

Til berørte myndigheter og naboer

## **VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID FOR DETALJREGULERINGSPLAN:**

### **ULLENSAKER NÆRINGSPARK NORD Ullensaker kommune (PLANID 440)**

*Datert: 29.01.2019*

#### **Varsling**

Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det herved om oppstart av planarbeid for Ullensaker næringspark nord. Tiltakshaver er Brick AS. Meter arkitektur AS er engasjert som arkitekt og HS arealplan AS er engasjert som plankonsulent.

#### **Hensikten med planarbeidet**

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

*Formål: lager/kontor*

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.

#### **Beliggenhet**

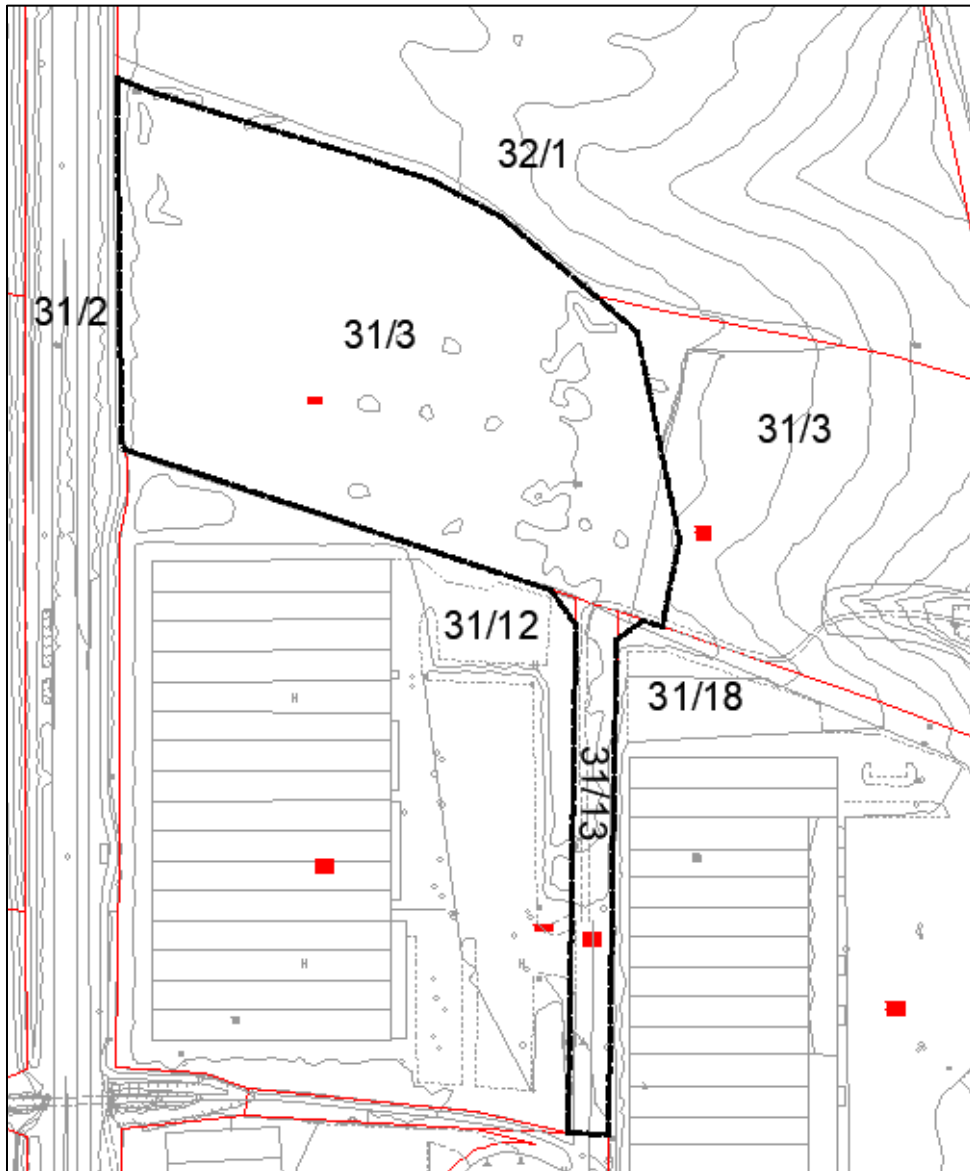
Planområdet beliggenhet er nord i Kløfta, i Ullensaker kommune. Avstanden til Ullensaker rådhus på Jessheim er cirka 9,5 kilometer i kjøreavstand. Den aktuelle del av eiendommen gnr/bnr 31/3 ligger mellom jernbanen (vest), dyrka mark (nord), E6 (øst) og eksisterende næringsområde (sør). Planområdet har en sentral beliggenhet med tanke overordnet infrastruktur, noe som er svært viktig for en virksomhet som dette.



**Figur 1: Planområdets beliggenhet, fremhevet med rød sirkel.**

I figur 2 vises forslag til planavgrensning. Eiendommen som ønskes utviklet er en del av gnr/bnr 31/3. For å sikre hensiktsmessig påkobling på eksisterende veisystemer og infrastruktur tas også gnr/bnr 31/13 med i planområdet.

Deler av eiendommene gnr/bnr 31/12 og 31/18 tas også med ved varsel om igangsetting. Bakgrunnen for dette er kommuneplanens krav om opparbeidelse av rundkjøring og et eventuelt arealbehov for opparbeidelse av dette. Tiltakshaver vil opprette dialog med aktuelle grunneiere.



**Figur 2: Forslag til plangrense fremhevet med sort stiplet linje. Planområdet utgjør cirka 28,3 daa. I kartet vises også gnr/bnr på tilstøtende eiendommer.**

### **Vurdering av behovet for konsekvensutredning**

Det er i forbindelse med oppstart av planarbeidet vurdert hvorvidt planlagte tiltak utløser krav om konsekvensutredning, iht Forskrift om konsekvensutredninger (2017-07-01). Det legges til grunn at planlagte tiltak ikke utløser krav om KU. Dette er vurdert i et eget notat som ligger vedlagt varslingsbrevet.

### **Dagens arealbruk**

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 de som skal sykle eller gå til og fra jobb.



**Figur 3: Ortofoto som viser dagens situasjon innenfor og rundt planområdet. Plangrensen er fremhevet med oransje linje.**

### **Planlagt arealbruk**

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

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

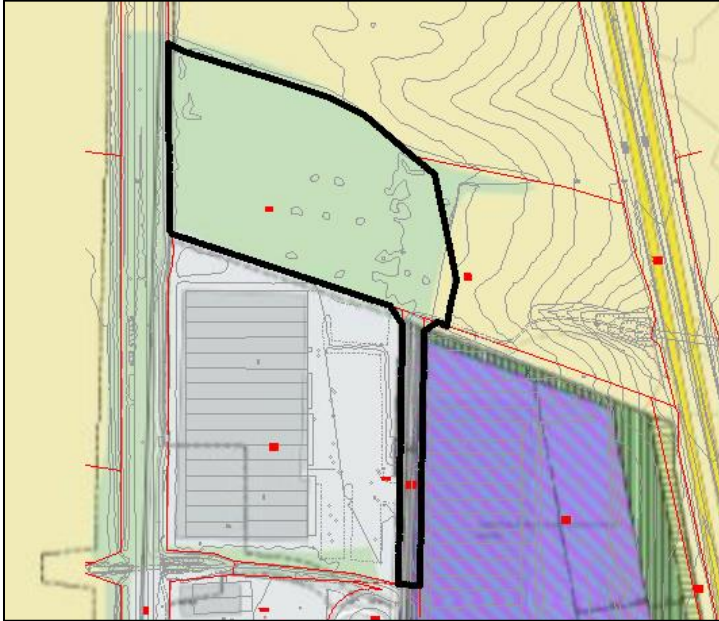
### **Plansituasjon**

#### Kommuneplanens arealdel

Det aktuelle arealet er anvist som et fremtidig næringsområde N1 i kommuneplanens arealdel/kommunedelplan for Kløfta. Rundt arealet anvist som N1 er det lagt inn et grønnstrukturbelte. Planlagte tiltak vil være i tråd med dagens planstatus.

#### Reguleringsplan

Eiendommene gnr/bnr 31/3 der nytt logistikkbygg planlegges etablert, er fra før uregulert. Imidlertid inngår adkomsten frem til eiendommen gnr/bnr 31/3 i gjeldende reguleringsplan for *Utvidelse Ullensaker næringspark (planID229)*. Dette tas med for å sikre hensiktsmessig påkobling til eksisterende veisystem. Dette vil ikke ha noen praktisk betydning for tilstøtende virksomheter.



**Figur 4: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan i sørøst og plangrensen for dette planarbeidet.**

### **Utbyggingsavtale**

Ihht Pbl § 17-4 varsles det samtidig om at det vil innledes forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale for planområdet.

### **Prosess og medvirkning**

Det tas sikte på å gjennomføre medvirkningsprosessene iht. Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Behov for eventuell ekstraordinær medvirkning med f.eks. møter med naboer eller sektormyndigheter, vil vurderes underveis i prosessen i samråd med Ullensaker kommune. Hvem som skal varsles vil avklares i samråd med Ullensaker kommune, både naboer og offentlige instanser og organisasjoner.

### **Merknader**

Beboere og myndigheter bes ta kontakt ved eventuelle spørsmål til planarbeidet.

Spørsmål, merknader, opplysninger m.v. av interesse eller betydning for planarbeidet kan rettes til HS arealplan innen den 03.03.2019.

Varslingen er tilgjengelig på kommunens nettsider under menyvalg *Høringer* i varslingsperioden: [www.ullensaker.kommune.no](http://www.ullensaker.kommune.no).

### **HS arealplan:**

- [hs@hsarealplan.no](mailto:hs@hsarealplan.no) (foretrukket)
- Langøyåsen 61, 1679 Kråkerøy

Med vennlig hilsen

Håvard Skaaden  
41676496

Daglig leder, arealplanlegger