og svare ut alle innspillene som er kommet inn. Innspillene vil bli tatt med videre i utarbeidelsen av planforslaget.

Deretter vil plankonsulent og forslagsstiller utarbeide planforslaget. I denne planen skal temaene landskap og klimagassutslipp konsekvensutredes. Planforslaget sendes så til kommunen. Kommunen vil gjennomgå planforslaget, og når kommunen anser planforslaget som komplett, vil det legges frem for politikerne.

Etter at planforslaget er politisk førstegangsbehandlet, vil planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Her vil det igjen gis mulighet for å komme med innspill til planforslaget. Forslagsstiller og plankonsulent vil vurdere og svare ut alle innspillene som er kommet inn. Dette vil gjøres i samarbeid med kommunen. Enkelte innspill kan føre til behov for endring av planforslaget.

Det oppdaterte planforslaget sendes deretter til politisk andregangsbehandling og vedtak.

Innspill til planarbeidet

Du mottar dette brevet fordi du er grunneier, nabo, offentlig høringsinstans eller på annen måte berøres av planarbeidet. I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid, inviteres det til å komme med innspill.

Innspill kan rettes til:

Norconsult Norge AS v/ Karianne Rydstrøm

Tlf.: 48 21 25 77

E-post: karianne.rydstrom@norconsult.com

Frist: 22.08.2025

Dokumenter i saken

Planinitiativ, referat fra oppstartsmøte og forslag til planprogram er tilgjengelig på kommunens nettsider www.ullensaker.kommune.no under Teknisk, næring og eiendom – Arealplaner – Varslet oppstart.

Med vennlig hilsen

Norconsult Norge AS

Karianne Rydstrøm