

Dato
04/09/2025

Vår referanse
D0103319

Til berørte grunneiere, festere, naboer, lag, foreninger og offentlige organer.

Varsel om oppstart av detaljregulering for Mogreina idrettshall, gnr 183 bnr 77, planID 506

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 tredje ledd varsler herved AFRY Ark Studio, på vegne av forslagsstiller Ullensaker kommune, oppstart av planarbeid for Mogreina idrettshall, på gnr/bnr 183/77 m.fl. (182/29, 183/48, 183/49, 183/65, 183/66, 183/67, 183/68, 183/69, 183/70, 183/71, 183/72, 183/73, 183/74, 183/75, 183/76, 183/79, 183/89, 183/90, 183/91, 183/92, 183/103, 184/2, 184/3, 184/10, 184/25, 184/31, 184/33, 184/34, 184/35, 184/36, 184/37, 184/38, 184/46, 184/47, 184/68, 184/75, 184/76, 184/82, 185/98, 215/22), i Ullensaker kommune.

Planinitiativet er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning eller planprogram etter *Forskrift om konsekvensutredninger*.

Det varsles samtidig om oppstart av forhandling om utbyggingsavtale. Det varsles også opphevinger av hele eller deler av planer der ny planavgrensning vil være overlappende. Dette gjelder Plan-ID 173, *Gnr. 183 bnr. 3, del av Møllerstad i Mogreina*, Plan-ID 215, *Barnehagetomt i Mogreina*, Plan-ID 250, *Parkeringsplass/bussnuplass ved Mogreina skole*, Plan-ID 294, *Sørbakkvegen Øst, del av gnr/bnr 182/2, 183/35, 184/3 og 184/6*, Plan-ID 310, *Sørbakkvegen nord*, og Plan-ID 332, *Barnehage Mogreina*.

Kart med foreslått planavgrensning ligger vedlagt. Se også figur 1.

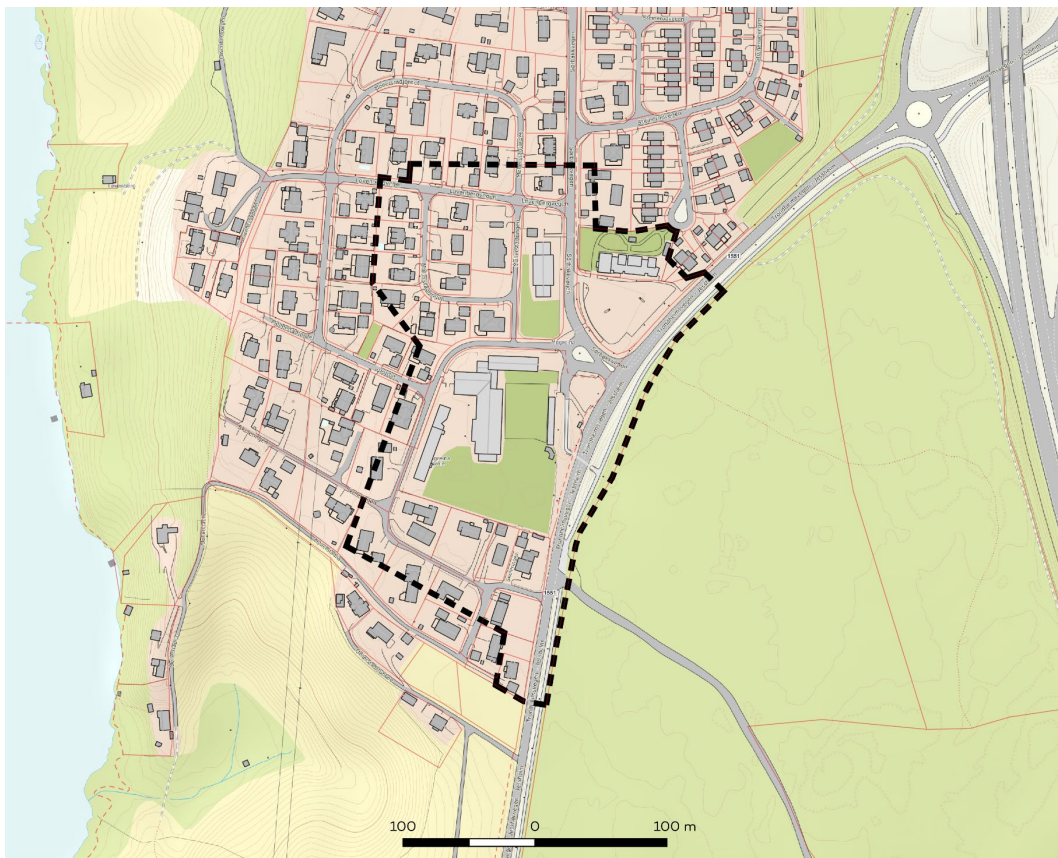
Planens hensikt

Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for bygging av ny flerbrukshall på Mogreina med tilhørende vegnett, parkering og uteområder.

I forbindelse med planarbeidet vil det blant annet utarbeides plan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan), trafikkanalyse, og geoteknisk rapport.

Planens varslede avgrensning

Planområdet ligger på Mogreina i Ullensaker kommune, ca. 10 km nord for Jessheim sentrum og ca. 5 km nordøst for Oslo lufthavn. Foreslått planavgrensning dekker ca. 65 daa, og omfatter Norlandia Mogreina barnehage, tidligere Mogreina barnehage, parkeringsplassen ved barnehagen, Mogreina skole, og deler av Sørbakkvegen, Løvenbergvegen, Møllerstadringen, Møllerstadjordet og Skoleringen med tilliggende boligeiendommer, samt deler av fv. 1551 Trondheimsvegen forbi planområdet.



Figur 1: Varslet planavgrensning er markert med sort stiplet linje.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplaner:

- Plan-ID 173, *Gnr. 183 bnr. 3, del av Møllerstad i Mogreina*, ikrafttredelsesdato 25.03.1996.
- Plan-ID 215, *Barnehagetomt i Mogreina*, ikrafttredelsesdato 17.06.2002.
- Plan-ID 250, *Parkeringsplass/bussnuplass ved Mogreina skole*, ikrafttredelsesdato 26.09.2005.
- Plan-ID 294, *Sørbakkvegen Øst, del av gnr/bnr 182/2, 183/35, 184/3 og 184/6*, ikrafttredelsesdato 26.10.2009.
- Plan-ID 310, *Sørbakkvegen nord*, ikrafttredelsesdato 07.09.2015.
- Plan-ID 332, *Barnehage Mogreina*, ikrafttredelsesdato 30.04.2012.

Pågående planarbeid i nærheten:

Det er tidligere varslet oppstart av detaljreguleringsplan for Mogreina idrettshall, og ny planavgrensning omfatter deler av det tidligere varslede planområdet.

Gjeldende kommuneplan:

Planområdet er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2021-2030, der det er avsatt til formålene *Offentlig eller privat tjenesteyting, Boligbebyggelse* og *LNFR-areal*.

I tillegg omfatter planområdet deler av hensynssone H570_81 for bevaring av kulturmiljøet på gnr/bnr 184/3 Steinerud.

Planområdet ligger også i nærheten av hensynssone H720_6 for bevaring av Elstad landskapsvernområde.

Vurdering av konsekvensutredningsforskriften

Planen er vurdert til ikke å falle inn under tiltak som krever konsekvensutredning etter *Forskrift om konsekvensutredninger* av 1. juli 2017, ettersom den ikke medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

En risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) vil inngå som en del av plandokumentasjonen.

Planprosess og videre påvirkningsmuligheter

I tillegg til å kunne komme med innspill nå, ved oppstart av planarbeidet, vil forslaget til detaljreguleringsplan for Mogreina idrettshall senere bli sendt på offentlig ettersyn. Ved offentlig ettersyn får man muligheten til å uttale seg til det konkrete planforslaget. Deretter blir merknadene behandlet og planforslaget blir eventuelt justert etter de innspill som er kommet inn, for så å bli lagt frem for politisk behandling og sluttvedtak.

Kontaktinformasjon og frist for innspill

Spørsmål, merknader, opplysninger mv. av interesse eller betydning for planarbeidet kan rettes til:

AFRY Ark Studio v/ Andreas Bjørne Jacobsen

E-post: andreas.jacobsen@afry.com eller Lilleakerveien 8, 0283 Oslo

Send gjerne kopi til Ullensaker kommune, Areal og landbruk, postboks 470, 2051 JESSHEIM, eller postmottak@ullensaker.kommune.no, innen 05.10.2025.

Merk innspillet med saksnummer 25/3950.

Alle merknader vil følge saken til politisk førstegangsbehandling.

Varslingen kan sees på kommunens nettsider www.ullensaker.kommune.no under Teknisk, næring og eiendom - Arealplaner - Varslet oppstart.

www.ullensaker.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/regulering/varslet-om-oppstart/

Med vennlig hilsen

Andreas Bjørne Jacobsen

Byplanlegger, AFRY Ark Studio Oslo

Mobil: (+47) 99 51 96 06

E-post: andreas.jacobsen@afry.com

Vedlegg 1

Kartutsnitt med foreslått planavgrensning. Se neste side.



200 m