



## Planavgrensning

Planområdet omfatter de nevnte delfelt fra områdeplanen, i tillegg hele veg V8 og V10, og grønnstruktur G3, G4 og G12. Avgrensning av G12 i nord mot atkomstvegen til Ringbanen og motocrossbanen.

Navn på planen kan bli GNP2 Vest. Kan bli behov for nye vegnavn, eller endring av veg og adresser i forhold til tidligere vegnavnsaker, dersom ikke alle veger bygges eller blir gjennomgående.

De andre grunneierne innenfor planområdet skal informeres etter oppstartsmøtet, og før varsel om planoppstart. Eiendomsgransene virker sikre. Foreløpig ikke behov for oppmåling.

## Planstatus

Fra kommuneplanen kan man legge til grunn parkeringskrav, krav til estetikk og annet som må sjekkes ut av plankonsulent.

- *Eksisterende reguleringsplan og byggesaker på/inntil planområdet?*

Planforslaget omfatter felt K13, K9.1, K9.2, K14, K10.1 og K10.2 i GNP II b+c fra 2011, i tillegg hele veg V8 og V10, og grønnstruktur G3, G4 og deler av G12.

Planforslag for GNP2 Vilbergmoen inkluderer ikke grønnstrukturen G3 og G4.

V8 opparbeides som tofelts veg og gs-veg på sørsiden i forbindelse med K12-utbyggingen.

Strategisk plan for GNP fra feb 2020 åpner for vegatkomst fra sør og fra nord, uten gjennomkjøring eller veg fra øst (V9). Dette for å få mer sammenhengende grønnstruktur. Virksomhetene kan være arealkrevende og logistikk, med lave byggehøyder. Kun et smalt belte rett nord for V8 kan diskuteres brukt til arbeidsplassintensive virksomheter, inkludert plasskrevende varehandel. Dette er formål det var vanskelig å få inn i Sentralområde-planen etter innsigelsen fra Statsforvalteren i 2020. Hensikten med Sentralområdet var å samle og øke bruksareal og arbeidsplasser lengst sør, i nærheten av bussholdeplassene. Var også ønskelig å samle bilforretningene langs Jessheimvegen.

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan. Fjerning av 1 m toppdekke fra hele OAC sine eiendommer medfører et stort volum masser som må plasseres et sted. Skal brukes til grøntområdene. Bli et overskudd av slike masser. Drivverdige masser skal tas ut, som grus og sand. Ikke avklart om de skal fjernes midlertidig eller selges/drives ut etter markedets etterspørsel. Kan vurdere om vi bør ha et møte med Direktoratet for Mineralforvaltning.

Det planlegges fjernkjøling med infiltrasjonsdammer i G3.

## Planforslaget

- *Er planinitiativet i tråd med overordna føringer?*

Ja. Utbygger ønsker å beholde formålene fra områdeplanen, som er næring/industri med industri-, håndverks- og lagervirksomhet. I tillegg midlertidige og permanente utstillinger for bygg og anlegg. Produksjon bør også inkluderes. I forhold til innsendt planinitiativ, så ønskes det ikke lenger å utfordre planverket når det gjelder formål som plasskrevende varehandel eller andre arbeidsintensive virksomheter.

Områdeplanen har byggehøydebegrensing på kote +220 og +225, mens det nå ønskes tillatelse til byggehøyder godkjent av Avinor. Utnyttelsen på 80 % BRA opprettholdes.

Områdereguleringsplanen åpner ikke for handel utover noen mindre arealer for strøkstjenende handel. Gjelder ikke K9, K10, K13 og K14. Dette er et viktig prinsipp for at næringsparken ikke skal være en konkurrent til Jessheim. Næringsparken og Jessheim skal utfylle hverandre. Gjeldende områdereguleringsplan åpner heller ikke for handel med plasskrevende varer, men Sentralområdet tilrettela for 15.000 m<sup>2</sup> plasskrevende varehandel. Porschesenteret er allerede etablert, og på lang sikt er det ønskelig at bilbyen i Jessheim næringspark flyttes til Gardermoen næringspark. Naturlig at dette samles i nærheten av Jessheimvegen slik utviklingen har startet, med Birger N. Haug, Porsche og Møller Bil.

I gjeldende kommuneplan er det tatt inn en bestemmelse om handel med plasskrevende varer. Plasskrevende varer er her strengt definert, se § 12.3. Minner samtidig om at det jf. kommuneplanens bestemmelse § 12.2 verken er tillatt med salg direkte fra lager, eller etablering av såkalte hentepunkt for netthandel i områder som ikke er regulert til detaljhandel.

Basert på at detaljreguleringsplanen vil holde seg innenfor rammene fra områdeplanen når det gjelder formål, utnyttelse og andre sentral føringer, så anses det at konsekvensutredningen til områdeplanen er tilstrekkelig. Derfor vil det ikke kreves planprogram og/eller KU til denne detaljreguleringsplanen. Dette prinsippet ble også fulgt for detaljreguleringsplanene for GNP1 Nord og GNP2 Vilbergmoen. Plankonsulent må sjekke ut dette nærmere i KU-forskriften, og gi en god begrunnelse i varslingsdokumenter og senere planbeskrivelse.

- *Kulturminner på/ved planområdet*

Kulturminner forutsettes avklart i områdeplanen.

- *Grønnstruktur, friluftsliv og naturmangfold*

G12 i vest og G3+G4 i øst skal fungere som grønne landskapskjermer som kan fungere både for spredning av biologisk mangfold, overvannshåndtering og for friluftsliv og fritidsaktiviteter.

Grusen skal utvinnes før bygging. Midlertidig flytting av massene må avklares underveis i planprosessen.

## Avklaringer

### Trafikk

Utbygger ønsker å få gjort en mulighetsstudie for atkomst og veger. Sannsynligvis adkomst fra V8 i sør og fra V10 i nord. Skal vurdere om vegen skal flyttes østover, vestover eller beholdes i midten. Ønske om å holde muligheten åpen for airside mot flyplassen. Har vært i dialog med Avinor. Avinor mest positive til vegløsning i øst. Gir utfordringer mot grønnstruktur – flomveger osv..

Planinitiativet Kap 1.2. :

- -Det må ryddes i betegnelser av veier (V15, V16, osv).
- -Hele veistrekningen V8 skal inngå i planområdet.
- -Det bør være mulighet for å utvide V8 til 4-feltsveg.
- -Hva er konkret ment med deler av veiarealet? Er det ment slik at dette gjelder en delstrekning eller en del av vegarealet, dvs. kjørebane, teknisk anlegg, gang- og sykkelveg? Dette må avklares nærmere.
- -Hvis V9 og V10 ikke bygges gjennomgående fra rundkjøring til rundkjøring, men bare som en delstrekning, som da er en blindveg, skal det legges til rette for at modulvogntog kan snu.
- -Prosjektering/bygging av veg skal samkjøres med pågående vegprosjekter.

Kap. 2.2:

- Skisser av mulige alternativer for veisystem/mulighetsstudiet-Veiforbindelsen som eventuell kuttes ut ifm. planforslaget for tilliggende Vilbergmoen bør sikres for å ivareta eventuell fremtidig veibygging/veikapasitet.
- -Det bør drøftes i mulighetsstudiet om fremtidige kryss skal utformes som rundkjøring eller som kryss ved en endring i veisystemet.
- Alt.4 for interne veger kan være å legge hovedvegen lengst øst, mot G3+G4. For overvannshåndteringen det best med vegen i vest. Hva mener Avinor til vegen her?
- Atkomsten til Veidekke i vest (GNP III) må ivaretas.

### *Rekkefølgekrav til veger:*

Områdeplanens rekkefølgekrav til veger må svares ut. Dette gjelder særlig V5, V8, R8, V15, V16, R10, V10 + R4 og V7. Hensynet og opparbeidelse av Vilbergvegen, V22 og V21 må også inngå i en trafikk- og veg-utredning. Dette gjelder også kollektivfelt på Jessheimvegen (V20)

og mulig hovedsykkelveg langs V20-Jessheimvegen fra Strategisk plan for GNP. Bør den være på 4 m eller 5,5 m sykkelveg m/fortau?

Bør ha en utredning med forslag hvordan dette skal etableres. Snart er alle delfelt innenfor GNP II detaljregulert, og det kan ikke bli slik at de siste må ta alle gjenværende rekkefølgekrav.

### **Parkering – parkeringsnorm**

Bruk i utgangspunktet kommuneplanens normer.

### **Vann og avløp**

Det må utarbeides en VA-rammeplan inkludert overvann. Må også se til den gamle VA-rammeplanen for områdeplanen fra 2010. Kanskje på tide at den revideres.

UK: Nærmer seg kapasitetsgrense både for vannforsyning og spillvann. Gått på bekostning av kapasitet og kvalitet på vannet i området. Systemet sprengt per i dag. Salatproduksjonen bruker 140 000 kubikk vann, som til sammenligning er ca 25 ganger forbruket til det enorme COOP-lageret. Forbruket er ikke jevnt fordelt, det blir tidvis stor styrttapping. Større totalt vannforbruk enn UK hadde sett for seg tidligere. Må ha realistiske beregninger på vannforbruk i VA rammeplan. Betydning for dimensjoner på rør osv.

OAC: Styringskum 3 tenkt som påkoblingspunkt. Beskjed om dette fra UK tidligere. Tunge internasjonale logistikkaktører vil inn nære flyplassen (K13 spesielt). Ser ikke ut som store produksjonsaktører på nåværende tidspunkt.

Må ses på vannforsyning i en rammeplan VA i samarbeid med de andre aktørene. Dette inkluderer tosidig vannforsyning Det er enighet mellom UK og OAC på dette. VA Rammeplan skal også omhandle overvannshåndtering og flomveger.

### **Vannmiljø**

Tiltak som medfører fare for forurensing av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster skal vurderes i henhold til vannforskriften. Formålet med vannforskriften er å beskytte og om nødvendig forbedre miljøtilstanden i alle elver, innsjøer, grunnvann og kystnære områder. Det må gjøres en vurdering om tiltaket kan påvirke/forringe vannforekomster i nærheten, om tiltaket kommer i konflikt med miljømålene i vannforskriften og om vannforskriften § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep kommer til anvendelse.

I området ligger grunnvannsforekomsten 002-997-G Leira, som er i vannområde Leira-Nitelva. Det er god kvantitativ og god kjemisk tilstand i denne vannforekomsten. Grunnvannet i området skal beskyttes mot forurensning og grunnvannsstanden skal ikke endres (heves eller senkes).

## **Renovasjon**

Ingen kommentar til oppstart detaljregulering, annet enn at for næringsavfall er eier, ut fra forurensningsloven §32, pliktig til å sørge for at eget avfall gjenvinnes eller håndteres på lovlig måte.

Avfallshåndtering skal være fysisk adskilt fra øvrig varehåndtering, hva gjelder de interne transportveier. Standplass (oppstillingsplass) for henting av næringsavfallet, skal vises ivaretatt med inntegnet sporingskurver for hente- og kjøremønster.

Næringsdrivende som produserer avfall, som i sammensetning ligner på husholdningsavfall, kan etter avtale med kommunen inkluderes i den kommunale henteordningen. Slike næringsdrivende omfattes av reglene i kommunens renovasjonsforskrift, fra tidspunkt for avtaleinngåelse.

## **Naturmangfold**

### Rødlistede arter og andre arter

Det er ikke registrert rødlistede arter i Artsdatabanken innenfor planområdet, men det utelukker ikke at det kan være det. I områder med grus- og sandtak kan det være fugler, for eksempel svaler, som hekker. Det bør unngås å bygge- og anleggsarbeider ifbm. utbygging av reguleringsplanen i hekketiden dersom det befinner seg hekkende fugler i området. Avbøtende tiltak for eventuelle rødlistede fuglearter kan være å bevare åpne grustak innenfor planområdet som erstatning for områdene som blir bebygd.

### Svartelistede arter

Det er registrert en del svartelistede arter i nærheten av planområdet, og det er en viss sannsynlighet for at det kan være svartelistede arter innenfor planområdet, selv om det ikke er registrert. Ved flytting av masser må det påses at eventuelle svartelistede arter ikke blir spredt til andre områder. Se også punkt om massehåndtering.

## **Klima og energi**

Utbygger vil stille krav om Breeam. Og det planlegges for fjernvare og -kjøling, og kanskje solceller.

Det fremkommer av planinitiativet at detaljreguleringen skal legge til rette for en langsiktig og bærekraftig utvikling. Det er viktig at dette blir konkretisert i planbestemmelsene, for eksempel:

§ Bygge- og anleggsplasser skal være fossilfrie:

- Unngå bruk av fossil energi og tilstrebe bruk av utslippsfrie løsninger i anleggsarbeidene og ved transport til og fra anleggsplassen
- Redusere transport til og fra anleggsplassen
- Sørge for lokal og klimavennlig massehåndtering

#### § Klimagassregnskap

- Ved detaljregulering og søknad om rammetillatelse skal det utarbeides klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer og energi, iht. NS 37:20:2018, metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder.

#### § Bruk av trematerialer

- Det kan gis bestemmelse om bruk av tre i bebyggelsen, med hensikt å blant annet redusere Co2 utslipp som følge av byggeprosjektet.

#### § Energiløsninger

- Ved detaljregulering kan alternative muligheter for felles fornybar energiløsning for varme og kjøling til byggene innenfor planområdet kartlegges. Kartleggingen skal legges til grunn for valg av energiløsning.

Energiløsningen kan basere seg på bruk av fjernvarme, bioenergi, solenergi, varmepumper eller annen fremtidig fornybar teknologi. Lokal produksjon av elektrisk strøm kan vurderes. Energiløsningen skal ses i sammenheng med energiløsning for hele området.

#### § Ladestasjoner

- Det skal legges til rette for etablering av ladestasjoner til el-biler og sikres mulighet for lading for samtlige biloppstillingsplasser.
- Det bør også vurderes om området kan være aktuelt for lading av tungtransport

#### § Massehåndtering

- Det skal etterstrebes best mulig massebalanse og gjenbruk av overskuddsmassene ved anleggsarbeid i byggeområdene. Håndtering av overskuddsmasser skal redegjøres for i detaljplan. Den skal på grunnlag av beregninger av masseoverskudd og undersøkelse av kvalitet på overskuddsmassene, avklares hvordan massene kan brukes, mellomlagres, brukes til terrengjustering eller deponeres.

#### § Blågrønn faktor

- Kommunen oppfordrer til bruk av blågrønn faktor.

### **Forutsetninger fra Formannskapet**

Ved 1.gangsbehandling av GNP2 Vilbergmoen-planen var det liten støtte til kommunedirektørens innstilling om å kreve tosidig vannforsyning/hoved-VA-nett opparbeidet før igangsettingstillatelse. Men det ble vedtatt å legge begge alternativene til bestemmelser ut til høring. Det må til sluttbehandling av GNP2 Vilbergmoen-planen, Sentralområde-planen og K13-planen avklares rekkefølgebestemmelser som hensyntar både kommunens ønske om snarlig opparbeidelse av tosidig vannforsyning og utbyggers ønske om å kunne starte og bygge næringsbygg.

## Krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen

Rapporter og utredninger skal vise nåværende situasjon og framtidig situasjon. De skal beskrive løsninger som sikrer at tiltaket er i tråd med lover og forskrifter. Rapportene og utredningene skal ha klare og tydelige konklusjoner. Forslagsstiller skal beskrive hvordan temaene i rapportene og utredningene er løst, i planbeskrivelsen til planforslaget;

- ROS-analyse
- Støyvurdering
- Geoteknisk rapport
- Flom
- Skred
- Luftforurensning
- Trafikkanalyse
- Sol/skyggestudier. Studien skal vise sol/skyggevirkninger på omgivelser.
- Naturmangfold
- Oppsummering av tidligere arkeologisk registrering/Kulturminner
- Overvannsnotat/Prinsippplan for overvannshåndtering, sammen med VA-rammeplan
- Redegjørelse og vurderinger om klimagassutslipp og klimatilpasning
- Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget
- Utomhusplan
- *Dersom det utarbeides flere alternativer i plansaken, skal alle alternativer illustreres.*

## Oppstart av planarbeid

På bakgrunn av konklusjoner i oppstartsmøtet gir Ullensaker kommune tilslutning til oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8. Planinitiativet må revideres.

Planavgrensning, varslingsbrev og annonse til avis skal godkjennes av kommunen før varslingsmateriale bes oversendes saksbehandler i kommunen for godkjenning. Det varsles også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Varsel om oppstart av planarbeid skal varsles i både Romerikes Blad og kommunens nettside. Det skal varsles med minimum varslingsfrist på 4 uker ved ordinær varslingsfrist. Det skal også legges ved tid ved ferie da denne ikke medregnes i varslingsfristen.

Forsvarsbygg må tilføres listen over offentlige myndigheter som skal varsles ved planoppstart.

## Den videre prosessen

Det tas forbehold om at det kan komme informasjon som ikke ble diskutert eller avklart på oppstartsmøtet. Ved endringer i planforslag ved eller etter offentlig ettersyn er det forslagsstiller som må levere oppdaterte/nye dokumenter.

Gebyr – det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften. Forslagsstiller bes om å sende fakturaadresse til saksbehandler.

Det vises til veileder for private planforslag. Denne finnes på Ullensaker kommunes hjemmeside under Teknisk, næring og eiendom, Reguleringsplaner og Utarbeidelse av private planforslag.

Med hilsen

Atle Sander  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*