



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
35/20	Formannskapet	17.03.2020
40/20	Formannskapet	24.03.2020
30/20	Kommunestyret	21.04.2020

SLUTTBEHANDLING - PLAN ID 440 - DETALJREGULERING AV ULLENSAKER NÆRINGSPARK NORD, N1 PÅ KLØFTA

Vedtak:

Detaljreguleringsplan for Ullensaker Næringspark nord, N1 på Kløfta, datert 29.07.2019, med tilhørende bestemmelser, sist revidert 06.03.2020 vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Deler av nevnte planer som omfattes av planforslaget, oppheves ved vedtak av ny plan:

- Reguleringsplan for Ullensaker Næringspark, Kløfta, plan-Id 131 fra 1990.
- Bebyggelsesplan Endring av felt F, Ullensaker næringspark, Kløfta fra planid 131-B3 fra 2006.
- Reguleringsplan for utvidelse av Ullensaker Næringspark, plan-Id 229 fra 2003.

Følgende rekkefølgekrav innarbeides:

- Før det gis brukstillatelse skal lysregulert og godt belyst opphøyet fotgjengerovergang være etablert der skolevegen fra Skibakk krysser Dyrskuevegen

I tillegg legges følgende punkt inn i reguleringsbestemmelsene:

- Hogst av området skal ikke foregå i yngletiden

Rett utskrift

Lise Follestad

Utvalgssekretær

Sendes saksbehandler for videre forføyning

Saksprotokoll i Kommunestyret - 21.04.2020

Behandling:

Av 45 representanter var 45 til stede, inkludert møtende vararepresentanter.

Repr. Eyvind Jørgensen Schumacher (AP) fremmet følgende forslag:
Formannskapetets innstilling vedtas uten setningen *Tiltakshaver må gå i dialog med naboene for å lage tilstrekkelig støyskjerming.*

Votering: Repr. Jørgensen Schumachers forslag ble enstemmig vedtatt.

Saksprotokoll i Formannskapet - 24.03.2020

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Repr. Lars Halvor Stokstad Oserud (SP) fremmet følgende forslag:

Følgende rekkefølgekrav innarbeides:

- Før det gis brukstillatelse skal lysregulert og godt belyst opphøyet fotgjengerovergang være etablert der skolevegen fra Skibakk krysser Dyrskuevegen

I tillegg legges følgende punkt inn i reguleringsbestemmelsene:

- Hogst av området skal ikke foregå i yngletiden

Repr. Eyvind Jørgensen Schumacher (AP) fremmet følgende forslag:

Tiltakshaver må gå i dialog med naboene for å lage tilstrekkelig støyskjerming.

Votering: Repr. Stokstad Oseruds forslag ble enstemmig vedtatt.

Repr. Jørgensen Schumachers forslag fikk 9 stemmer (AP, FrP, SP og SV) og ble derved vedtatt mot 2 stemmer (H) som stemte i mot.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Detaljreguleringsplan for Ullensaker Næringspark nord, N1 på Kløfta, datert 29.07.2019, med tilhørende bestemmelser, sist revidert 06.03.2020 vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Deler av nevnte planer som omfattes av planforslaget, oppheves ved vedtak av ny plan:

- Reguleringsplan for Ullensaker Næringspark, Kløfta, plan-Id 131 fra 1990.
- Bebyggelsesplan Endring av felt F, Ullensaker næringspark, Kløfta fra planid 131-B3 fra 2006.
- Reguleringsplan for utvidelse av Ullensaker Næringspark, plan-Id 229 fra 2003.

Følgende rekkefølgekrav innarbeides:

- Før det gis brukstillatelse skal lysregulert og godt belyst opphøyet fotgjengerovergang være etablert der skolevegen fra Skibakk krysser Dyrskuevegen

I tillegg legges følgende punkt inn i reguleringsbestemmelsene:

- Hogst av området skal ikke foregå i yngletiden

Tiltakshaver må gå i dialog med naboene for å lage tilstrekkelig støyskjerming.

Saksprotokoll i Formannskapet - 17.03.2020

Møtet ble ikke avholdt grunnet restriksjoner på møteaktivitet knyttet til Covid-19/Korona viruset.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Detaljreguleringsplan for Ullensaker Næringspark nord, N1 på Kløfta, datert 29.07.2019, med tilhørende bestemmelser, sist revidert 27.11.2019 vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Deler av nevnte planer som omfattes av planforslaget, oppheves ved vedtak av ny plan:

- Reguleringsplan for Ullensaker Næringspark, Kløfta, plan-Id 131 fra 1990.
- Bebyggelsesplan Endring av felt F, Ullensaker næringspark, Kløfta fra planid 131-B3 fra 2006.
- Reguleringsplan for utvidelse av Ullensaker Næringspark, plan-Id 229 fra 2003.

Ullensaker, 09.03.2020

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: Atle Sander

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser sist revidert 06.03.2020
- 3 Planbeskrivelse - Ullensaker næringspark nord 180220
- 4 UTOMHUSPLAN
- 5 Geoteknisk rapport
- 6 Støyutredning 26.11.2019
- 7 Trafikktelling Statens vegvesen 261119
- 8 Trafikktelling Collicare 191119
- 9 Oppsummering av innkomne merknader og rådmannen kommentar
- 10 Samlet Innkomne merknader
- 11 Revidert støyvurdering Collicare Kløfta støy fra anlegg til naboer
- 12 Notat fra tiltakshaver til sluttbehandling 080320

SAMMENDRAG

Collicare Logistics as har engasjert HS arealplan as for å utarbeide en detaljreguleringsplan for N1, gnr 31/3, lengst nord i Ullensaker Næringspark på Kløfta. Byggeområdet på ca. 23 dekar er avsatt til næring i gjeldende kommunedelplan/kommuneplan, og detaljreguleringsplanen følger opp alle føringer fra overordnet plan. Dyrskuevegen og gang/sykkelveg forlenges og ny snuplass etableres. Turveg sikrer atkomst for friluftsliv sommer og vinter og atkomst for landbruksmaskiner videre til landbruks-områder lenger nord. Trafikken til planområdet kan ikke overstige 150 kjøretøy/ døgn inntil Kongsvingervegen er utvidet til 4 felt fra Dyrskuevegen til E6. Forslagstiller foreslår selv støyskjerming for beboerne langs Dyrskuevegen og Kongsvingervegen.

Rådmannen foreslår nå etter høringen bestemmelser som sikrer at all lasting, lossing og omlasting skal forgå innendørs i lukket bygg, og at det ikke tillates utendørs lagring. Det siste punktet er lagt til både for å hindre at det blir utendørs lagring som kan medføre både støy og rot på eiendommen.

SAKEN GJELDER

Saken fremmes for sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Ullensaker Næringspark nord, N1 på Kløfta. Plankonsulent er HS arealplan AS på vegne av Collicare logistics AS. Collicare er tilbyder av alle logistikkjenester innenfor sjøfrakt, veitransport i inn- og utland, tredjepartslogistikk, flyfrakt, distribusjon og lager.

Bakgrunn

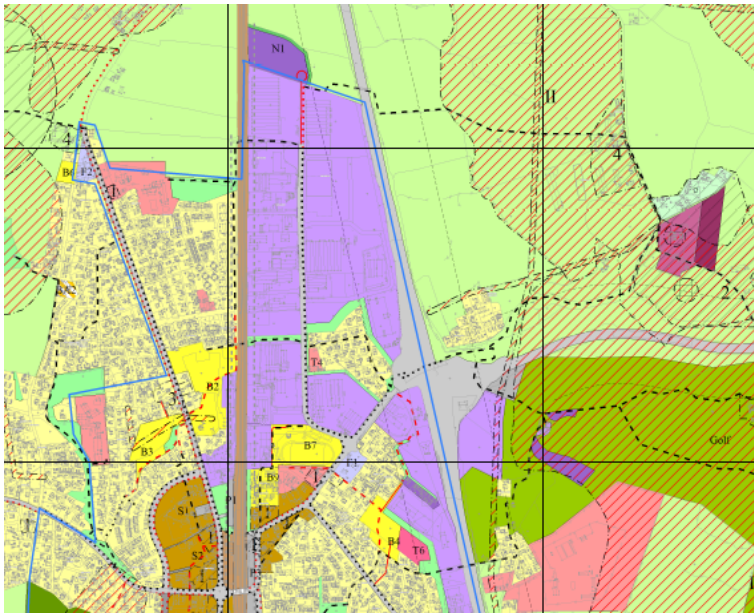
Tomta ligger innerst i Dyrskuevegen i Ullensaker Næringspark på Kløfta, og reguleringen omfatter gnr/bnr 31/3 og 31/13 for atkomstvegen. Hensikten med planen er å regulere en næringstomt til lager med tilhørende kontor.

Planstatus

Tomta har vært avsatt som felt N1 i kommunedel/-plan. I de overordnede planene foreligger disse rekkefølgekravene 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 Dyrskuevegen, som følger av reguleringsplanen for Ullensaker Næringspark, gjøres også gjeldende for N1.



Utsnitt fra kommunedelplanen for Kløfta med N1-området lengst nord.

Atkomstvegen er tidligere regulert som veg i eksisterende reguleringsplan for Ullensaker Næringspark, Kløfta, plan-Id 131 fra 1990 og Utvidelse av Ullensaker Næringspark, plan-Id 229 fra 2003. Vest for eksisterende sнопlass i Dyrskuevegen pågår det en omregulering av Dyrskuevegen 42.

Saksgang:

Planoppstart var i januar 2019. Planen og tiltaket er ikke av et slikt omfang at det kreves konsekvensutredning ihht forskrift om konsekvensutredning. Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn den 17.12.2019 av Formannskapet.

Kort beskrivelse av planområdet:

Planområdet på ca. 28 dekar utgjør en forlengelse av Ullensaker næringspark i nord, og ligger ca. 1,7 km både fra Kløfta stasjon og fra E6. Atkomsten er fra Dyrskuevegen via Kongsvingervegen. Planområdet er flatt og tomte består i dag av løvskog på dyrkbar mark, mens atkomstvegen er en blanding av traktorveg og turveg. Hafslund Nett har høyspentkabler i bakken under traktorvegen, mens VA-nett ligger i nærheten av tomte.

KORT BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET OG KONSEKVENSER:

Planforslaget åpner for lager- og logistikkvirksomhet, med tilhørende kontorfunksjoner. Utnyttelsen foreslås med inntil 60 % BYA, og maksimalt gesimshøyde 18 m. Dyrskuevegen forlenges og etableres med ny rundkjøring/sнопlass i enden. Det reguleres inn gang/sykkelveg langs kjørevegen, som også vil fungere som kobling av skiløypenettet mellom Kløfta og Jessheim. Turvegen mot øst skal også være for landbruksmaskiner som trenger å komme ut på jordene mellom E6 og Gardermobanen. Det stilles blant annet krav til en matjordsplan og opparbeidelse av alle tekniske anlegg, og at det ikke tillates mer enn 150 kjøretøy/døgn til virksomheten inntil Kongsvingervegen er utvidet til 4-felt mellom E6 og krysset med Dyrskuevegen. Det foreslås rekkefølgekrav til støyskjerming av noen boligeiendommer på Vestre Skibakk, Dyrskuevegen og Kongsvingervegen ihht vedlagt støyrapport, dersom grunneierne ønsker det.

Viser ellers til vedlagt planbeskrivelse og andre dokumenter for nærmere detaljer.

Innkommne merknader til offentlig ettersyn:

Det ble mottatt merknader fra 13 regionale myndigheter, foreninger og naboer. Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

Kort oppsummering av rådmannens vurdering av innkomne merknader:

Planforslaget er i tråd med overordnet plan. Trafikkstøy og trafikkforhold ivaretas godt i planforslaget. Den regulerte turvegen skal til enhver tid være åpen for fri ferdsel. Arealet består av dyrket mark, men er ikke dyrket i dag.

Endringer etter offentlig ettersyn:

I forbindelse med offentlig ettersyn er det kommet inn en del merknader fra naboer som er bekymret for støy. Disse går hovedsakelig på trafikkstøy. Det er imidlertid slik at rådmannen anser at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad ivaretok håndtering av støy fra selve virksomheten. For å avbøte dette er det i bestemmelsene punkt 2.1. foreslått følgende endringer:

- p) all lasting, lossing og omlasting skal foregå innendørs i lukket bygg.
- q) utendørslagring tillates ikke

For å redusere støybildet for omkringliggende bebyggelse er det også etter høringen i planforslaget lagt inn en ny bestemmelse som sikrer at all lasting, lossing og omlasting skal foregå innendørs i lukket bygg. Det legges også inn en bestemmelse som sikrer at det ikke er tillatt med utendørs lagring. Det siste punktet er lagt til både for å hindre at det blir utendørslagring som kan medføre både støy og rot på eiendommen.

Forslagstiller har kommet med tilsvaret til foreslått endringer samt en oppdatert støyrapport for lasting basert på støysituasjonen på Skedsmo i dag (vedl .12) Dette har ikke endret rådmannens vurdering av foreslåtte endringer i bestemmelsene.

RÅDMANNENS VURDERINGER / DRØFTINGER:

Forhold til overordnede planer og føringer

Planforslaget er i tråd med kommunedelplanen for Kløfta, der planområdet er avsatt som N1 til næring. Planen oppfyller rekkefølgekravene til forlengelse av Dyrskuevegen med ny snuplass, gang/sykkelveg, turveg med atkomst for landbruksmaskiner ut i LNF-områdene og grøntbelte i nord og øst.

Utnyttelse og byggehøyder

Den høye utnyttelsen begrunnes med å utnytte dyrkbar mark godt, samtidig som en matjordplan skal sikre etterbruk av matjorda. En gesimshøyde på 18 m anses heller ikke som noe problem da det kun er næringsnabo i sør. Det er flere hundre meter til boligbebyggelse. Bane Nor har foreløpig godtatt en byggegrens på 25 m til nærmeste jernbanespor. Det er den samme avstanden næringsbygget i sør har i dag.

Utforming og kvaliteter

Dette blir et næringsbygg som blir eksponert mot både E6 og jernbanen. I bestemmelsene kreves det en god arkitektonisk utforming og materialbehandling for næringsbygget og tomten.

Grønnstruktur, friluftsliv, biologisk mangfold

Detaljreguleringsplanen opprettholder kravene fra kommunedelplanen om gang/sykkelveg og turveg sikres gjennom området ut i landbruksområdene og til undergangen ved E6. Her går skiløypa om vinteren. Mot nord og øst vil et grøntbelte dempe inntrykket av bygget og være en buffer mot landbruksområdene, og i tillegg være positivt for biologisk mangfold.

Grøntbeltet er redusert fra 10 m i kommuneplanen til 5 m i reguleringsplanen da utbygger trengte størst mulig tomt. Grøntbeltet kan også ivareta noe overvannshåndtering. Når Dyrskuevegen forlenges med ny snuplass, så kan dagens snuplass bygges om til

utfartsparkering for allmennheten, særlig for skigåere. Dette vurderes omregulert i detaljreguleringsplanen for Dyrskuevegen 42 (planid 444) som kommer til behandling senere.

Jordvern/jordvernstrategi

Før det kan gis en igangsettingstillatelse, skal det utarbeides og godkjennes en matjordsplan som skal sikre etterbruk av matjord fra planområdet, 28 daa hvorav 23 daa til utbygging. Landbruksmyndighetene kan hjelpe til med å finne aktuelle gårdbrukere som kan være interessert i matjorda.

Trafikk

Tomta reguleres for lager og logistikk, og det er Collicare som ønsker å etablere seg der. De driver mye med transport, slik at det vil bli trafikk inn og ut med tungtransport. Det er tilfeldig at fremtidig eier av tomte er kjent. Plan- og bygningsloven styrer ikke hvilke firma som kan etableres seg i tråd med godkjente planer eller ikke. Et hvert transportfirma kan kjøpe opp og etablere seg i dagens bygninger i næringsparken uten at det er søknadspliktig i utgangspunktet. Med rekkefølgekrav fra kommunedelplanen om at Kongsvingervegen må utvides til 4-felts veg når trafikken mellom Dyrskuevegen og E6 passerer 15.000 biler/døgn, så er dette videreført i reguleringsplanen ved at det den regulerte tomte kun kan medføre opptil 150 kjøretøy/dag inntil Kongsvingervegen er utbedret. Eventuelt om det blir avtalt noe annet mellom Viken fylke, Statens vegvesen og kommunen. Nye trafikk tall fra Statens vegvesen viser at det var en ÅDT på foreløpig snitt i 2019 på 13.169 kjøretøy.

Trafikktallene fra dagens Collicare-virksomhet i Skedsmo har blitt gjennomgått på nytt, og det viser seg at de var feil. Det var kun 106 biler når ÅDT (årsdøgntrafikk og 365 dager) legges til grunn. I Dyrskuevegen ble det i 2017 målt 1627 kjøretøy pr dag rett nord for Vestre Skibakk. Collicare med maksimalt 150 biler utgjør under 9,2 % i Dyrskuevegen og 1,1 % i Kongsvingervegen. Det vil bli en sammenhengende gang/sykkelveg fra planområdet langs Dyrskuevegen ned til Kongsvingervegen. Bussholdeplasser ligger i Kongsvingervegen 1,3-1,4 km fra planområdet og togstasjonen som er ca 1,8 km unna.

Parkering

Kravet til biloppstillingsplasser er maksimalt 1 pr 400 m² BRA (bruksareal). Med full utbygging på 60 % BYA vil det generere inntil 34 p-plasser. Lastebiler som kjører inn og ut for å losse om, teller ikke med i parkeringsberegningen.

Vann/avløp/renovasjon

Kommunale vannledninger ligger i nærheten av undergangen på jernbanen, mens avløp planlegges koblet på naboeiendommens private ledninger. Overvann må løses på egen eiendom. Grunneiere nedstrøms øst for E6 sliter med tidvis stor vannføring ved styrtregn, og de problemer det skaper med erosjon og flom. Mer og mer harde flater i næringsparkene og på Kløfta, gir problemer for vassdragene rundt. Renovasjon løses privat som næringsavfall.

ROS-analyse

ROS-analysen viser at grunnforholdene, stabiliteten og radonutfordringer må løses i byggesaksprosessen. Byggegrunnen er leire som gammel havbunn, men rapporten viser at områdestabiliteten er sjekket ut som tilfredsstillende. Planområdet er utsatt for støy og forurensning fra E6 og jernbanen, men som næringsbygg og –tomt så håndteres dette i fasader og vinduer.

Forurensning/støy

Økt tungtrafikk i Dyrskuevegen vil i utgangspunktet gi mer utslipp og støy. En rask teknologisk utvikling av kjøretøy vil sannsynligvis gi betydelig mindre utslipp fra

fossilkjøretøy, mens flere og flere lastebiler vil gå på strøm eller gass. Støy fra de andre kildene som E6, jernbanen, Trondheimsvegen og Kongsvingervegen vil øke mer. Støy fra området vil være et minimum når all lasting, lossing og omlasting skal foregå inne i lukket bygg. Likevel er det viktig at arbeidet og støynivået forholder seg til gjeldende støykrav, ikke minst for nattarbeid. Se 3.9 i regulerings-bestemmelsene.

For beboerne på Vestre Skibakk og langs Kongsvingervegen er det nå utredet en støyrapport med forslag til støyskjerming. Forslagstiller foreslår å støyskjermes for 4 eneboliger. Plassering av støyskjermen avtales med grunneierne og vegeier, da plassering kan få konsekvenser for hvem som får vedlikeholdsansvaret og om veigrøfta er bred nok. Rådmannen vil understreke at støyrapporten viser at Collicare sin trafikkøkning ikke er utslagsgivende for en økning i støyforholdene etter den nasjonale støyberegningemetoden. Collicare ønsker likevel å bidra til bedre støyforhold for de beboerne som er mest rammet av støy i dette området i dag.

For å redusere støybildet for omkringliggende bebyggelse, har rådmannen etter høringen i planforslaget lagt inn en ny bestemmelse som sikrer at all lasting, lossing og omlasting skal foregå innendørs i lukket bygg. Det legges også inn en bestemmelse som sikrer at det ikke er tillatt med utendørs lagring.

Konsekvenser for barn og unge

Gang/sykkelvegen langs Dyrskuevegen kan fungere som skoleveg og en forbindelse mellom Kløfta vest for jernbanen og områdene mot Jessheim øst for E6 sikres som turveg og skiløype. Det gir skolen bedre turmuligheter i skoletiden. Trafikken vil øke med maks 10 % på Dyrskuevegen. Ved Vestre Skibakk krysser skolebarn kjørevegen mellom to fartshumper på veg mot Åreppen skole.

Rekkefølgebestemmelser

Det stilles rekkefølgekrav til at veger og tekniske anlegg og tiltak skal være på plass før bebyggelsen tas i bruk. Før det gis igangsettingstillatelse, må det blant annet utføres detaljerte støyberegninger fra egen virksomhet, utarbeides matjordsplan og håndtering av overskuddsmasser. Det skal sendes inn en geoteknisk analyse og VA-plan og –nett skal være godkjent. Støyskjermingstiltak for aktuelle eiendommer skal også være sikret.

Virksomheten kan heller ikke forårsake mer enn 150 kjøretøy/døgn inntil Kongsvingervegen er utvidet til 4-felt eller tilsvarende løsninger godkjent av Statens vegvesen eller kommunen. Dette vil være vanskelig å holde kontroll på, men ved mistanke om mye trafikk, kan kommunen be om tilsyn eller foreta andre kontroller. Det vil uansett være den generelle trafikkøkningen og trafikk fra nye utbyggingsområder på Kløfta, som vil ha størst påvirkning på trafikkmengden på Kongsvingervegen. Med de nye trafikk tallene fra Statens vegvesen, så viser de at det fortsatt er nesten 2000 kjøretøy igjen pr døgn før man når 15.000 ÅDT på Kongsvingervegen.

BUDSJETTMESSIGE KONSEKVENSER

Dyrskuevegen med gang/sykkelveg forlenges. Det vil gi økte kostnader for drift når den strekningen overtas av kommunen.

KONKLUSJON:

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler rådmannen at planen vedtas.

Melding om vedtak sendes:
Saksbehandler