Ullensaker kommune

Dato: 21.01.2025

postmottak@ullensaker.kommune.no

Gnr./bnr. 176/2, 176/7 - Planinitiativ for økt utnyttelse for Barntjernmoen næringsområde

Bulk Industrial Real Estate AS (BIRE) oversender med dette 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).

Vi anmoder samtidig om et oppstartsmøte for å avklare videre rammer og føringer for omreguleringen.

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).

Figur 1: Utsnitt av dagens situasjon med markering av planområdet i rødt.

Bakgrunn

Planområdet ligger i et eksisterende næringsområde, øst for E6, mellom Jessheim og Hauerseter. Planområdet utgjør ca. 160 dekar.

Opprinnelig reguleringsplan for Barntjernmoen ble vedtatt i 2009, og i 2011 oppførte BIRE et næringsbygg for Ahlsell i medhold av denne reguleringsplanen. Bygget ble senere solgt til nåværende eier, som er en av forslagsstillerne for omreguleringen som planinitiativet omfatter.

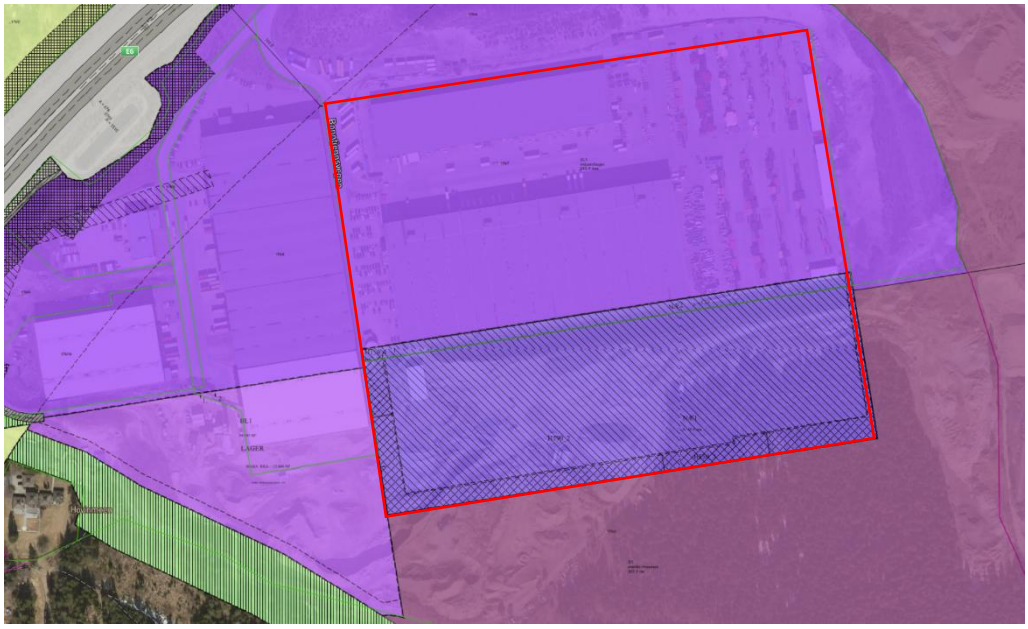
I 2022 tok BIRE initiativ til en omregulering av deler av gnr./bnr. 176/2 for å tilrettelegge for utvidelse for Ahlsell mot sør. Omreguleringen ble vedtatt av Ullensaker kommune 06.02.2024. Omtrent samtidig besluttet Ahlsell å relokalisere sin virksomhet til Nebbenes i Eidsvoll kommune. Leiekontrakten til Ahlsell utløper i 2027, og eiendommen er da tilgjengelig for ny bruker. Forslagsstillere ønsker fortsatt mulighet for en samlet utvikling av begge de berørte eiendommene.

Den nordre delen av planområdet har en høy andel utelagring og en relativt lav utnyttelse etter dagens standard. Den søndre delen av planområdet har en unaturlig lav utnyttelse grunnet hensyntaking til det tidligere Ahlsell-prosjektet. Forslagsstillerne ønsker å tilrettelegge for videreutvikling av et svært attraktivt næringsområde gjennom å øke den tillatte utnyttelsen.

Planstatus

Den delen av planområdet som berører gnr./bnr. 176/2 omfattes av detaljregulering for del av gnr./bnr. 176/2 og 176/7), vedtatt 06.02.2024, plan-ID 477. Formålet er næring. I tillegg ligger det en sikringssone (eksisterende branntank) på en liten del av feltet, sikringssone (høyderestriksjoner) på hele feltet og en hensynssone for landskap (overvannshåndtering) på deler av feltet. Tillatt utnyttelse er maksimum 30 %-BYA/15 000 m² BRA og maksimal høyde er kote +220/235.

Den delen av planområdet som omfatter gnr./bnr. 176/7 omfattes hovedsakelig av reguleringsplan for Barntjernmoen, vedtatt 08.06.2009, plan-ID 290. En mindre del mot sør omfattes av detaljregulering for del av gnr./bnr. 176/2 og 176/7. Formålet er henholdsvis industri/lager og næring. Tillatt utnyttelse er maksimum 50 %-BYA og maksimal høyde er kote +220.



Figur 2: Utsnitt av gjeldende detaljregulering (sør) og reguleringsplan (nord) med markering av planområdet i rødt.

Gnr./bnr. 176/7 er i kommuneplanens arealdel for Ullensaker kommune avsatt til nåværende næringsvirksomhet, mens gnr./bnr. 176/2 er avsatt til framtidig råstoffutvinning. Detaljreguleringen for del av gnr./bnr. 176/2 og 176/7 er vedtatt senere enn kommuneplanens arealdel og gjelder foran.

Formålet

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.

Økt utnyttelsesgrad og høyde vil gi økt arealeffektivitet og dermed begrense behov for nedbygging av andre, jomfruelige områder med større negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Planområdet og virkninger

Planområdet er delvis bebygd med lager/industri (gnr./bnr. 176/7) og delvis et pågående masseuttak (del av gnr./bnr. 176/2), i tråd med gjeldende planstatus.

Figur 3: Utsnitt av dagens situasjon med markering av planområdet i rødt.

Forslagsstiller har vurdert potensielle virkninger av en eventuell omregulering opp mot følgende forhold:

- Landskap
- Friluftsliv
- Naturmangfold
- Kulturarv
- Naturressurser
- Grunnforhold
- Trafikk
- Støy
- Luftkvalitet

Høyere utnyttelse vil gi økt trafikk. En viktig del av planarbeidet er å undersøke om det er kapasitet i veisystemet til å håndtere den økte trafikken og om det eventuelt er behov for oppgradering.

Høyere utnyttelse og økt høyde vil kunne også kunne gi noe økt nær- og fjernvirkning, men dette antas å være begrenset ettersom terrengnivået ligger ca. 20 meter lavere enn omgivelsene. Forslagsstiller kan ikke se at en eventuell omregulering fører til noen vesentlige konsekvenser for andre temaer enn trafikk og landskap.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planlagt bebyggelse består av industri-, lager- og logistikkbygg, i tråd med gjeldende reguleringsplaner. I tillegg tilhørende anlegg, som for eksempel parkering, utelagring og overvannshåndtering.

Forslagsstiller har utarbeidet enkle skisser, som viser mulig økt utnyttelse i det aktuelle området. Se neste avsnitt.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

På del av gnr./bnr. 176/2 er det etter gjeldende detaljregulering i dag mulig å oppføre inntil 15 000 m² BRA, som man for enkelhets skyld kan forutsette betyr 15 000 m² BYA bygg. En foreløpig mulighetsstudie viser at det er mulig å oppføre ytterligere ca. 13 100 m² BYA bygg.

Figur 4: Foreløpig vurdering av mulig framtidig situasjon med eksisterende bygg i blå farge og framtidige bygg i grønn farge.

På gnr./bnr. 176/7 er det etter gjeldende reguleringsplan estimert at det i dag er mulig å oppføre ca. 10 800 BYA bygg, i tillegg til dagens bebyggelse. En foreløpig mulighetsstudie viser at det er mulig å oppføre ytterligere ca. 11 600 m² BYA bygg.

Figur 5: Foreløpig vurdering av mulig framtidig situasjon med eksisterende bygg i blå farge og framtidige bygg i grønn farge.

En eventuell omregulering vil påvirke utbyggingsvolum i antall m² ved at maksimalt tillatt grunnflate for framtidig bebyggelse og parkering endres fra ca. 25 800 m² til ca. 50 500 m². Parkeringsareal kommer i tillegg.

En eventuell omregulering vil også kunne påvirke byggehøyder ved at maksimal gesimshøyde i hele eller deler av området økes fra kote +220 til kote + 235.

Se vurdering av konsekvenser for landskap i avsnittet «Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser» nedenfor.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

En eventuell omregulering vil ikke påvirke funksjonell og/eller miljømessig kvalitet negativt, men åpne for en forbedret utnyttelse av det avsatte byggeområdet.

På generelt grunnlag kan vi si følgende: BIRE anerkjenner sitt samfunnsansvar og forsøker å ivareta klima og miljø på en god måte i alle prosjekter. BIRE var først ute med BREEAM-NOR-sertifisering av industribygg i Norge, og alle våre byggeprosjekter sertifiseres nå med målsetting om karakter «Very Good».

BIRE har også vært aktiv i Grønn Byggallianse siden 2018 og sluttet seg til alliansens strakstiltak 1.0 og 2.0. Disse innebærer blant annet:

- Miljøsertifisér organisasjonen
- Innfør kompetansekartlegging av driftsorganisasjonen med tilhørende plan for opplæring
- Kjøp kun bygningsprodukter uten helse- og miljøfarlige stoffer
- Innfør miljøledelse
- Utnytt takflatene
- Etterspør innovasjon
- Planlegging for ombruk
- Installer delmålere for å få oversikt over de største energipostene
- Etterspor og prioriter bygningsprodukter som har lave klimagassutslipp
- Etterspør fossilfri byggeplass

Dette viser at vi ikke bare har høye klima- og miljøambisjoner, men også gjennomfører tiltakene og skaper reel miljøgevinst i våre prosjekter. Våre prosjekter fokuserer på klima- og miljøtiltak i alle deler av utbyggingsprosessen. Gjennom planleggingsfasen

vurderer BIRE blant annet livssykluskostnader og klimagassberegninger for ulike konsepter.

På bakgrunn av disse faglige vurderingene velges og bygges den mest bærekraftige løsningen. Vi har gjennom flere prosjekter erfart at våre løsninger er blant de mer bærekraftige i bransjen, og vi bygger våre bygg med minst 50% lavere klimagassutslipp enn referansebygg (BREEAM). Hovedårsaken til det lavere miljøavtrykket er reduksjon av materialbruken, effektivisere bæresystemet og unngå spesialløsninger. Alle våre byggeplasser gjennomføres med fossilfrie byggeplasser. Vi installerer solcelleanlegg og produserte i 2024 ca. 3,4 gigawatt solkraft.

Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser

Økning av maksimal utnyttelsesgrad med ca. 25 000 m² BYA bygg vil gi noe endret nær- og fjernvirkning. Endringen vurderes imidlertid å være begrenset, da planområdet ligger ca. 20 meter lavere i terrenget enn omgivelsene, og det ikke er spesielle forhold knyttet til landskap i eller ved planområdet. Det er ingen angitte hensynssoner i kommuneplanens arealdel.

I forbindelse med omreguleringen av del av gnr./bnr. 176/2 og gnr./bnr. 176/7 i 2022-2024, ble det gjort vurderinger av høyder/fjernvirkning. Vurderingene viste at en økning fra 20 til 35 meter gesims for deler av området ga begrenset fjernvirkning. På bakgrunn av dette ønsker man i denne omreguleringen også å se på muligheten for å øke maksimal gesimshøyde i andre deler av planområdet. Framtidig bebyggelse antas ikke å gi vesentlig fjernvirkning, men dette vil utredes nærmere som en del av planarbeidet.

Økning av maksimal grunnflate bygg vil kunne gi noe økt trafikk med noe tilhørende støy og luftforurensning. Dersom vi forutsetter at økt utnyttelsesgrad fører til ytterligere 25 000 m² og samtidig forutsetter en ÅDT per 100 m² på 3 (konservativt), så gir det økt ÅDT på ca. 750. Dette er en moderat økning, og det er ingen bygg eller områder følsomme for støy eller luftkvalitet i eller i nærhet av atkomstveien.

Forholdet til planer og retningslinjer

De mest sentrale relevante overordnede planer, bestemmelser og retningslinjer er:

- Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet
- Statlig planretningslinje for klima og energi
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen
- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus
- Kommuneplanens arealdel for Ullensaker kommune
- Næringsplan for Ullensaker

Det er startet opp arbeid med tre nye regionale planer for Akershus fylkeskommune, men disse er ikke vedtatt.

Etter forslagsstillers vurdering er planinitiativet i tråd med overordnede føringer om god arealutnyttelse i eksisterende byggeområder, god utnyttelse av eksisterende infrastruktur samt riktig lokalisering av arealkrevende og transportgenerende virksomhet.

Vesentlige interesser som berøres

Forslagsstiller kan ikke se at en eventuell omregulering berører vesentlige interesser utover det som allerede er avklart gjennom gjeldende reguleringsplaner.

Samfunnssikkerhet

Forslagsstiller kan ikke se at en eventuell omregulering berører samfunnssikkerhet i form av naturgitte forhold, kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer eller fører til økt risiko og sårbarhet fra framtidige virksomheter.

Varsling av oppstart

Varsling av oppstart vil gjennomføres etter vanlig prosedyre, etter adresseliste som avtales nærmere med planmyndighet.

Samhandling og medvirkning

Forslagsstiller forventer at planarbeidet vil kreve god dialog og samhandling med Statens vegvesen, Akershus fylkeskommune og Ullensaker kommune om trafikale konsekvenser.

Forslagsstiller kan ikke se at en eventuell omregulering berører andre vesentlige interesser og kan derfor heller ikke se at det skal være behov for spesiell samhandling eller medvirkning. Om det er naboer eller andre berørte som ønsker et dialogmøte, så vil forslagsstiller naturligvis stille seg positiv til dette.

Forskrift om konsekvensutredninger

Planinitiativet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. Planarbeidet omfattes av forskriftens § 6 om planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Nærmere bestemt bokstav A, punkt 24, som omhandler næringsbygg eller bygg for allmennyttig formål med bruksareal større enn 15 000 m².

Ettersom planinitiativet omfattes av § 6, er det ikke vurdert opp mot § 8.

Avklaringsbehov

I oppstartsmøtet ønsker vi blant annet en avklaring på:

- Avgrensning av planarbeidet
- Krav til utredning/dokumentasjon
- Krav til samhandling og medvirkning

Videre kommunikasjon

Eventuelle spørsmål til planinitiativet kan rettes til BIRE v/Jørgen Langgård på telefon: 938 38 271 eller epost: jorgen.langgard@bulk.no.

Forslagsstillerne utøver rollen som fagkyndig i planinitiativ-fasen. Forslagstillerne er i ferd med å kontrahere en plankonsulent for det videre planarbeidet, som vil delta i oppstartsmøtet.

Vi ber planmyndighet oversende forslag til datoer for et oppstartsmøte og ser fram til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen

Jørgen Langgård
Planning Director, Industrial Real Estate

Kopi:

Bulk Industrial Real Estate AS v/Rune Bang, rune.bang@bulk.no
Storebrand Asset Management AS v/Richard Kristensen Kruse, richard.kristensen.kruse@storebrand.no