

Planinitiativ. Detaljregulering for del av eiendommen gnr. 176/2

a) Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere del av eiendommen gnr. 176/2 til næringsbebyggelse. Tiltakshaver Walan Maskin AS er maskinentreprenør, og ønsker å bygge et nytt næringsbygg inneholdende verksted, lager, vaskehall, samt en administrativ enhet.

- Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver/utbygger.

Plankonsulent: Plan1 AS

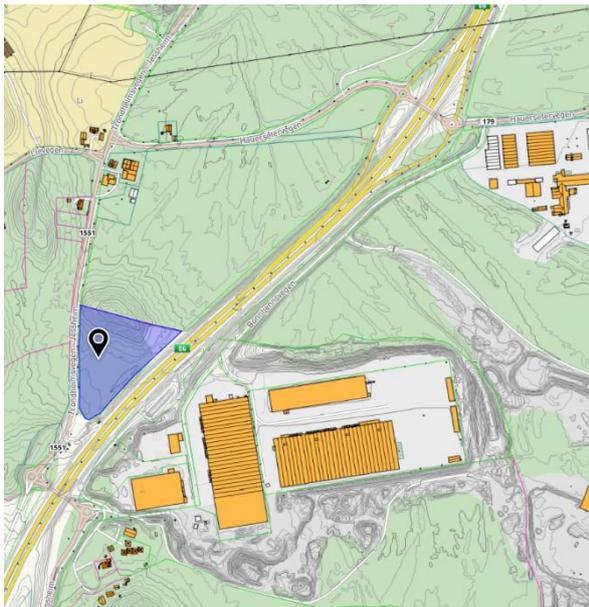
Tiltakshaver: Walan Maskin AS

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

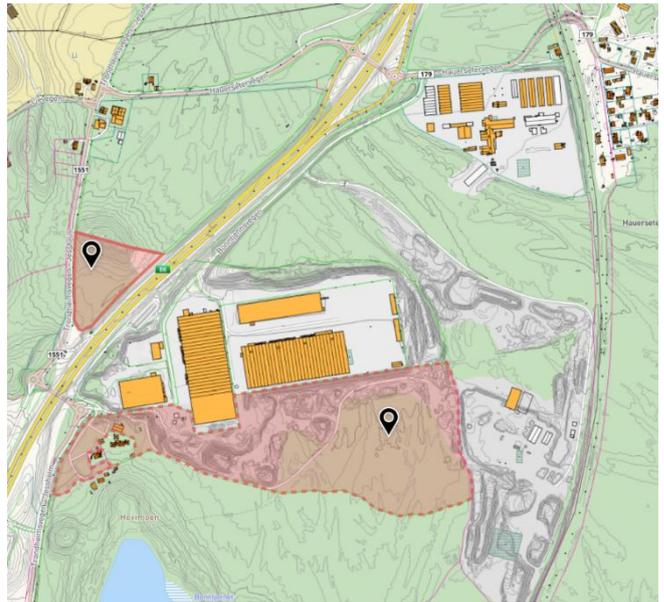
Planområdet, som består av del av eiendommen gnr. 176/2, ligger mellom Trondheimsvegen og E6, sør for Lie. Eiendommen er på ca. 29 dekar. Øvrig del av gnr. 176/2 er på Barntjernmoen.

- Kart over foreslått planområde.

Eiendomsgrense gnr. 176/2 for planområdet.



Eiendomsgrenser for hele gnr. 176/2.



Kart med planavgrønsing følger vedlagt.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges et næringsbygg med tilhørende utearealer. Avkjøring vil bli etablert fra fv. 1551 Trondheimsveien.

Denne delen av eiendommen gnr. 176/2 ligger på kote 202 i nord og kote 214 i sør. Det må gjennomføres oppfylling av terrenget, slik at ferdig planert tomt i bebyggbart område blir liggende på ca. kote 211. Dette er tilpasset høyden på fv.454 ved avkjøringspunktet nord på eiendommen.

- Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak.
Se vedlagte skisser og illustrasjoner.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

En ser for seg et næringsbygg der hoveddelen er i en høy etasje, med flere inndelinger for ulike funksjoner. Et næringsbygg med inntil 15m høyde blir da liggende med maks. byggehøyde på ca. kote 226m.

Utarbeidet illustrasjoner viset et bygg med fotavtrykk på 4240m².

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Dette vil bli et område med næringsbygg, tilhørende parkering, manøvrerings- og oppstillingsplasser for større kjøretøy og maskiner.

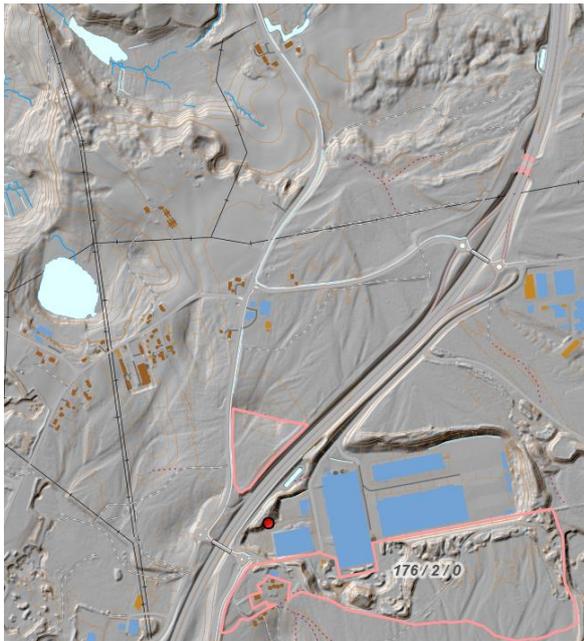
Grunnvannet som drenerer mot nordvest, ligger på ca. kote 187/188. Det er ca. 15-25m under dagens terrengnivå, og ca. 23/24m under framtidig terrengnivå. Fare for forurensing av grunnvannet anses liten. Både pga. dybden til grunnvannet, og dagens krav i fht. fare for forurensing.

Det vil bli større grøntarealer med trær, særlig mot E6, som vil være positivt i fht. overvannshåndtering og blågrønn faktor, samt grønne og permeable arealer inne på selve byggetomta.

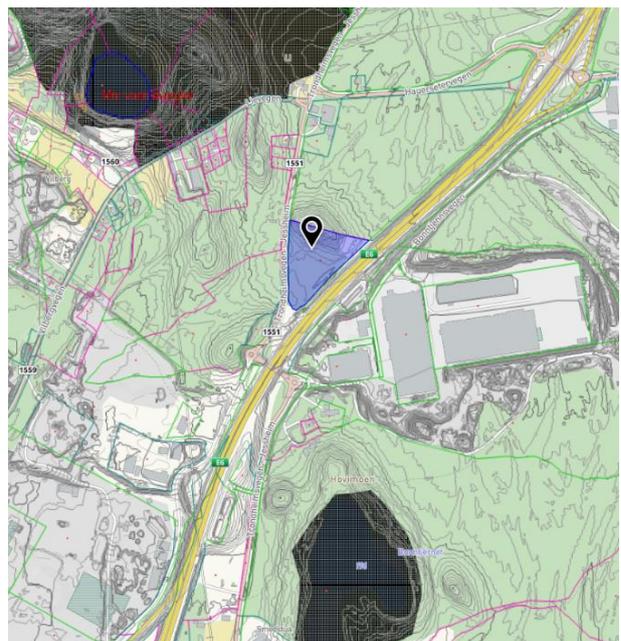
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet ligger innenfor et større område med spylerenner og dødisgroper, men ligger utenfor verneområdet til Elstad landskapsvernområde og Svenskestutjern naturreservat.

Terrengmodell som viser resultater av siste istid, med spor etter isens opphold, spylerenner og dødisgroper.



Markering av Elstad landskapsvernområde i nord og Svenskestutjern naturreservat i sør (mørk markering) og planområdet.



Framtidig terreng antas å bli liggende på ca. kote 211. Her er ingen nærliggende bebyggelse.

Planområdet ble avskoget i 2022. Det er tett skog nord for planområdet, i hovedsak med bartrær. Vest for Trondheimsvegen har det også vært hogst, men det er fortsatt noen trær og busker langs veien. Den delen av planområdet som skal bebygges, vil være godt synlig fra Trondheimsvegen. E6 forbi området ligger på ca. kote 207/208. Ny bebyggelse vil bli lite synlig fra E6.

Bilde kopiert fra google street view fra Trondheimsvegen mot øst.



Bilde kopiert fra google street view fra E6 mot vest.



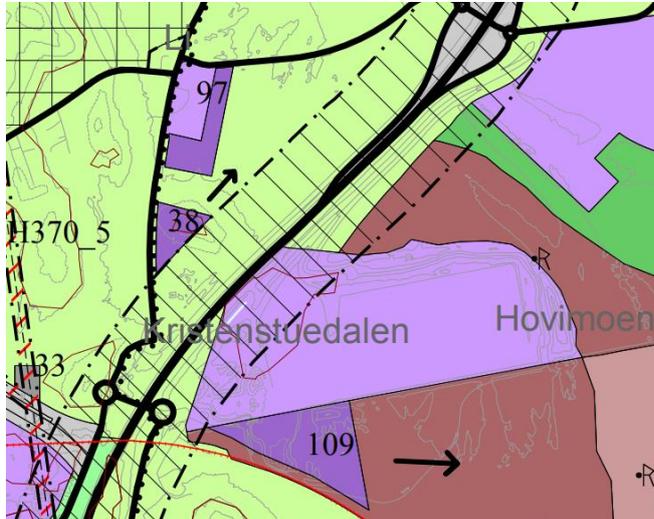
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Det ble i 2013 sendt innspill i fbm. revidering av kommuneplanen for del av gnr. 176/2 og 202/1, med et sammenhengende område på ca. 8,5 dekar, beliggende utenfor den regulerte miljøsonen på 150m langs E6. Innspillet omhandlet i hovedsak Chr. Walans behov for ei næringstomt til bl.a. verksted og lager for sin entreprenørvirksomhet.

Kart til innspill til kommuneplanen i 2013.



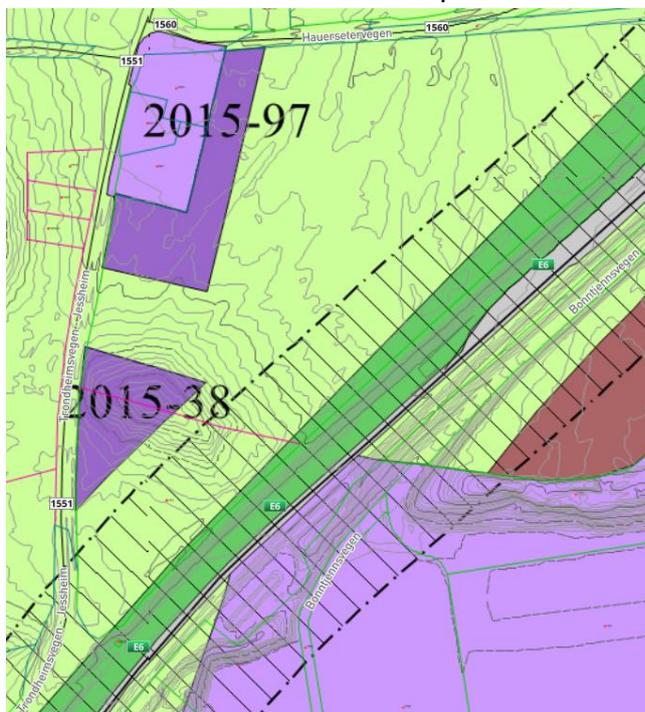
I kommuneplanens arealdel 2015-2030 ble ca. 10 dekar avsatt til framtidig næringsbebyggelse (område 38), med ca. 5,7 dekar av gnr. 176/2 og ca. 4.2 dekar av Statskogs eiendom gnr. 202/1. Avgrensingen mot øst var i avgrensingen av 150m byggegrense til E6. Det var satt inn en pil nordover som indikerte framtidig vekstretning, tilsvarende som bl.a. på Barntjernoen.



Samme næringsformål på ca. 10 dekar (område 2015/38) er avsatt i kommuneplanens arealdel 2021-2030. Ca. 24 dekar av gnr. 176/2 er avsatt til LNF og park mot E6. Byggegrense langs E6 er nå 100m målt fra vegskulder av E6, fastsatt etter megling. Ca. 19 dekar av eiendommen ligger innenfor 100m byggegrensa til E6. Næringsarealet er fortsatt avgrenset som om det var 150m byggegrense.

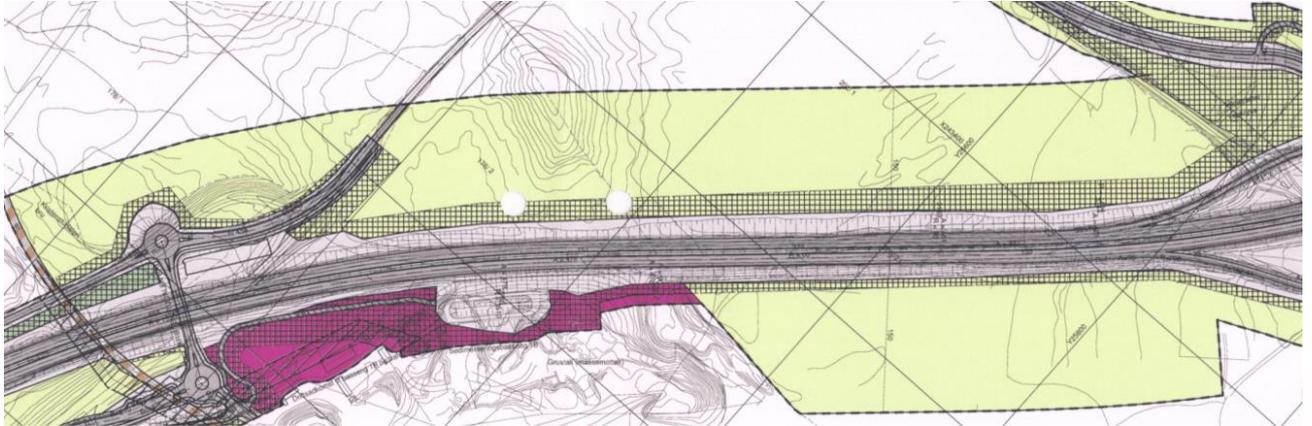
I flg. bestemmelsene til kommuneplanen skal det tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor innenfor området 2015/38, samt at detaljvarehandel ikke tillates. Det er også tatt inn rekkefølgebestemmelser til at nytt E6-kryss V23 enten skal være ferdigstilt eller at utbygger bidrar med finansiering.

Kart med arealdelen til kommuneplanen 2021-2030.



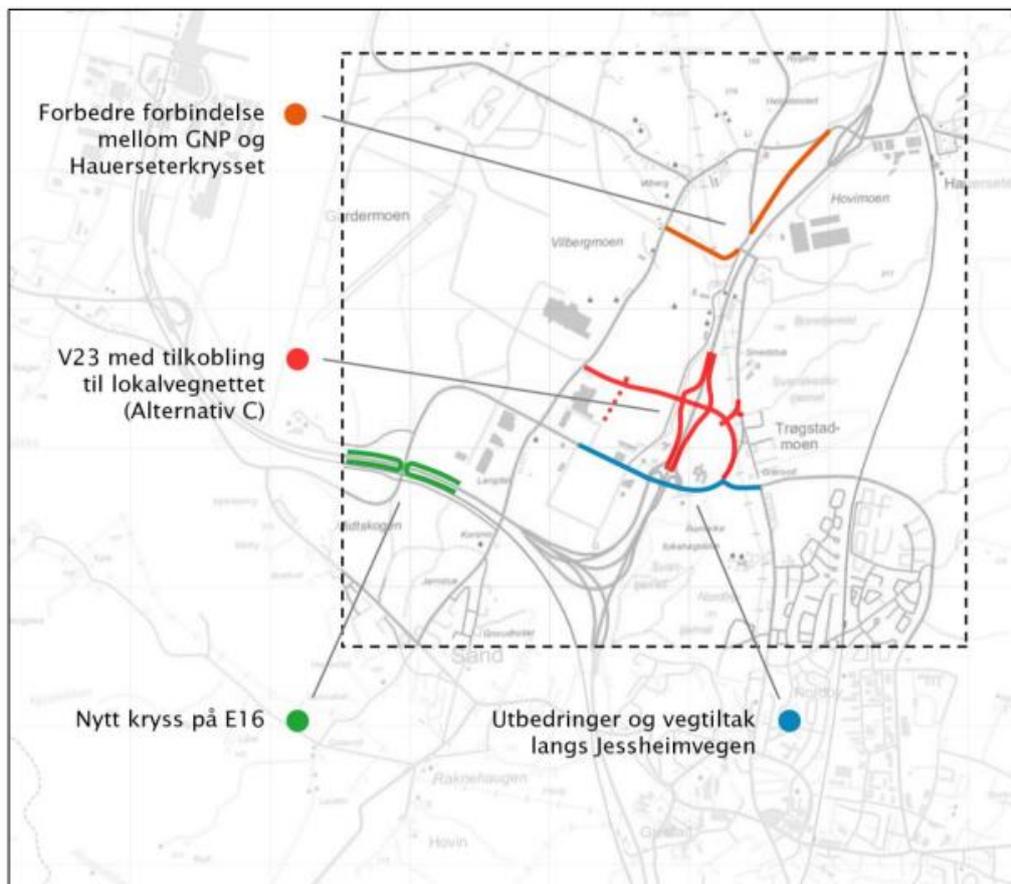
I reguleringsplanen for E6 Hovinmoen – Dal, vedtatt 08.05.2006, er området langs E6 regulert til jord- og skogbruk og midlertidig anleggsbelte, med avgrensning 150m fra midt i nærmeste kjørebane.

Utsnitt av reguleringskartet for E6 Hovinmoen – Dal.



En er gjort kjent med at Statens vegvesen har sett på forbedring av forbindelsen mellom Gardermoen Næringspark og Hauer seter. I grunnlagsdokumentet E6 Gardermoen næringspark, datert 07.05.2019, er det på et kart tegnet en ny vegtrase over eiendommen fra Trondheimsvegen og fram til Hauer setervegen.

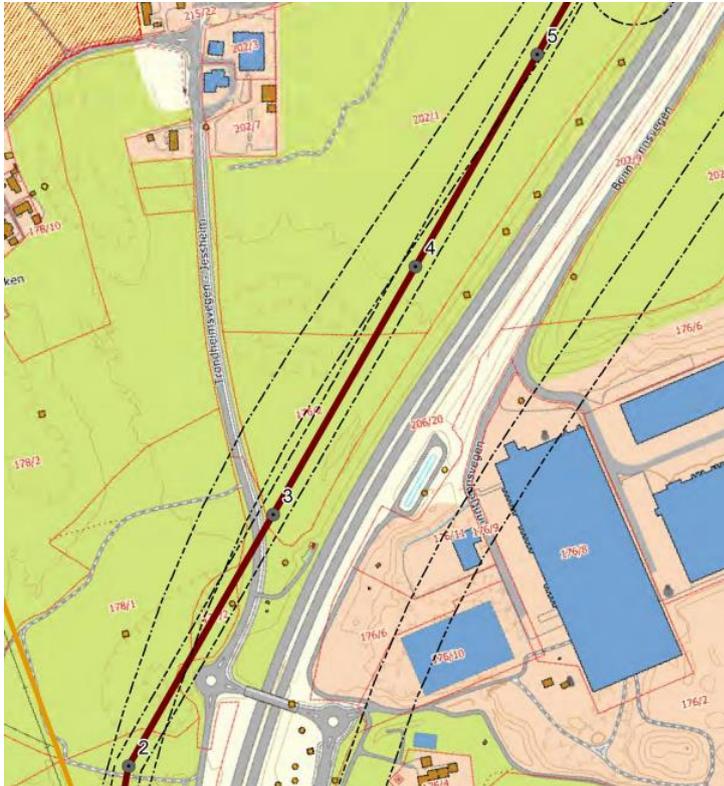
Kartfigur kopiert fra grunnlagsdokumentet E6 Gardermoen næringspark.



Figur 6.6: Illustrasjon av elementer i anbefalt løsning.

NVE har gitt konsesjon til å sette opp 132 kV kraftledninger mellom Gjestad og Dal. Ut fra det en har målt på kart vil ledningstraseen gå over eiendommen ca. 60m fra vegkant til E6. Klausuleringsbeltet utgjør normalt ca. 30m.

Kart til 132 kV-trase sør for Hauersesterkrysset.



h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er vesentlig for tiltakshaver at det gis forutsigbarhet, både i fht. formål og omfang. Arealet avsatt til næringsbebyggelse må utvides mot E6, og hele arealet til denne parsellen av eiendommen må være innenfor planavgrensningen, helt ned til E6.

Det må ikke legges begrensning på utnyttelsen av eiendommen pga. en strek for en alternativ ny vegforbindelse mellom Gardermoen Næringspark og Hauersesterkrysset, som virker nokså teoretisk. Framtidig vegstruktur med nytt kryss med E6, V23, er detaljregulert for å gi Gardermoen Næringspark ny hovedadkomst fra E6. Hovedadkomsten til planområdet til/fra E6 vil være via Hauersesterkrysset og Trondheimsvegen.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli prosjektert et oversiktlig kryss med Trondheimsvegen. Gang- og sykkelveg er bygd langs østsiden av Trondheimsvegen.

Forsenkningen/gropa som er innenfor nordre del av eiendommen, vil bli fylt opp av naturlige masser. Oppfylling av dette området er en forutsetning for å kunne gi en god utnyttelse av eiendommen til utbygging.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Det vil være de som framgår av liste som mottas fra kommunen. I hovedsak er det Statsforvalteren, Fylkeskommunen, Statens vegvesen, NVE, Elvia, Ruter, Øvre Romerike brann og redning, Statskog, relevante interesseorganisasjoner/foreninger, naboer o.a.

- Vurder bruk av utbyggingsavtale. Dette punktet bør også tas med i varslingsannonseren.

En ser foreløpig ikke behov for utbyggingsavtale.

k) Prosesser for samarbeid med kommunen og andre, og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det vil bli varslet med brev og kunngjøring i Romerikes Blad når reguleringsarbeidet igangsettes. Ut fra de uttalelser som mottas vil det bli vurdert behov for egne kontakter og møter.

- Planlegges det nye veger som trenger eget vegnavn? Adresser må være på plass senest før igangsettingstillatelse. Det krever egen sak om adressering.

Det planlegges ingen nye veger.

- Er kartgrunnlaget som benyttes oppdatert (dvs. maks 6 mnd.)?

Nytt kartgrunnlag vil bli anskaffet.

- Er eiendomsgrensene koordinatfestet og presise? Hvis nei vil det bli krav om oppmålingsforretning.

Ja grensene er sikre.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Nytt bygg vil bli på mindre enn 15.000m² bruksareal, og vil ikke omfattes av forskriften.

Ihht. gebyrregulativet til Ullensaker kommune er oppstartsmøte gebyrbelagt. Hvem skal fakturaen sendes til?

Walan Maskin AS
Barntjernmoen 8
2067 Jessheim