



Ullensaker kommune
Reguleringsavdelingen
postmottak@ullensaker.kommune.no

Deres ref.: 2017/3685
Vårt ref.: 1871

Att: Atle Sander

Oslo, 30. januar 2019

Bestilling av oppstartsmøte – planinitiativ for Vilbergvegen næringspark

Ansvarlige

Fagkyndig:

Firma	Meinich Arkitekter AS
Org. nr.	925 974 625
Adresse	Briskebyveien74
Postnummer	0259
Poststed	Oslo
Telefonnummer	22542400
E-post	Therese.bruun@meinich.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndige	Therese Bruun

Forslagstiller:

Firma	Gardermoen Log Invest Holding AS
Org.nr.	912 977 609
Adresse	Bygdøy allé 4
Postnummer	0257
Poststed	Oslo
Telefonnummer	24 03 33 00
E-post	jk@mollereiendom.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagstiller	Jakob Krupka

Innledende informasjon om forslaget:

Eiendomsopplysninger

Gårdsnummer/bruksnummer	152/ 29, deler av 222/3 og 222/7
Adresse/ stedsnavn	Vilbergvegen
Eiers navn	Døhlen Skog AS

Briskebyveien 74
N-0259 Oslo
Telefon: 22 54 24 00
Telefax: 22 54 24 01
NO 925974625 MVA
Konto: 6005.05.06129
www.meinich.no

Bakgrunn for og hensikten med prosjektet:	Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for oppføring av næringsbebyggelse på ca. 60 000 m ² BRA for bilforretning og annen næringsvirksomhet.
Særlige spørsmål som trenger avklaring:	Avgrensning av utredningstema, omfanget av planarbeidet, omfanget av utbyggingsavtale/ tilskudd, byggegrenser (100 m fra E16 – se KP) (mot H-130 H og friområdet), omfanget av utredning av O- alternativet og antall avkjørsler.

Planstatus og rammebetingelser

Overordnede føringer

Statlige- og regionale planretningslinjer	Kgl. res. 26.09.2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
	Kgl.res. 28. september 2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
	2015/12 Regional plan for areal og transport i Akershus
	T-1570 Retningslinje for behandling av luft i arealplanleggingen
	T-1442/2016 Støy i arealplanleggingen
	Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
	F21.06.2017 nr. 854: Forskrift om konsekvensutredning
Kommuneplan for Ullensaker 2015-2030	Vedtatt 07.09.2015. Nye næringsområder Gardermoen seter (område 16).
Kommuneplan for klima- og energi.	Vedtatt 30.11.2009

Gjeldende regulering

Reguleringsplan for Gardermoen Næringspark (GNP) vedtatt 20.10.1997	Området er avsatt til formål Friluftsområde og kjøreveg/ hovednett for sykkel.
Kommuneplan for Ullensaker 2015-2030 (KP)	I KP er området 16, ca. 55 000 m ² avsatt til formål fremtidig næringsbebyggelse. Resten av området er avsatt til grøntområde og hensynssone H-130, byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.

Eksisterende situasjon

Området, naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk.	<p>Planområdet er plassert sydøst i planområdet for GNP, og i dag er avsatt til friområde. Området må kunne betegnes som flatt, og ligger fra k202.5 til k209.2</p> <p>Planområdet avgrenses av Jessheimvegen i nordøst, Vilbergvegen i sør og E-16 i vest, og har sentral beliggenhet mellom Jessheim og Oslo Lufthavn. Jessheim- og Vilbergvegen har begge status som fylkesveier. Eiendommene øst for Vilbergvegen er i bruk som bolig og friområde, samt blandet næringsformål kontor/ industri. Boligarealene er i KP avsatt til fremtidig næring.</p> <p>For øvrig er området preget av næringsbebyggelse i store volumer, med maks. gesims 14 meter og maks. høyde totalt på 18 m. Oslo Lufthavn har innflyvningsflate på kote 223,9 eller horisontal flate på kote 250,9.</p> <p>Området omfattes ikke av konsesjonsområdet for fjernvarme.</p> <p>Områdets plassering nærme riksvei, fylkesvei og Gardermoen gjør det noe utsatt for støy og redusert luftkvalitet. Det planlegges ikke støyømfintlig bruk.</p>
--	--

	Selve planområdet er i dag ubebygget.
	Innenfor planområdet er det ikke registrert naturtyper, eller biologisk mangfold av betydning. Det er registrert fremmede arter helt syd i planområdet langs E16.
	Planområdet står på marin grunn. Syd i planområdet registrert aktsomhetssone for flom, men det er ikke registrert fare for kvikkleire. Det er ingen grunn til å mistenke forurenset grunn, da eiendommen har vært regulert til friluftsområde. Det er ikke kjent at det har vært noen annen bruk av området. Området er også avmerket med lav/ middels fare for radon.
	Det er foretatt undersøkelser og det er registrert automatiske fredede kulturminner innenfor planområdet. Se vedlagt forhåndsuttalelse fra Akershus fylkeskommune.

Enkel stedsanalyse – eget vedlegg.

Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Forslagstiller ønsker å tilrettelegge for oppføring av næringsbebyggelse med forretning for salg av bil og annen næring. Det er også ønskelig at eiendommen skal være attraktiv for ulike leietagere av ulik størrelse for å stimulere til bærekraftig næringsutvikling der de ulike aktørene kan få synergier av hverandres tilstedeværelse. Derfor legges det opp til en robust formålsangivelse som også vil muliggjøre at området kan brukes av mindre leietakere og variert næringsutvikling i tråd med føringer i KP. Formålsangivelsen er i stor grad identisk med tilliggende planer i GNP, samt i tråd med overordnede føringer i regional areal- og transportplan om å samle samme type næring innenfor samme område med god infrastruktur.

Planområdet består av gnr. 152, bnr. 29 og deler av gnr. 222, bnr.3 og gnr.222, bnr. 7. Bebyggelsen tenkes oppdelt i 4 bygningsvolum med tilsammen ca. 60.000 m² BRA. Høyder vil ligge på ca. maks gesims 15 m, maks høyde 18 meter for takoppbygg. Ved fastsetting av endelig høyde vil det tas hensyn til omkringliggende bebyggelse.

Det legges opp til en byggegrense mot Vilbergvegen på 20 meter. Området tenkes oppdelt med 5 adkomster da området er veldig langt og smalt. Det vil åpne området for omgivelsene og publikum, tilrettelegge for god trafikkavvikling til og på området, samtidig som det vil gi god eksponering for alle leietakere og dermed gjøre lokalene mer attraktive, også for mindre bedrifter.

Gjennom planområdet vil det avsettes areal som viderefører turdrag/ grøntforbindelse fra naboeiendommen over til gang- og sykkelsti langs Vilbergvegen, som igjen forbinder området med friområdet sørøst for Vilbergvegen.

Langs Vilbergvegen planlegges det gang- og sykkelsti som vil binde fortauet på broen over E16, sammen med gang- og sykkelsti langs Jessheimvegen. Dette bidrar til å styrke de grønne forbindelsene og et tydelig nett for gang – og syklende.

Den vestlige delen av planområdet videreføres som i dag, som angitt i kommuneplanen, med formål friområde og hensynssone H –130_2, sikringsone transport. Dette er ønskelig for å oppnå et bedre plangrep for området avsatt for bebyggelse, å justere byggegrensen mot friområdet slik at det går vinkelrett. I dag ligger byggegrensen på skrått fra nord til sør. Justeringen vil ikke gå på bekostning eller forringelse av området avsatt til friområdet og justeringen blir m² for m².

Vi vurderer at plangrepet er i tråd med overordnede føringer.

Fakta om forslaget

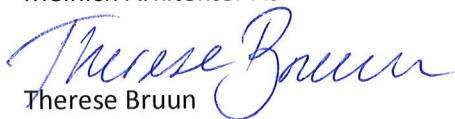
Arealstørrelse

Planområdet totalt:	70 127 m2.
Arealbruk og foreslåtte formål	Bebyggelse og anlegg – blandet formål, forretning/ kontor/ lager og offentlig og privat tjenesteyting, ca. 49. 1 daa. Grønnstruktur – tursti 2.2 daa Friområde og sikringszone H-130_2 ca. 14.3 daa Samferdsel – og teknisk infrastruktur ca. 3.5 daa – gang- og sykkelveg 1,75 daa – kjøreveg 1,75 daa
Utnyttelse	60 000 m2
Høyde	Maks. gesims 15 m, maks. høyde 18 m.
Trafikk og parkering	Det legges opp til parkering i tråd med kommunal norm/ føringer for parkering.
Energiklasse	A.
Energiløsning	Varmepumpe eller bioenergi.

Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Det legges opp til en utnyttelse på ca. 60 000 m2 BRA. Tiltaket utløser krav til KU etter forskriftens § 6 bokstav b), sammenholdt med forskriftens vedlegg I. bokstav A, nr. 25. Det vil utarbeides planprogram.
Utbyggingsavtale	Det vurderes utbyggingsavtale i tråd med de føringer kommunen har gitt.
Medvirkning i videre prosess	Planforslaget følger plan- og bygningslovens opplegg for medvirkning i planprosessen. Saken er sendt SVV og Fylkeskommunen for forhåndsuttalelse for å oppnå best mulig prosess. Det vil vurderes fortløpende om det er behov for ytterligere medvirkning og i hvilken form. I tillegg vil informasjon om forslaget bli offentliggjort på Meinich Arkitekter AS sin hjemmeside (www.meinich.no).
Hvem skal varsles	Naboer/ gjenboere, SVV, Avinor, Akershus Fylkeskommune, Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Jernbaneverket.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget	Adkomst, byggegrense (KP § 8?), volumoppbygging.

Med vennlig hilsen
Meinich Arkitekter AS


Therese Bruun
Juridisk rådgiver

Vedlegg: Enkel stedsanalyse

Kopi: Forslagstiller, jk@mollereiendom.no