

Til
Iht. til vedlagte
naboliste og
varslingsliste

Deres ref.:
[Your ref.]

Vår ref.:
52203993 / Varslingsbrev

Dato:
2022-10-21

► Varsel om oppstart av planarbeid - Detaljregulering for Gardermoen Næringspark (GNP) 2 Vest, felt K13 m.fl.

I henhold til plan- og bygningslovens §12-8 varsles det med dette brevet at Norconsult AS på vegne av Oslo Airport City (OAC) Logistikkpark AS starter arbeidet med detaljregulering for nye, utbyggingsklare næringsstomter i GNP, mellom Oslo lufthavn og E6 i Ullensaker kommune. Ihht. pbl § 17-4 varsles det samtidig om at det vil innledes forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale for planområdet.

Avgrensning av planområdet er vist på vedlagte varslingskart (se eget ark), tegnet både på et svart-hvitt grunnkart og på kartutsnitt av områderegulering. Planområdet er ca. 500m bredt, strekker seg fra Gardermoen Allé ca. 1,2 km nordover, og utgjør et areal på ca. 540 daa.

Grunneiere i området, som blir direkte berørt av plankravet for feltvis regulering, vil kontaktes separat for å avtale tidspunkt for informasjons- og samarbeidsmøter.

Formålet med planforslaget

Formålet med planarbeidet er å utrede og legge til rette for etablering av næringsvirksomheter innenfor lager, logistikk og cargo, som skal spille på lag og dra nytte av nærheten til både Oslo lufthavn og E6. Dette er i tråd med Regionalplan for areal og transport.

Planen utarbeides som en detaljregulering, og hensikten er å finne den beste plasseringen for en rekke volum og funksjoner, som tar hensyn både til flyplassens drift og restriksjonssoner, så vel som nasjonalt viktig grusressurs, massebalanse og trafikkavviklingen i området.

Reguleringsmessige forhold

Planområdet inngår i sin helhet i overordnet områderegulering for «Gardermoen Næringspark II b+c» med plan-ID 319 i Ullensaker kommune.

Konsekvensutredning

Som det kommer frem av vedlagt kart, omfatter planområdet en rekke fremtidige utbyggingsarealer utredet på kommuneplan- og områdereguleringsnivå tidligere. Siden det i detaljreguleringsplanen ikke tas sikte på å utfordre disse overordnede planer i forhold til funksjon og bruk, men bare på arrondering og nøyaktig plassering, har man i samråd med kommunen kommet frem til at tiltaket derfor ikke vil utløse krav om konsekvensutredning eller planprogram.

Følgende tema vil likevel utredes som del av det videre planarbeidet:

- Rapport som omhandler naturpåkjenninger – geotekniske spørsmål, inkl. flom / skred
- Støyvurdering
- Luftforurensning

- Naturmangfold og økologi
- Oppsummering av tidligere arkeologiske registreringer/Kulturminner
- Massehåndtering
- Trafikkanalyse
- Overvannsnotat/Prinsippplan for overvannshåndtering, sammen med VA-rammeplan
- Notat om energiløsninger – inkl. redegjørelse og vurderinger om klimagassutslipp og klimatilpasning
- Illustrasjonsplan / Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget
- Sol/skyggestudier. Studien skal vise sol/skyggevirksomheter på omgivelser. Inkl fjernvirkning
- Utomhusplan
- Turbulensvurderinger og andre vurderinger knyttet til drift av Oslo lufthavn og en mulig fremtidig utvidelse med en tredje rullebane.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Innspill til planarbeidet

Innspill eller opplysninger som anses å ha betydning for planarbeidet sendes skriftlig **innen 24. november 2022** via:

- **E-post:** berit.irmgard.hessel@norconsult.com
- **Post:** Norconsult v/ Berit Irmgard Hessel, Tærudgata 16, 2004 Lillestrøm

Mottatte innspill blir dokumentert, vurdert og kommentert som en del av planarbeidet og vil være et grunnlag for utarbeidelsen av et planforslag. Planforslaget oversendes kommunen til behandling, og sendes deretter ut på offentlig ettersyn/høring. Det vil da være anledning til å komme med merknader og innsigelser (fra innsigelsesmyndigheter) til planforslaget som vil bli vurdert, før planforslaget blir sluttbehandlet i Ullensaker kommune.

Har du spørsmål?

Nærmere opplysninger om planarbeidet kan fås ved henvendelse til **Norconsult AS** v/ Berit Irmgard Hessel på e-post berit.irmgard.hessel@norconsult.com eller telefon 45 85 95 31, eller **OAC Logistikkpark AS** v/ Nils Reine på e-post nils.reine@vedal.no eller telefon 950 63 768.

Planinitiativ med vurdering av utredningsplikt, og referat fra oppstartsmøte er tilgjengelig på Norconsult sine nettsider <https://www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer/>

Opplysninger om planarbeidet kan også sees på Ullensaker kommunes nettsider www.ullensaker.kommune.no under *Teknisk, næring og eiendom - Arealplaner - Varslet oppstart i varslingsperioden*.

For en mer detaljert oversikt og mulighet til å zoome seg inn på planområdet, kan man gå til Ullensaker kommunens karttjeneste «Kommunekart» og huke av for «Reguleringsplanforslag» i menyen under «Kartlag – arealplaner». Kommunens kartportal finner du her: <https://kommunekart.com/klient/ullensaker/kartportal>

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Berit Irmgard Hessel

Vedlegg:

- Varslingskart på svart-hvitt grunnkart
- Varslingskart på kartutsnitt av områderegulering (*Gardermoen Næringspark II b+c*)
- Naboliste og varslingsliste