

## Ullensaker kommune

### **Varsel om oppstart detaljregulering for del av eiendommene gnr. 176/2 og 202/1 ved Lie.**

Iht. plan- og bygningsloven §12-8 varsles oppstart av reguleringsplanarbeid for del av eiendommene gnr. 176/2 og 202/1, nord for Jessheim. Planen vil bli utarbeidet som detaljregulering jf. plan- og bygningsloven §12-3.

Iht. plan- og bygningslovens §17-4 varsles at det vil innledes forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale for planområdet.

Planområdet som ligger mellom E6 og Trondheimsvegen ved Lie, nord for Jessheim, er på tilsammen 53,4 dekar. Delen av gnr. 176/2 er på ca. 29,4 dekar, mens delen av gnr. 202/1 er på 24 dekar. Se vedlagte kart med planavgrensing.

I innsendt planinitiativ var bare regulering av gnr. 176/2 med. I oppstartsmøtet anså kommunen at det ville være hensiktsmessig å få med hele dødisgropa som er i området. Dermed kommer også gnr. 202/1 innenfor planområdet.

Ca. 10 dekar av eiendommene gnr. 176/2 og 202/1 innenfor planområdet, er i gjeldende kommuneplans arealdel avsatt til framtidig næringsområde nærmest Trondheimsvegen, mens øvrig del av planområdet nærmest E6 er avsatt til landbruks, natur- og friluftsområde (LNF) og park. Det er 100m byggegrense til E6, målt fra ytterkant veg. Planområdet vil i nord grense til avsatt framtidig næringsområde, som ligger inne på gnr. 202/1. Se vedlagte kart med planavgrensing på utsnitt av gjeldende arealdel.

Langs E6 er en stripe på 125m regulert til landbruksområde og midlertidig trafikkområde i reguleringsplanen for E6 Hovinmoen – Dal, vedtatt 08.05.2006. Langs Trondheimsvegen er reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs fv. 454, parsell Hovinmoen – Lie, vedtatt 03.12.2007. Ei stripe langs Trondheimsvegen er der regulert til landbruksområde og midlertidig trafikkområde. Øvrig del av planområdet er ikke regulert.

Formålet med planen er å regulere del av eiendommene gnr. 176/2 og 202/1 til næringsbebyggelse og grønnstruktur. Tiltakshaver Walan Maskin AS er maskinentreprenør, og ønsker å bygge et nytt næringsbygg inneholdende verksted, lager, vaskehall, samt en administrativ enhet inne på del av gnr. 176/2. Statskog som eier gnr. 202/1, ønsker også å tilrettelegge for næringsbebyggelse. Det vil i planarbeidet bli avklart om det vil være en eller behov for to avkjøringer til Trondheimsvegen.

Det er ei større dødisgrop fra avslutningen av siste istid innenfor planområdet. For å få til et rasjonelt byggeområde, mener forslagsstiller at det er behov for å fylle opp gropa I arealdelen er den dypeste delen av dødisgropa avsatt næringsområde. Planområdet ligger ikke i tilknytning til verneområder.

Nærmere plassering og omfang av regulering av næringsareal og grønnstruktur vil bli vurdert nærmere når planen skal utarbeides.

Merknader til varsel om oppstart

Eventuelle merknader og uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid kan innen 05.01.2024 sendes: Plan1 AS, Balder Allé 2, 2060 Gardermoen, eller e-post: bms@p1.no  
Kopi av uttalelsene sendes: Ullensaker kommune, postboks 470, 2015 Jessheim eller pr. e-post til postmottak@ullensaker.kommune.no. Merk med saksnummer 23/7860.

Spørsmål kan rettes til: Plan1 AS på tlf. 91792417 eller e-post: bms@p1.no

Materiale knyttet til varslingen kan ses på PLAN1's hjemmeside [www.p1.no](http://www.p1.no) og Ullensaker kommunes hjemmeside [www.ullensaker.kommune.no](http://www.ullensaker.kommune.no) under Teknisk, næring og eiendom - Arealplaner - Varslet oppstart.

Etter at frist for merknader er utløpt, vil det bli utarbeidet et planforslag som deretter oversendes Ullensaker kommune for behandling. Alle innkomne merknader og innspill til varslingen vil bli kommentert og sendt kommunen sammen med planforslaget. Ved utleggelse til offentlig ettersyn vil det igjen bli gitt ny frist til naboer/berørte og offentlige myndigheter for å komme med spørsmål og evt. merknader til det konkrete planforslaget.



Berit Marie Sivertsen  
Arealplanlegger

Vedlegg: Planinitiativ datert 13.09.2023  
Referat fra oppstartsmøte den 12.10.2023  
Kart med planavgrensing  
Kart med planavgrensing på gjeldende kommuneplans arealdel

Kopi: Grunneiere