



Meinich Arkitekter as  
v/Therese Bruun

Saksnr.:  
2017/3685-12

Deres ref.:

Saksbehandler:  
Atle Sander

Dato:  
21.02.2019

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE 14.02.2019 OM VILBERGVEGEN VEST NÆRINGSFELT

Dato: 14.02.2019

Deltakere:

Meinich Arkitekter: Therese Bruun, Erik Søhoel

Møller Eiendom: Jakob Krupka, Knut Aleksander Næss

Ullensaker kommune: Jonny Leirpoll, Ståle Fosli og Atle Sander

### Bakgrunn

Plankonsulent er Meinich Arkitekter AS og tiltakshaver er Gardermoen Log Invest Holding AS (Møller Eiendom AS). Hovedhensikten med planen er å regulere for bilforretninger og annen næringsvirksomhet, ca 60.000 m<sup>2</sup> totalt. I kommuneplanen er ca 55 dekar satt av til næring her.

Navn på detaljreguleringsplanen kan være Vilbergvegen Vest næringsfelt.

Planområdet omfattes av gnr 152/29 og deler av gnr 222/3 og 7 (fylkesvegene).

Dersom eiendomsgrensene ikke er koordinatfestet og presise, vil det bli krav om oppmålingsforretning. Planområdet kan gå fram til midten av Vilbergvegen.

### Planens innhold

Bebyggelsen tenkes oppdelt i 4 bygningsvolumer med til sammen ca 60.000 m<sup>2</sup>. Det anbefales bruk av maks % BRA som utnyttelsesgrad. Maks gesimshøyde 15 m med 18 m for takoppbygg. I midten av planområdet foreslås en grøntkorridor øst-vest som en kobling mellom regulert grøntbelte i reguleringsplanen i vest og ny gangveg langs Vilbergvegen. Ved regulering av næringsområdet øst for Vilbergvegen, Gardermoen Sæter, så bør en grøntkorridor ivareta akse videre østover. Forslag til ny grøntkorridor bør opparbeides med gruset sti. Tiltakshaver ønsker å ha gjennomkjøring for biler over grønstrukturen. Dette må diskuteres nærmere i planprosessen.

Bebyggelsen bør plasseres nærme byggegrensen, med parkering på baksiden. Det vil bli stilt rekkefølgekrav til gang-/sykkelveg langs vestsiden av Vilbergvegen. Ønskes med trekk.

Det ønskes en byggegrense på 20 m fra Vilbergvegen, 30 m fra Jessheimvegen og 5 atkomster. Forventes at Statens vegvesen ønsker færrest mulig avkjørsler. Ikke heldig med så

mange kryssinger av gang/sykkelvegen. Det gjøres nærmere rede for forslaget videre i planprosessen. Må argumenteres godt for.

Mot E16 er det 100 m miljøsoner/byggegrense (gjeldende kommuneplan viser 150 m som er feil). Ved regulering av næringsformålet legges avsatt byggeområde i kommuneplanen til grunn. Dette er på linje med eksisterende reguleringsplaner langs E16.

#### Føringer

Kommuneplanens føringer legges til grunn, bortsett fra 150 m byggegrense. GNP-planene har rekkefølgekrav til bidrag til nytt E6-kryss. Dette vil kreves her også. Kommunen jobber med å få et helhetsgrep for hele Gardermoen Næringspark, og det kan bli aktuelt med en felles designhåndbok som skal legges til grunn for videre utbygging for alle delområdene. Estetikk blir viktig for bygg og uteområder.

ROS-analyse må utarbeides.

Det er krav til KU og planprogram. Oslo Airport City leverer snart inn forslag til planprogram for sine områder på andre siden av Jessheimvegen. Kan sammenlignes for å få utredet de samme temaene. KU kan være i en enkel form, gjerne som en del av planbeskrivelsen. 0-alternativet er her bare skogsmark uten bebyggelse.

Forslag til temaer som må omtales i planprogrammet for hva som skal utredes i en KU og planbeskrivelsen:

#### Trafikk:

- Hvor mye trafikk/ÅDT forårsaker planen?
- Adkomstløsninger
- Trafikksikkerhet
- Gang/sykkelveg
- Behov for tiltak?
- Interne veger
- Planlegges det nye veger som trenger eget vegnavn? Adresser må være på plass senest før igangsettingstillatelse. Det krever egen sak om adressering.
- Parkering – parkeringsnorm med maks fra de siste planene i GNP eller ny kommuneplan legges til grunn. Parkering er inkludert i utnyttelsesgraden

#### Kulturminner:

Registreringer har avdekket noen kulturminner. Må vurderes frigitt av fylkeskommunen.

#### Grønnstruktur:

Kobling øst-vest. Nord-sør kan gang/sykkelvegen fungere.

#### Vann og avløp:

- Må knytte seg på VA-ledninger langs Jessheimvegen i nord. Bør samarbeide med Gardermoen Sæter øst for Vilbergvegen om en felles ny pumpestasjon.

- Må levere VA-rammeplan til 1.gangsbehandling. Den må inneholde noe om overvann og slokkevann.
- Overvann må løses på egen tomt/område. Klimafaktor 1,5 legges til grunn. Utfordring med mye harde flater. Må bruke grøntområdene mest mulig.

#### Energi:

Området ligger sannsynligvis innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme fra Gardermoen. Ta kontakt med Statskraft.

#### Renovasjon:

- Næringsavfall
- Tenk på adkomst, snumulighet og henteløsning
- Ta kontakt med Ragn-Sells og Oslo Airport City for å sjekke ut framtidig felles løsning for GNP.

#### Flom:

Sjekk ut aktsomhetskart for flom.

#### Geoteknisk utredning:

Under marin grense, så det er krav om utredning.

#### Grus:

Forholdet til grus og mulig krav om uttak før bygging.

#### Varsle planoppstart og legge planprogrammet ut på offentlig ettersyn

- Varsling av og prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte. Fremdriftsplan tas med i planprogrammet.
- Planprogram, planavgrensning, varslingsbrev og annonse til avis skal godkjennes av kommunen. Reguleringsavdelingen er delegert myndighet til å godkjenne utleggelse av planprogram til høring.
- Det varsles også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale
- Er det planer som skal oppheves? Del av «Gardermoen Næringspark»-planen fra 1997. (Plan-id 190).
- Minimum 6 uker varsling ved planprogram/KU (+ for ferie)
- Planer skal varsles i både EUB og RB.
- Se veileder for private planforslag.

#### Annet

- Det tas forbehold om at det kan komme informasjon som ikke ble diskutert eller avklart på oppstartsmøtet.
- Ved endringer i planprogram og planforslag ved eller etter 1.gangsbehandling er det forslagsstiller som må levere oppdaterte/nye dokumenter.
- Gebyr – det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften.

Med hilsen

Atle Sander  
seniorrådgiver  
Regulering

*Dokumentet er ekspedert, og elektronisk godkjent uten signatur.*