

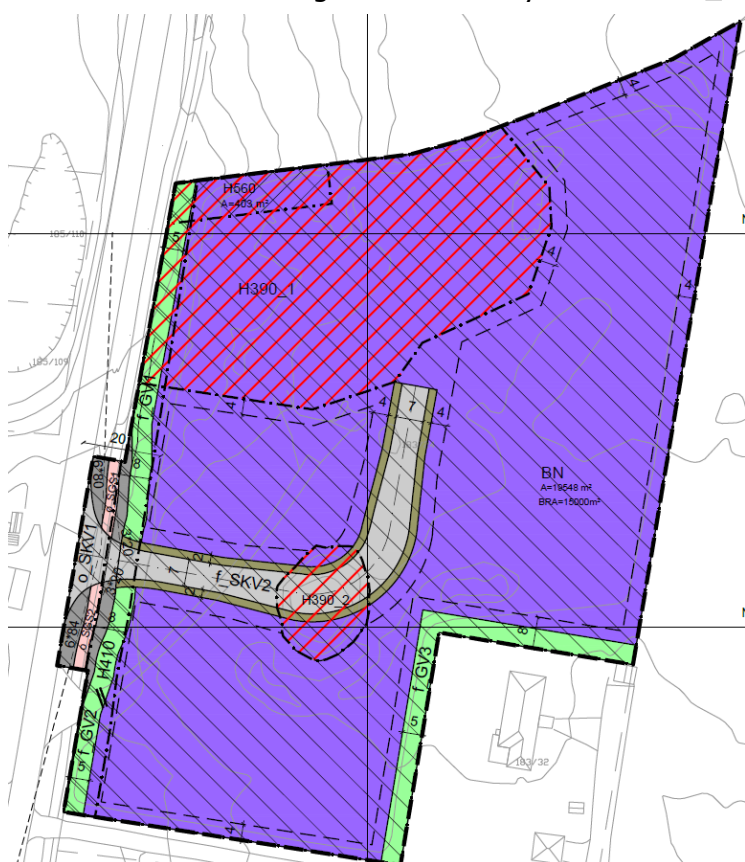
Planendring av detaljregulering for Motun etter forenklet prosess

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 varsles det om endring av Detaljregulering for Motun, vedtatt av Kommunestyret den 11.03.2025.

Bakgrunn

Planområdet Motun omfatter eiendommen gnr. 183/24, som ligger inntil østsiden av fv. 1551, Trondheimsvegen i Mogreina, Ullensaker kommune.

Hoveddelen av planområdet er regulert til næringsbebyggelse. Området får ny adkomst fra Trondheimsvegen. Innenfor planområdet har det vært to arealer med forurensning av tetrakloreten i grunnen, der det ene er i nordvest og det andre i tilknytning til adkomstvegen i søndre del. Disse ble regulert med hensynssone H390_1 og H390_2.



Det er knyttet bestemmelser til hensynssonene. For H390_2 står det følgende:

De forurensete massene innenfor hensynssonen H390-2 skal fjernes før tiltak med teknisk infrastruktur settes i verk. Det skal utføres supplerende prøvetaking etter fjerning av masser, for å se om tiltaket har hatt tilfredsstillende effekt.

Når normverdiene i forurensningsforskriften kapittel 2 er overskredet, skal det utarbeides en tiltaksplan. WSP utarbeidet en tiltaksplan for tiltaket med flytting av forurensede masser, datert 03.04.2025. Målsetningen med denne tiltaksplanen var å sikre at forurensede masser blir håndtert på en forskriftsmessig måte, og at helse- og miljøfarlig eksponering unngås.

Det ble i april 2025 søkt kommunen om vesentlig terrenginngrep og flytting av forurensede masser innenfor H390_2. Tiltaket omfattet flytting av forurensede masser internt på eiendommen, med flytting fra hensynsone H390_2 til H390_1.

Kommunen godkjente tiltaksplanen på visse vilkår i brev datert 27.06.2025.

Kommunen ga i brev datert 29.07.2025 tillatelse til vesentlig terrenginngrep og flytting av forurensede masser. Vedtaket var basert på tegninger og tiltaksplan datert 03.04.2025. Vilkår fra forurensningsmyndigheten lå til grunn for vedtaket.

Masser fra hensynssone H390_2 ble gravd ut over terrengnivå og flyttet til hensynssone H390_1. Det ble ikke kjørt ut overskuddsmasser fra tiltaksområdet. Det har heller ikke vært gjenbruk av masser utenfor hensynssone H390_1.

WSP utarbeidet en sluttrapport for flytting av forurensede masser, datert 24.09.2025. WSP gjennomførte befaring og sluttprøvekontroll i hensynssone H390_2 den 27.08.2025, etter at masser var gravd ut over terrengnivå og flyttet til hensynssone H390_1.

Det ble tatt ut prøver av toppjord (øverste meter) i 3 punkter innenfor hensynssone H390_2. Prøver av massene ble sendt til analysing. Analyseresultatene ble sammenstilt mot Miljødirektoratets helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn. Det ble ikke påvist overskridelser av normverdier i sluttkontrollprøvene tatt i hensynssone H390_2, og massene tilsvarer tilstandsklasse 1 (ikke forurensede masser). Gjenværende masser tilfredsstillende gjeldende arealbrukskriterier. Det ble heller ikke påvist gass i prøvepunktene i hensynssone H390_2.

Sluttrapporten dokumenterer at omplasserte masser er behandlet i samsvar med tiltaksplanen, og inneholder en beskrivelse av hvilke tiltak og arbeider som er utført. Det ble ikke registrert avvik fra tiltaksplanen, eller vilkårene i godkjenningen.

Det ble søkt om ferdigattest den 02.10.2025.

Kommunen har gitt ferdigattest for vesentlig terrengendring og masseforflytning internt på eiendommen. Ferdigattesten er datert 17.10.2025.

På bakgrunn av at området med regulert hensynssone H390_2 nå er dokumentert ikke lenger har masser som er forurenset, og har ferdigattest for gjennomført tiltak, er det ønskelig å endre detaljreguleringsplanen for Motun. Endringen gjelder fjerning av hensynssone H390_2 fra plankartet og bestemmelsene. Dette kan skje etter forenklet prosess, jfr. plan- og bygningslovens §12-14.

Merknader

Spørsmål som gjelder planarbeidet kan rettes til Plan1 AS, tlf. 917 92 417, eller e-post bms@p1.no. Materiale knyttet til varslingen kan også ses på PLAN1's og Ullensaker kommunes hjemmesider henholdsvis: www.p1.no og www.ullensaker.kommune.no under Teknisk, næring, eiendom og miljø - Arealplan - Varslet oppstart.

Eventuelle merknader og uttalelser til planprogrammet eller til oppstartsvarselet kan innen **??.06.2026** sendes til: Plan1 AS, Industrivegen 28, 2069 Jessheim, eller bms@p1.no.

Kopi av merknadene sendes til Ullensaker kommune, postboks 470, 2051 Jessheim, eller postmottak@ullensaker.kommune.no. Merk innsendelsen med planID 467.



Berit Marie Sivertsen
Arealplanlegger

Vedlegg: Plankart datert 19.03.2026
Bestemmelser datert 19.03.2026
Revidert utomhusplan datert 02.10.2025

Kopi: Ullensaker kommune
3BM Næring AS