



SAKSUTSKRIFT

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
206/19	Formannskapet	17.12.2019

PLAN ID 440 - DETALJREGULERING AV ULLENSAKER NÆRINGSBARK NORD, N1 PÅ KLØFTA - 1.GANGSBEHANDLING

Vedtak

Forslag til detaljreguleringsplan for Ullensaker Næringspark nord, N1 på Kløfta, datert 29.07.2019, med tilhørende bestemmelser, sist revidert 27.11.2019 legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Deler av nevnte planer som omfattes av planforslaget, foreslås opphevet 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.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Formannskapet - 17.12.2019

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentant.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Forslag til detaljreguleringsplan for Ullensaker Næringspark nord, N1 på Kløfta, datert 29.07.2019, med tilhørende bestemmelser, sist revidert 27.11.2019 legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Deler av nevnte planer som omfattes av planforslaget, foreslås opphevet 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, 05.12.2019

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler:	Atle Sander
Vedlegg:	1. Forslag til plankart, datert 29.07.2019.
Nye og oppdaterte dokumenter er understreket)	2. Forslag til reguleringsbestemmelser, sist datert <u>27.11.2019</u> .
	3. Planbeskrivelse, sist datert <u>27.11.2019</u> .
	4. Utomhusplan, datert 12.06.2019.
	5. Geoteknisk rapport fra Løvlien Georåd, datert 23.04.2019.
	6. <u>Støyutredning, datert 26.11.2019.</u>
	7. <u>Trafikktellinger fra Statens vegvesen for Kongsvingervegen.</u>
	8. <u>Trafikktellinger for Collicare i Skedsmo.</u>

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. Collicare er et logistikkfirma for varetransport og ompakking. Området 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. Det foreslås støyskjerming for beboerne langs Dyrskuevegen og Kongsvingervegen.

SAKEN GJELDER

Saken fremmes for 3.gang til 1. gangsbehandling 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.

Saken var oppe til 1.gangsbehandling i FSK den 24.09.2019, der dette vedtaket ble fattet:

Saken sendes tilbake til administrasjonen hvor innspillene i de 2 fremsatte forslagene innarbeides i saken før den legges frem til ny behandling:

1. *Collicare AS må løse trafikale utfordringer knyttet til inn/utkjøring via ny rampe fra E6 nord for tomten i Ullensaker Næringspark i nord. Dette for å redusere støybelastningen for beboere på Skibakk, og redusere trafikkbelastningen på Dyrskuevegen og tilhørende veglenker.*

Alternativt må tiltakshaver bekoste støyvoll/støyvegg på hele strekningen Dyrskuevegen og ned til rundkjøringen ved Felleskjøpet.

Forslaget innarbeides i rekkefølgebestemmelsene før saken legges frem til ny behandling.

2. *Planforslaget sendes tilbake da det synes å være mangelfull dokumentasjon på reell ÅDT tilknyttet denne virksomheten. Det er bekymring knyttet til støybelastning for boliger i tilknytning til næringsområdet. Vi viser også til SVVs uttalelse, hvor det fremgår at det ikke er dokumentert hvor stor trafikk denne virksomheten vil generere.*

Et nytt E6-kryss vil i verste fall koste over hundre millioner og vil være i strid med Statens vegvesen sine krav til avstand mellom kryss på motorveier. Langs Dyrskuevegen gjennom næringsparken er det ikke støyømfintlig bebyggelse bortsett fra på Vestre Skibakk. Plankonsulent HS Arealplan AS og Collicare fikk etter behandlingen utredet støyskjerming for boligene på Vestre Skibakk og langs Kongsvingervegen mot E6. Utredningen viste at 5 boligeiendommer kan støyskjermes dersom eierne selv ønsker det, og det ble lagt inn rekkefølgebestemmelser om slik skjerming.

Saken ble fremmet for ny 1.gangsbehandling i FSK den 05.11.2019 der to nye vedlegg om trafikkstøy ble lagt ved. Bestemmelsene var endret for å sikre støyskjerming for enkelte eiendommer. FSK fattet dette vedtaket:

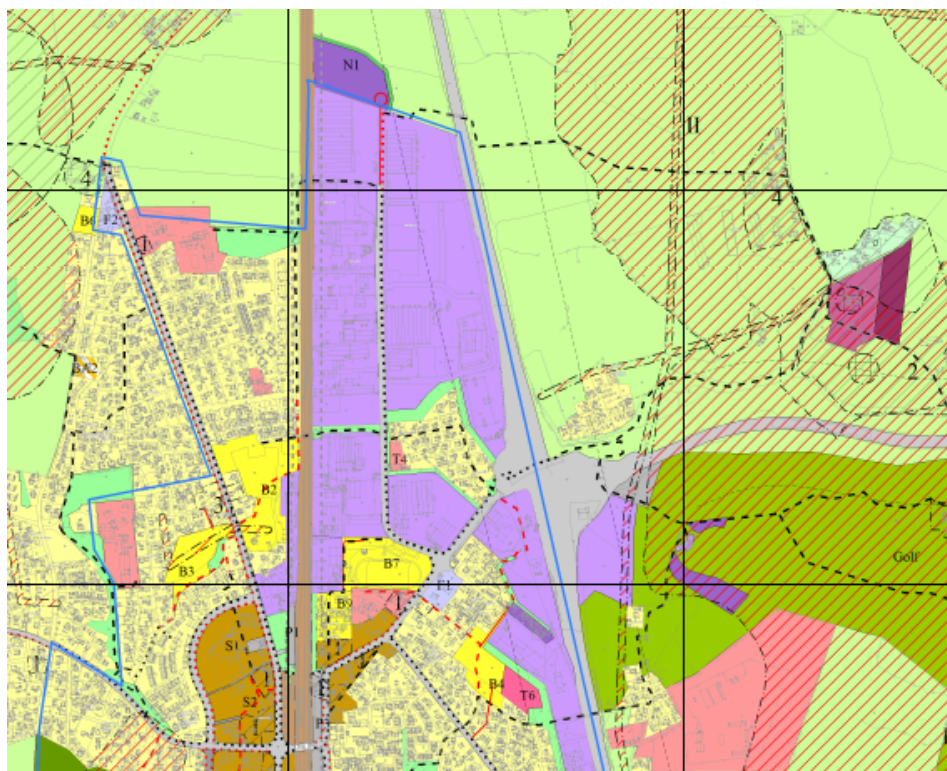
Før forslaget til detaljreguleringsplan for Ullensaker Næringspark nord, N1 på Kløfta legges ut til offentlig ettersyn, må det leveres dokumentasjon på reell ÅDT for virksomheten samt en fullstendig støyrapport med beregninger av støynivåer for beboerne langs Dyrskuevegen og Kongsvingervegen mot E6.

Når dette foreligger fremmes saken på nytt til 1. gangsbehandling.

Plankonsulenten har i ettertid fått utarbeidet og kontrollsjekket trafikk tallene og støyberegninger. Disse ligger vedlagt (vedl. 7 og 8).

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.



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

Planstatus

Tomta har vært avsatt som felt N1 i kommunedel/-plan. Her foreligger det relevante rekkefølgekrav 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.

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 snuplass i Dyrskuevegen omreguleres Dyrskuevegen 42 nå i høst.

Saksgang:

Dato for oppstartsmøte var 11.01.2019, mens planoppstart ble varslet 29.01.2019. Planen og tiltaket er ikke av et slikt omfang at det kreves konsekvensutredning ihht forskrift om konsekvensutredning.

Innkommne merknader til varsel om planoppstart

Det ble sendt inn 6 merknader fra regionale myndigheter og aktører til varslingen. Merknadene er oppsummert og kommentert av plankonsulent i den vedlagte planbeskrivelsen. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer.

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. Atkomst er fra Dyrskuevegen via Kongsvingervegen. Planområdet er flatt og tomta 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 tomta.

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/snuplass 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 for nærmere detaljer.

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. I forslag til ny kommuneplan som denne høsten har ligget ute til offentlig ettersyn, er en liten utvidelse av N1 på 7,5 dekar østover fram til 100 m byggegrense til E6. Her ble det foreslått rekkefølgekrav om at nytt utvidet område ikke kan tas i bruk før det er etablert ny atkomst fra E6 til Ullensaker Næringspark.

Det er usikre grenser for gnr 31/3 mot naboeiendommer. Det må måles opp før sluttbehandling, slik at plangrensen eventuelt kan justeres i henhold til eiendomsgrensene.

Utnyttelse og byggehøyder

Den høye utnyttelsen begrunnes med å utnytte dyrkbar mark godt, samtidig som en matjordsplan 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 byggegrense 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. Grøntbeltet kan også ivareta noe overvannshåndtering. Om 5 m grøntbelte er tilstrekkelig, må vurderes nærmere til sluttbehandling. Når Dyrskuevegen forlenges med ny snuplass, så kan dagens snuplass bygges om til utfartsparkering for allmennheten, særlig for skigåere. Dette omreguleres 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. 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. 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 Statens vegvesen og kommunen. Nye trafikktall fra Statens vegvesen viser at det var en ÅDT på foreløpig snitt i 2019 på 13.169 kjøretøy, som er betydelig lavere og mer riktig enn tellinger som ble gjort i mai 2018 på 14.655 kjøretøy. Sistnevnte var nok et tilfeldig høyt tall akkurat den uka som det ble talt.

Trafikktallene fra dagens Collicare-virksomhet i Skedsmo har blitt gjennomgått på nytt, og det viser seg at de var feil. Det var ikke et snitt på 154 biler pr dag i 2018, men 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. Den generelle trafikkøkningen fra resten av Kløfta og Ullensaker næringspark vil sannsynligvis være større enn det Collicare bidrar med.

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 34 p-plasser, men siden parkering på bakken inngår i utnyttelsen, så vil bruksareal på bygget bli noe lavere. 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 lossing og arbeid rundt bygget vil forekomme. Her blir det viktig at arbeidet og støynivået forholder seg til gjeldende støykrav, ikke minst for nattarbeid. Se 3.9 i reguleringsbestemmelsene. Dette må vurderes nærmere til sluttbehandling, da kommunen er kjent med lignende problemer for naboene ved dagens anlegg i Skedsmo.

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 dersom eierne selv ønsker det. 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. Collicare ønsker likevel å bidra til bedre støyforhold for de beboerne som er mest rammet av støy i dette området i dag.

Konsekvenser for barn og unge

Gang/sykkelvegen langs Dyrskuevegen kan fungere som skoleveg for barn til Åreppen skole gjennom jernbaneundergangen, men viktigere er nok at forbindelsen 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 ca 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 trafikktallene 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 planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Melding om vedtak sendes:
Saksbehandler