



Plan1 As
Postboks 373 Vestad
2403 ELVERUM

Deres ref.: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:
23/7860 - 9 Ingvild Ytterdal 23.10.2023

Referat fra oppstartsmøte - 176/2

Sakstittel: 176/2	Gnr./bnr.: 176/2
Forslagsstiller: Walan Maskin	Fagkyndig: Berit Marie Sivertsen
Møtedato: 12.10.2023	Møtested: Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 23.10.2023	Referent: Ingvild Ytterdal

Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Berit Marie Sivertsen	Plan 1, fagkyndig	bms@p1.no
Christian Walan	Walan Maskin AS, forslagsstiller	Christian@walan.no
Fredrik Korsvoll	Walan Maskin AS, forslagsstiller	Fredrik@walan.no
Kim Donald Tvester	Walan Maskin AS, forslagsstiller	Kim@walan.no
Finn Erik Walan	Grunneier	few@fewinvest.no
Ingvild Ytterdal	UK, saksbehandler	Ingvild.ytterdal@ullensaker.kommune.no
Atle Sander	UK, tospannspartner	Atle.sander@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Ullensaker kommune har mottatt et planinitiativ for del av eiendommen g.nr./b.nr. 176/2. Planinitiativet går ut på å tilrettelegge for næringsbebyggelse som skal inneholde verksted, lager, vaskehall og administrativ enhet.

Det ble avholdt oppstartsmøte for den samme planen i 2020. Et tema som ble diskutert da var byggegrensen mot E6, som var satt til 150 meter i den daværende kommuneplanen. Denne var da foreslått redusert til 100 meter i forslag til ny KPA.

I oversendelsen har planen blitt omtalt som trekanttomta, men dette navnet er brukt på andre planer i kommunen. Forslagstiller må komme opp med et annet navn på planen.

Kommuneplanens arealdel og byggegrenser

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til næringsbebyggelse, LNF og parkformål. Deler av planområdet er omfattet av 100 meter byggegrense mot vegkant på E6.

Det er listet opp to rekkefølgekrav til feltet i kommuneplanens arealdel:

1. Det skal tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor. Detaljvarehandel tillates ikke.
2. Det kan ikke gis rammetillatelse før V23-krysset med tilhørende ramper og tilknytninger er ferdigstilt eller at utbyggers andel av bidrag til finansiering av denne er sikret i en bindende infrastrukturavtale med Statens vegvesen. En slik avtale kan inngås så langt Statens vegvesen finner at dette vil være forsvarlig utfra sikkerhet i trafikkavviklingen på E6 og lokalvegnett.

Statens vegvesen har sett på muligheten for å forbedre forbindelsen mellom Gardermoen Næringspark og Hauer seter. I et grunnlagsdokument er det skissert en ny vegtrase over planområdet fra Trondheimsvegen til Hauer setervegen. Traseen er ikke avsatt i KPA, så kommunen har ingen innvendinger til dette. Statens vegvesen vil trolig kommentere dette i varslingen.

Oversendt tegning viser at bygningen er foreslått plassert på LNF-området inntil ny byggegrense. Dersom det skal bygges i LNF-arealet vil planforslaget bare delvis være i tråd med kommuneplanens arealdel. Vi har ikke umiddelbare innvendinger til det, men ber om at dette kommer tydelig fram når saken sendes inn til førstegangsbehandling.

Det er også i utgangspunktet 50 meter byggegrense fra fylkesveg iht. vegloven.

Natur og miljøhensyn

Dødisgropen nord på eiendommen er en nær truet landform og et stedstypisk element i landskapet. Kommunen ber også om at det blir gjort en vurdering i det videre planarbeidet av om det er nødvendig å fylle igjen dødisgropen nord i planområdet eller om foreslått bygg da kan flyttes vekk fra gropen for å bevare den i størst mulig grad. Vi vil be om at planområdet blir utvidet til å inkludere dødisgropen for å kunne håndtere den bedre. Uansett om den skal fylles ut eller bevares så vil det være hensiktsmessig å få med hele dødisgropen.

Det har ikke blitt gjennomført en naturmangfoldregistrering i området. Dette må gjennomføres før videre regulering av området. Kartlegging skal utføres av fagperson i felt og omfatte alle artsgrupper og andre naturelementer som inkluderes i begrepet "naturmangfold". I lyset av kartleggingen bør rapporten vurdere konsekvensene av tiltaket på naturverdiene i planområdet og på omgivelsene.

Ingen rødlistede arter er registrert på planområdet, kun én livskraftig fugleart. Langs E6, nordvest for planområdet, er den nær truede arten ullurt registrert og sør og vest for planområdet, er kløverhumle og slåttemhle registrert.

Langs E6 og Trondheimsvegen er det registrert fremmede arter av svært høy risiko, hagelupin og hvitsteinkløver. I henhold til Naturmangfoldloven kapittel IV, §28 må tiltakshaver i rimelig utstrekning treffe tiltak for å hindre spredning eller utslipp av levende eller levedyktige organismer til steder der de ikke forekommer naturlig. Det anbefales at det utarbeides en plan for dette. Tiltak kan, for eksempel, være lokal gjenbruk av masser, jevnlig skjøtsel, rengjøring av maskiner, spesielle hensyn ved lagring og rensning ved deponering og tilsåing med stedege arter etter graving.

Vann og avløp/ Påkobling på kommunalt nett

Omfang og karakter av bebyggelsen som skal etableres på området tilsier at tilkobling til kommunalt avløp bør velges som avløpsløsning. Kommunen vil ikke være positivt innstilt til etablering av et privat avløpsrenseanlegg her. Kommunal avløpsledning ligger ikke i umiddelbar nærhet, men bebyggelsen på naboeiendom gnr. 176/7 er tilknyttet kommunalt avløp via privat ledning.

Det ligger kommunal vannledning i og ved planområdet. Eventuelle tiltak i planen som berører denne vil medføre krav om omlegging eller sikring iht. gjeldende normer og krav. I VA rammeplan må vurderes om det er behov for egen slokkevannstank for å oppfylle spesielle behov til sprinkling osv. utover tilgjengelig mengde i kommunens nett.

Til førstegangsbehandling av reguleringsplan skal det utarbeides en VA-rammeplan som viser overvannshåndtering og sikring av flomveger. Rammeplanen skal være iht. 3-trinnsstrategien for håndtering av overvann. Det skal benyttes høy klimafaktor.

Ifølge planinitiativ skal terreng og dødisgrop fylles opp. Dagens terrengsenking gir mulig fordrøying av overvann. VA rammeplan må vurdere flomvannføring ut av området med eventuelle tiltak. Aktuelle hensyn her er Fv. 1551 og E6.

Reguleringsplanen må oppnå en blågrønnfaktor på minst 0,6.

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.

Sør for tiltaksområdet ligger grytehullsjøene Bonntjern og Svenskestutjern, som er en del av Svenskestutjern naturreservat. Vilbergtjern ligger nord-vest for området. I området ligger også grunnvannsforekomsten 002-997-G Leira, som er i vannområde Leira-Nitelva. Det er

god kvantitativ og god kjemisk tilstand i denne vannforekomsten. Eiendommen er også helt på grensen mot grunnvannsforekomst 002-994-G Hersjøen-Risa som er i vannområde Hurdalsvassdraget/Vorma. Det er god kvantitativ og god kjemisk tilstand i denne vannforekomsten også. Grunnvannet i området skal beskyttes mot forurensning og grunnvannsstanden skal ikke endres (heves eller senkes).

Renovasjon

Reguleringsplanen vil ikke omfattes av den kommunale renovasjonsordningen. For næringsseiendommer med næringsavfall, er eier ut fra forurensningsloven §32, pliktig til å sørge for at eget avfall gjenvinnes eller håndteres på lovlig måte.

Geodata

Dette er et areal som er avskåret fra hovedeiendommen etter utbyggingen av E6, men fortsatt en del av en større eiendom på andre siden av hovedvegen E6. Eiendommen bør snarest mulig søkes fradelt fra hovedeiendommen.

Arealet har ikke opparbeidet adkomst. Viken fylkeskommune er vegmyndighet, og bør kontaktes for å avklare adkomst.

Støy

Planområdet ligger i rød og gul støysone. Bestemmelsene bør omfatte regler for støy iht. retningslinje for støy, også bygge- og anleggsvirksomhet.

Kontorarbeidsplasser utløser krav til tilfredsstillende støyforhold innendørs.

Oppstart av planarbeid

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

Planavgrensning, varslingsbrev og annonse til avis skal godkjennes av kommunen før varslingsmateriale bes oversendes saksbehandler i kommunen for godkjenning.

Kommunen vil sende en liste over offentlige instanser og naboer som skal varsles.

Varsel om oppstart av planarbeid skal varsles i både Romerikes Blad og samtidig via avisens nettavis. Det skal varsles med minimum varslingsfrist på 4 uker.

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. Veilederen viser hvilke dokumenter vi ønsker å få tilsendt til varsling og til førstegangsbehandling.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 16.10.2023. Tilbakemelding ble ikke gitt. Referatet er godkjent 23.10.2023.

Med hilsen

Ingvild Ytterdal
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur