



HS Arealplan
v/Håvard Skaaden

Saksnr.:
2018/3377-6

Deres ref.:

Saksbehandler:
Atle Sander

Dato:
15.01.2019

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE OM N1, ULLENSAKER NÆRINGS-PARK, KLØFTA

Rådhuset, 11.01.2019.

Tilstede:

Håvard Skaaden, HS Arealplan

Magnus Olsen, Meter arkitektur

Remi Lukerstuen, Collicare

UK: Jonny Leirpoll, Eivin Hansen, Kjell Arve Aarebru, Atle Sander

Referat:

HS Arealplan regulerer for Collicare, som ønsker å flytte sin virksomhet fra Skedsmo til Kløfta. De driver med distribusjon, lagring, terminaldrift, varer på sjø og tog, kvalitetskontrollør for kunder. Tjenester frem til mottak på kjøpesenter og hyller.

Presentasjon av plan

Planavgrensning følger kommunedelplanen for N1 (gnr 31/3) og atkomstvegen, og grønn vegetasjonsavgrensning foreslås tatt med. Må sikres adkomst. Selger jobber med avklaring med eier av atkomstvegen. Formål blir lager/kontor. Kontor i tilknytning til driften. Anser dette i tråd med KDP.

Størrelser og høyder

En skisse viser at bygget skal ligge øst-vest. Kontordel mot E6. Lager mot jernbanen. Skal kunne kjøre rundt hele bygget. Høydeforskjell 1.2 m må til på grunn av lastning inn på lastebiler. Utnyttelsesgraden foreslås som 43 % BYA med parkering, 39 % BYA uten parkeringen. Avstand til jernbane er 30 m i jernbaneloven og i kommunedelplanen. Utbygger ønsker samme avstand som nabobygg ved regulering av grense. Jernbaneavstanden må avklares med Bane NOR under varsling av planoppstart

Atkomstvegen og trafikk

Veien er vist som forlengelse fra Dyrskuevegen. Kommunen ønsker snumulighet og kommunal veg som utgangspunkt. Snuplass har ligget som en føring i KDP. Dimensjon på rundkjøring sjekkes ut av kommunen. Offentlig g/s-veg skal også inkluderes. Ivaretar tilgang for landbruksvirksomhet. Eksisterende rundkjøring ønskes brukt til parkering for tur- og skigåere. Ta med nabotomtene i varslingen for å få vurdert om rundkjøringen kan legges på alle tre eiendommer. Trafikksituasjonen må utredes. Snakk om 150-200 biler pr dag for Collicare. Vegvesenet har gitt forhåndsuttalelse til rekkefølgekravet om 4-feltsveg på Kongsvingervegen.

VA og overvann

Ikke lagt frem vann og avløp til tomte. Spillvann ligger langs jernbanen ved undergangen. Vannledning ligger i Dyrskuvegen. Ny aktivitet dimensjoneres, og må vurderes i forhold til kapasitet i eksisterende vann- og spillvannsanlegg. Eventuelt med tiltak for å kunne koble til denne utbyggingen. Kan bli aktuelt med tappetester. VA-rammeplan leveres til 1.gangsbehandling. For vann må det dimensjoneres for sprinkling. Brannbiloppstillingsplass må sikres. Overvann må løses på egen tomt, inntil 20 års regn/flom. Tretrinnsstrategi. Klimafaktor 1,5 legges til grunn.

Annet

Renovasjon: Næringsavfall. Hver næringsaktør tømmer selv.

Geoteknisk rapport er påkrevd (under marin grense).

Landbruk: Dyrkbar jord. Matjordplan må utredes. Etterbruk av matjorda. Kommunen vil spesifisere kravet etter intern høring ved planoppstart.

Kulturminner: Fylkeskommunen vil sannsynligvis kreve arkeologisk undersøkelse.

Utkast til varslingsbrev og tekst sendes kommunen.

Varsling av utbyggingsavtale må med i varslingen.

Planveileder:

https://www.ullensaker.kommune.no/siteassets/10-tekstbibliotek/planer/regulering/veileder-for-arealplanlegging-i-ullensaker-kommune_-rev-020318.pdf

Forslagsstiller gjør rettinger etter offentlig ettersyn.

Byggesaken kan gå parallelt etter offentlig ettersyn.

Med hilsen

Atle Sander
seniorrådgiver
Regulering

Dokumentet er ekspedert, og elektronisk godkjent uten signatur.