

HS arealplan AS
Langøyåsen 61, 1679 Kråkerøy
hs@hsarealplan.no, 41676496

Datert 10.12.18

Ullensaker kommune v/planavdelingen

Planinitiativ for regulerings sak, detaljreguleringsplan:

Collicare, gnr/bnr 31/3

Hensikten med planinitiativet er å gi kortfattet informasjon om ønskede tiltak og forutsetninger for utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Brick AS er tiltakshaver, Meter arkitektur er engasjert som arkitekt, BH Byggesak er engasjert som byggesaksrådgiver og HS arealplan er engasjert som plankonsulent.

Om planinitiativet

Innholdet i planinitiativet tar utgangspunkt i sjekklisten til Ullensaker kommune. Enkelte av temaene i sjekklisten er slått sammen til felles kapittel i dette dokumentet, slik at alle relevante temaer er belyst. Temaer som anses mindre relevante er ikke tatt med.

1. Formålet med for planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av logistikk/lagervirksomhet på eiendommen gnr/bnr 31/3. Aktuell aktør for virksomheten Collicare. Collicare er en tilbyder av alle logistikktenester innenfor sjøfrakt, veitransport i inn- og utland, tredjepartslogistikk, flyfrakt, distribusjon og lager.

Gjennom planarbeidet vil det sikres at alle relevante forhold belyses iht. Miljøverndepartementets retningslinjer for utarbeidelse av reguleringsplaner (T-1490) samt eventuelle lokale forskrifter og veiledere.

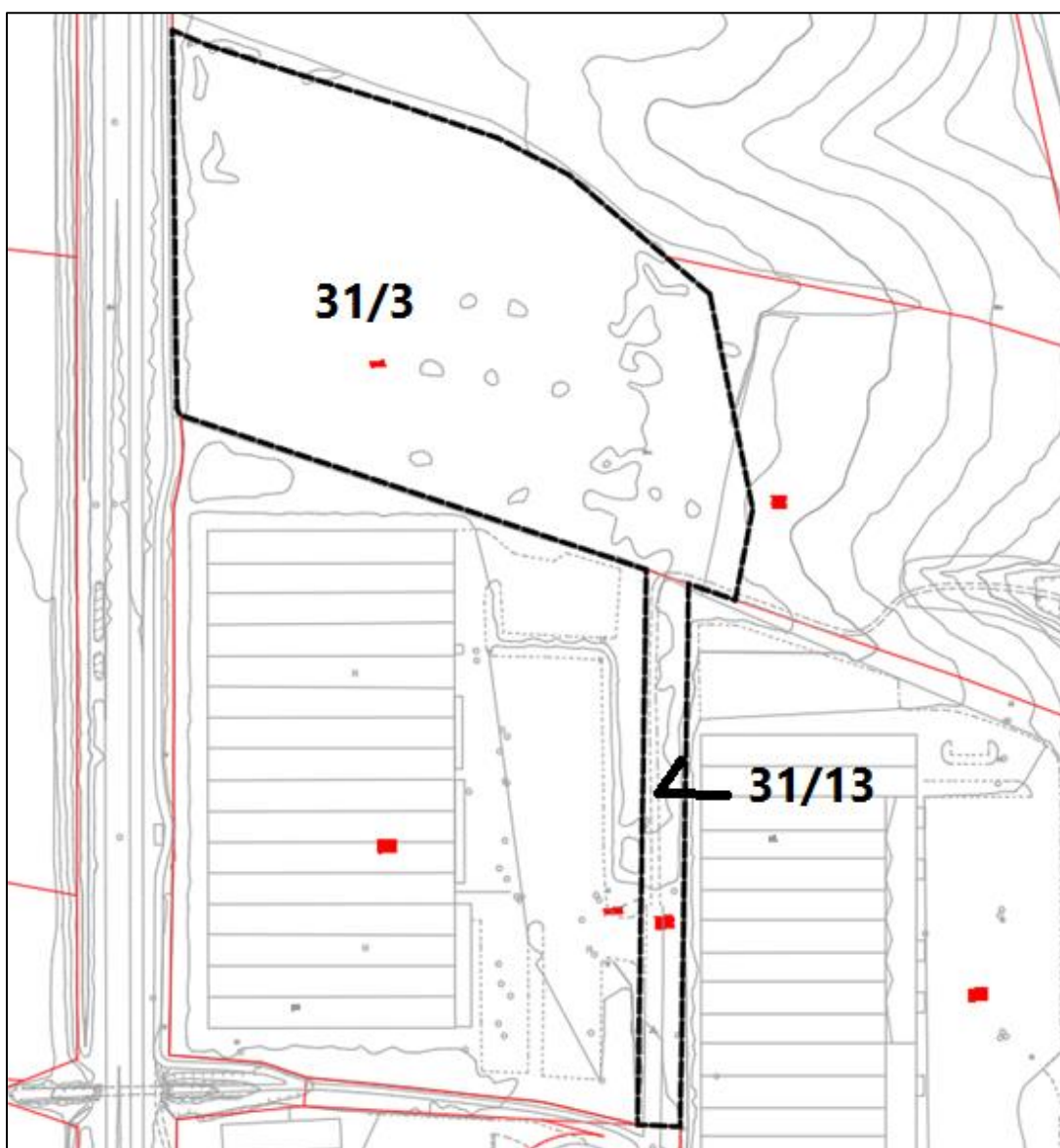
2. Planområdet og påvirkning utenfor planområdet

Planområdets beliggenhet er nord for Kløfta, i Ullensaker kommune. Avstanden til Ullensaker rådhus i Jessheim er cirka 9,5 kilometer i kjøreavstand. Eiendommen ligger «inneklemt» mellom jernbanen, E6 og eksisterende næringsområde. Planområdet har en sentral beliggenhet med tanke overordnet infrastruktur, noe som er svært viktig for en virksomhet som dette.

HS arealplan

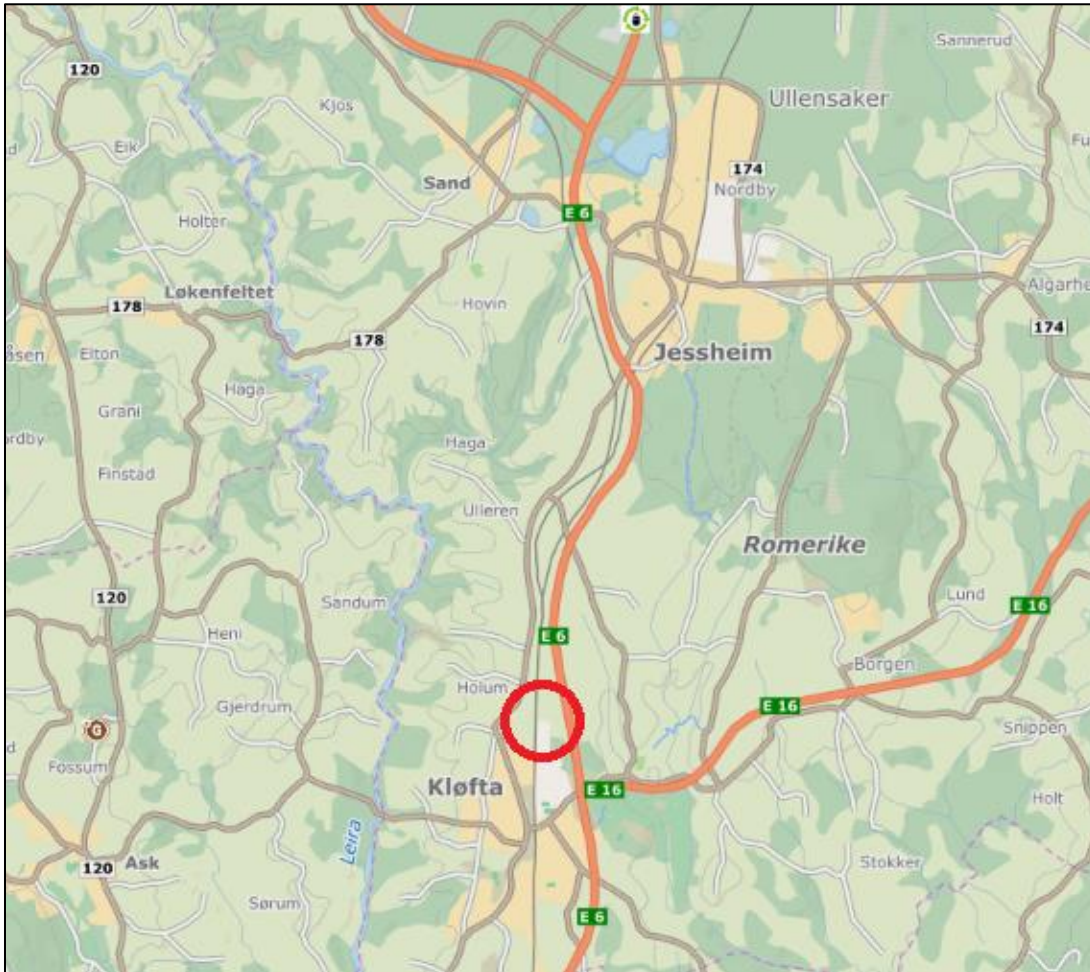
I figur 1 vises et forslag til planavgrensning. Planområdet berører eiendommene gnr/bnr 31/3 og 31/13. 31/3 er eiendommen der selve tiltaket planlegges gjennomført, 31/13 er eiendommen der adkomsten vil være. Denne er delvis etablert og regulert i tilstøtende reguleringsplan, men for ordens skyld foreslås også dette arealet tatt med ved varsel om igangsetting av dette planarbeidet. For øvrig foreslås plangrensen å være sammenfallende med formålsgrensene av kommuneplanen, se figur 5.

Den endelige plangrensen ønskes drøftet med planadministrasjonen i Ullensaker kommune. Planområdet ligger nord i et etablert næringsområde, og tiltaket vil derfor utgjøre som en naturlig utvidelse av dette. Eiendommen grenser til dyrka mark i øst, jernbanen i vest, eksisterende næringsområde i sør og dyrka mark i nord. Det vurderes å være et relativt lavt konfliktnivå rundt dette prosjektet.



Figur 1: Forslag til plangrense, fremhevet med sort stiplet linje. Planområdet er cirka 28,1 daa.

HS arealplan



Figur 2: Planområdets beliggenhet i Ullensaker er fremhevet med rød sirkel.

Planområdet består i dag av trevegetasjon og utgjør et mindre skogområde. Planområdet er forholdsvis flatt, og har derfor gode forutsetninger for å kunne utnyttes effektivt. I tillegg ligger forholdene svært godt til rette for at man kan koble seg på de eksisterende veisystemene. Gang- og sykkelvei grenser inntil planområdet i sør, noe som gir gode forutsetninger for myke trafikanter som skal til og fra jobb.

HS arealplan



Figur 3: Ortofoto som gir et godt inntrykk av nærområdet. Plangrensen er fremhevet med oransje linje.

3. Planlagt bebyggelse

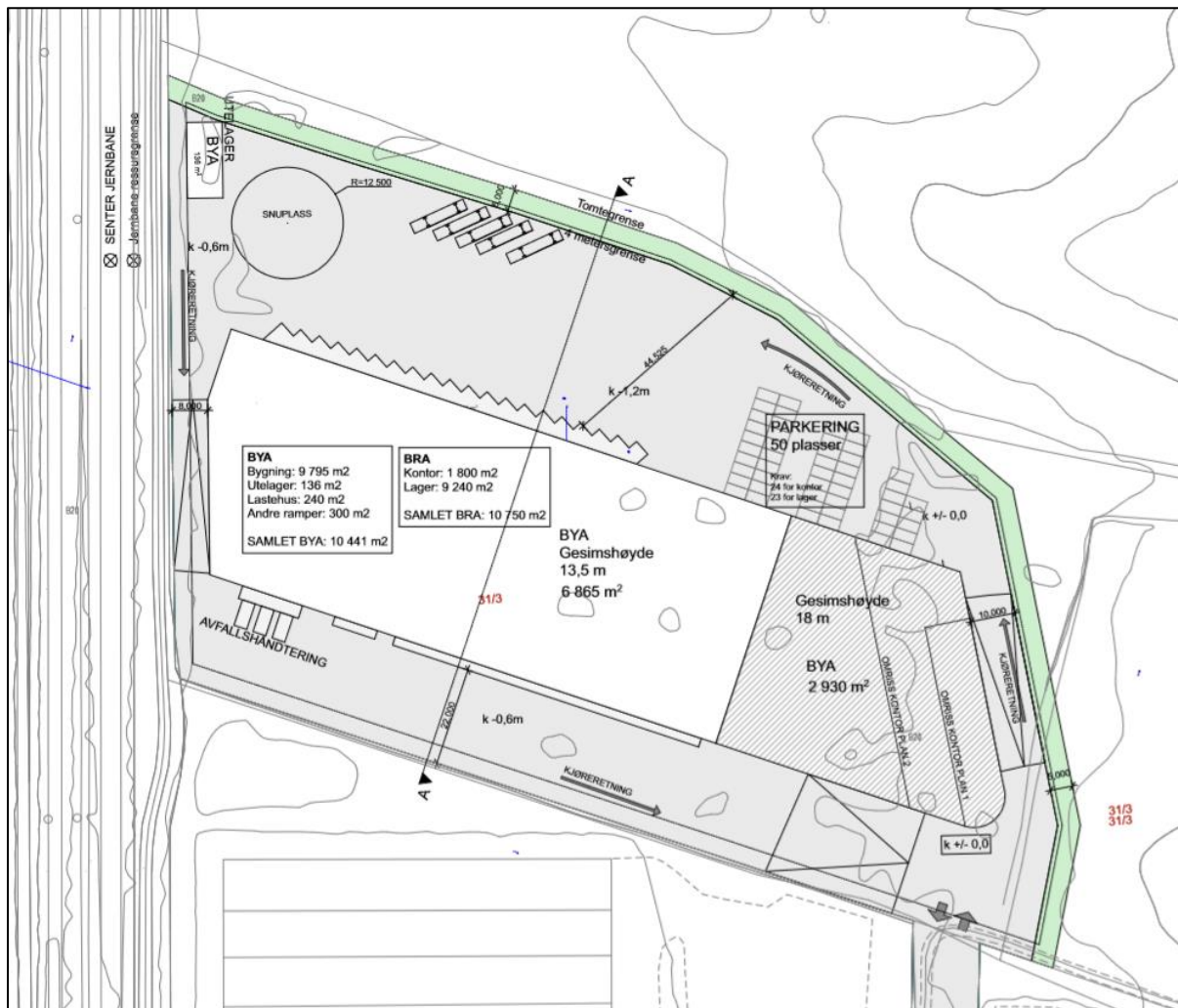
Anlegg og andre tiltak

Gjennom planarbeidet ønskes det tilrettelagt for etablering av en lager/logistikk-bygning med tilhørende anlegg. Det vil legges vekt på høy arealutnyttelse, i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Foreløpige beregninger tilsier at ny bebyggelses høyde vil være cirka 18 meter på del av bygning som vender mot E6. Resterende bygning vil ha en høyde på ca. 13,5 meter. I figur 4 vises en illustrasjon med et bygg på cirka 9400 m² BYA (ikke medregnet parkering). Prosent BYA på tomten vil være cirka 35 % (uten parkering). Merk at de endelige løsningene vil kunne avvike fra de foreløpige skisserte løsningene. Det legges vekt på en ryddig fasade tilsvarende andre bygninger med denne funksjonen.

HS arealplan



Figur 4: Illustrasjon som viser forslag til ny bebyggelse og funksjoner på tomta.

4. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planlagte tiltak vil utføres i tråd med gjeldende byggt teknisk forskrift som har strenge minstekrav til prosjektering av nybygg. Arkitekt vil påse at nye bygg tilpasses eksisterende miljø og bebyggelse på en god måte.

5. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet er tilnærmet flatt og ligger også i et meget flatt landskap. Tiltaket vil innebære en naturlig utvidelse av et eksisterende næringsområde, og den planlagte arealbruken vil således tilpasse seg de eksisterende omgivelsene på en god måte.

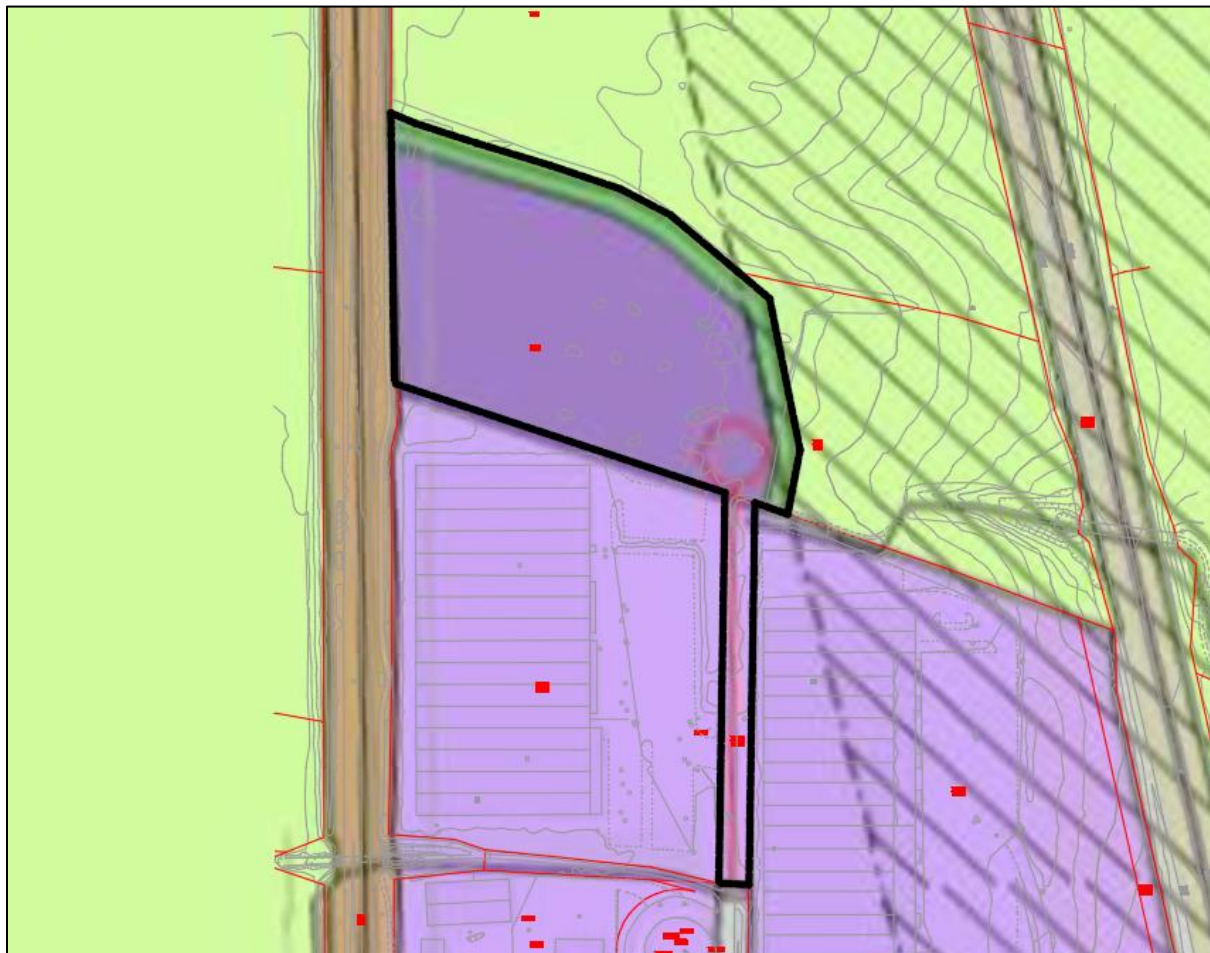
Mot øst er dyrka mark og E6, mot vest er jernbanen, mot nord er dyrka mark og mot sør er eksisterende næringsområde. Planområdet oppfattes å ligge «innklemmt» mellom eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Tomten vil «innrammes» av en vegetasjonsskjerm, bestående av dagens trevegetasjon. Selv om tiltaket innebærer etablering av et forholdsvis stort bygg, legges det til grunn at dette ikke vil ha negativ effekt hverken med tanke på fjern- eller nærvirkning. Dette på bakgrunn av nærområdet karakter, omgitt av næringsbygg og infrastruktur.

HS arealplan

6. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Kommuneplan/kommunedelplan for Kløfta

Det aktuelle arealet er anvist som fremtidig næringsområde N1 i Kommunedelplan for Kløfta. Rundt arealet anvist som N1 er det lagt inn et grønnstruktur-belte. Planlagte tiltak vil være i tråd med dagens kommunedelplan/kommuneplan.



Figur 5: Utdrag av gjeldende kommuneplan/kommunedelplan for Kløfta. Plangrensen er vist med sort linje.

Relevante rekkefølgekrav for N1:

- A) Før etablering av ny bebyggelse innenfor N1, skal kjørevegen forlenges med snuplass og atkomst til landbruksarealene må sikres. I tillegg skal gangvegen langs kjøreveien og grøntbelte opparbeides.
- B) Rekkefølgekravet om utvidelse av Kongsvingervegen til 4 felt, fra E6 til Dyrskuvegen, som følger av reguleringsplanen for Ullensaker Næringspark, gjøres også gjeldende for N1.

Kommentarer til rekkefølgekrav:

- Til A): opparbeidelse av dette vil sikres i reguleringsplanen. Vedrørende gangvei, så tolkes det dithen at eksisterende gang- og sykkelvei som stanser ved sørenden av planområdet, må forlenges frem til gnr/bnr 31/3.

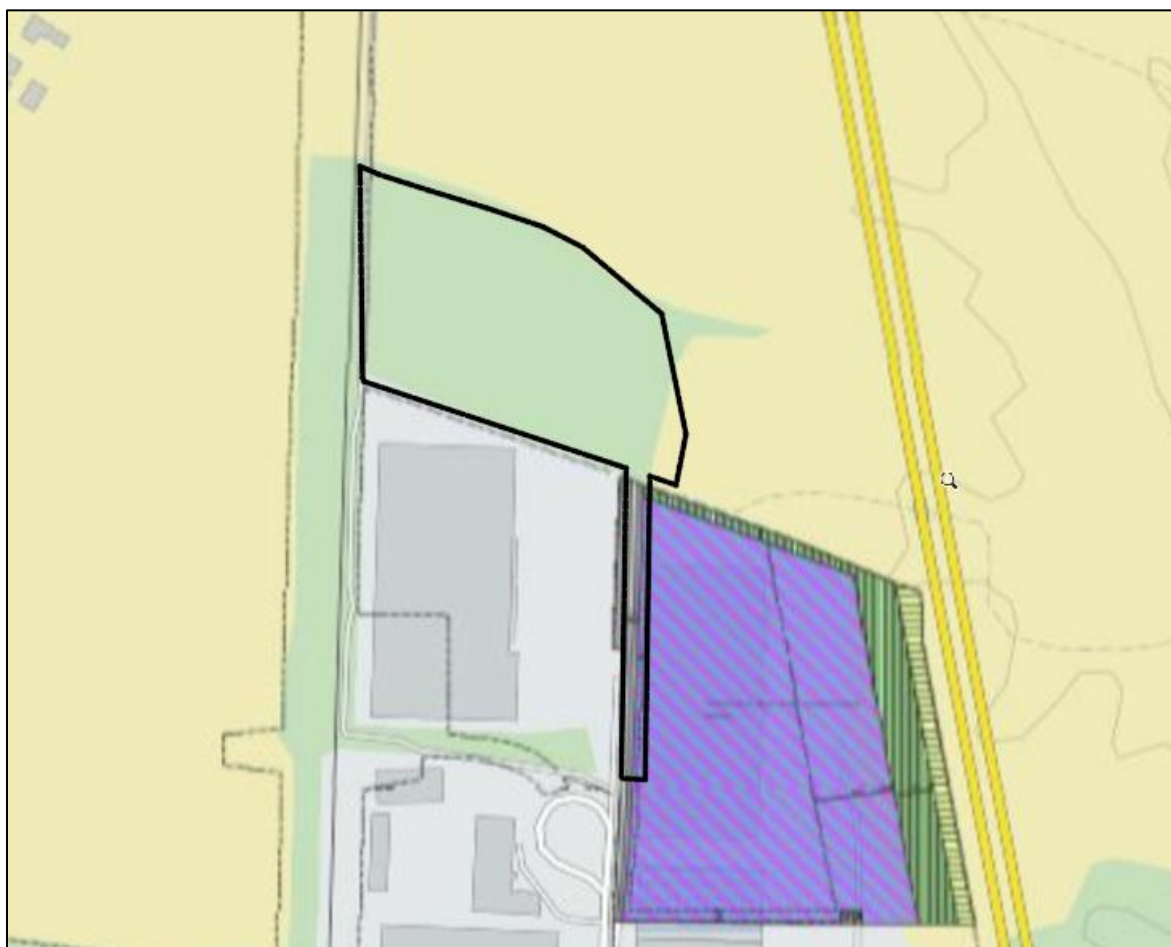
HS arealplan

- Til B): dette kravet forstår vi at Statens vegvesen senere har vurdert at ikke er nødvendig for dette konkrete tiltaket, og rekkefølgekravet anses derfor ikke gjeldende. Henviser til brev fra Statens vegvesen datert 04.10.2018.

Reguleringsplan

Eiendommene gnr/bnr 31/3 der nytt logistikkbygg planlegges etablert, er fra før uregulert. Imidlertid inngår adkomsten frem til eiendommen i gjeldende reguleringsplan for *Utvidelse Ullensaker næringspark (planID229)*. Det tas ikke sikte på å endre formålene i denne delen av planområdet (gnr/bnr 31/13), men for ordnes skyld ønskes det tatt med ved varsel om igangsetting av planarbeid.

Som vidt oss bekjent, er det ingen pågående planarbeidet i nærområdet som er av betydning for dette prosjektet.



Figur 6: En oversikt over hvilke reguleringsplaner som gjelder i området (kun en) og planavgrensningen.

7. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Som nevnt i kapittel 5 tilsier planområdets omgivelser og planlagte tiltaks karakter at det er lav grad av konflikter for dette tiltaket. Prosjektet er i tråd med gjeldende kommunale og nasjonale retningslinjer, og vil bidra til utvidelse av en eksisterende næringsområde og stimulere lokalt næringsliv.

HS arealplan

8. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Trafikk

Planlagte tiltak vil generere en økt trafikk til og fra planområdet. Planområdet ligger i enden av Dyreskuvegen, som antas å kunne håndtere trafikkveksten. Statens vegvesen har også foretatt en vurdering av E6's beskaffenhet, og konkludert med at planlagte tiltak kan gjennomføres på bakgrunn i gjeldende veisystemer.

Områdestabilitet

Området består i stor grad av løsmasser, elveavsetning ifølge NGU's løsmassekart. Det er imidlertid uvisst hva massene nøyaktig består av og om byggegrunnen er stabil eller ikke. Som en del av planarbeidet vil det derfor være nødvendig å innhente fagkyndige til å vurdere dette ifm. gjennomføring av ønskede tiltak.

Vann- og avløp

Planlagte tiltak vil innebære økt belastning på det lokale vann- og avløpsanlegget. For både tiltakshaver og kommune vil det være viktig å innhente nødvendig informasjon om dagens kapasitet og plassering av eksisterende VA-ledninger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I forbindelse med planprosessen vil det også utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne skal kartlegge og ivareta nødvendig hensyn vedrørende potensiell fare for ulykker og uønskede konsekvenser som kan inntreffe som en konsekvens av tiltaket.

9. Prosesser for samarbeid og medvirkning

Når det gjelder medvirkningsprosess i planarbeidet, tas det sikte på at dette gjennomføres iht. plan- og bygningslovens bestemmelser. Behov for eventuell ekstraordinær medvirkning med f.eks. møter med naboer eller sektormyndigheter, vil vurderes underveis i prosessen.

Hvem som skal varsles vil avklares i samråd med Ullensaker kommune, både naboer og offentlige instanser og organisasjoner.

Tiltaket ønskes gjennomført med parallell behandling av reguleringsplan og byggesøknad.

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

Det er gjort en vurdering om hvorvidt tiltaket utløser krav om konsekvensutredning. Vår vurdering er at slikt krav ikke utløses, se eget notat.

11. Øvrige avklaringer iht. kommunens kravspesifikasjon

Fjernvarme

Eiendommen gnr/bnr 31/3 ligger rett utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Veger

Tiltaket vil innebære en forlengelse av eksisterende kjørevei Dyreskuvegen.

HS arealplan

Kartgrunnlag

Digitalt kartgrunnlag ble levert av infoland den 26.11.18.

Eiendomsgrenser

Eiendomsgrensene mot vest og sør fra gnr/bnr 31/3 er vist med middels nøyaktighet.

Eiendomsgrensen mot nord fra gnr/bnr 31/3 er vist med mindre presis nøyaktighet.

Rundt gnr/bnr 31/13 er grensene vist med middels nøyaktighet, foruten en mindre del av grensen i både nord og sør som er mindre presis.

Forholdet til usikre grenser og hva som forutsettes oppmålt ønskes drøftet med Ullensaker kommune.

Utbyggingsavtale

Behovet for eventuell utbyggingsavtale forutsettes avklart med Ullensaker kommune.

Faktura

Faktura for oppstartsmøtet kan sendes til:

- Brick AS
- Grålumsveien 125
- 1712 Grålum

VEDLEGG

- KU-notat
- Brev fra Statens vegvesen
- Utomhusplan