

13.09.2023/BMS

Planinitiativ Vilbergvegen Øst

a) Formålet med planen

Utarbeide detaljregulering for området langs østsiden av fv. 1559 Vilbergvegen, fra brua over jernbanen og E16, og fram mot fv. 1566 Jessheimvegen. Området skal reguleres til ulike næringsformål og grønnstruktur, med tilhørende adkomster fra Vilbergvegen.

Det har vært avholdt 2 dialogmøter med kommunen der representanter fra Plan og Næring, Reguleringsavdelingen og Gardermoen Vekst, samt tiltakshaver med konsulenter deltok. Det ble i møtene tatt opp bl.a. overordna prinsipper for utvikling av området.

- Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver/utbygger.

Tiltakshaver: Grunneiere innenfor Vilbergvegen Øst v/Gardermoen Næringspark AS

Plankonsulent: Plan1 AS

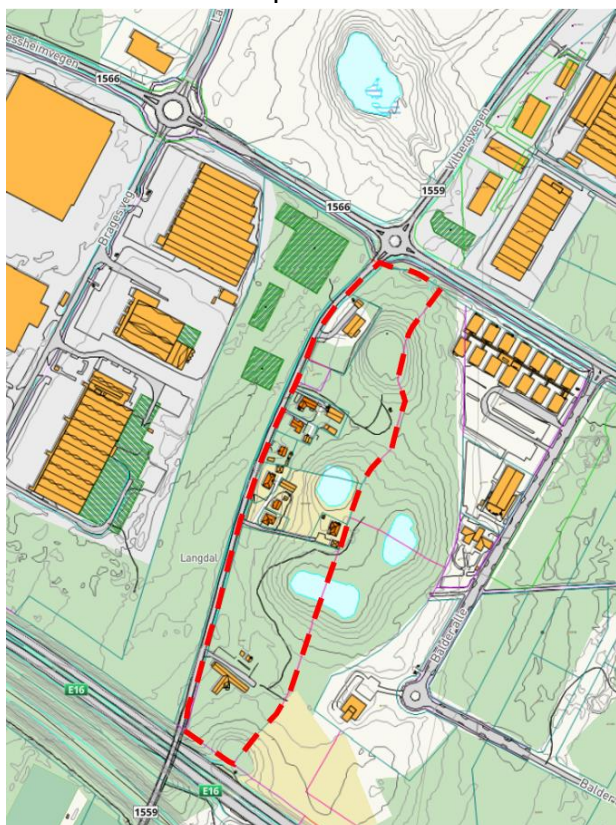
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet som omfatter 11 eiendommer, er på til sammen ca. 78 dekar.

Planavgrensningen foreslås satt i eiendomsgrense i nord, eiendomsgrensene i øst, og eiendomsgrense i sør. I vest foreslås plangrensa satt til vegkant av Vilbergvegen, tilsvarende som i vedtatt detaljregulering for Vilbergvegen vest næringsfelt.

Ved at plangrense i øst vil følge eiendomsgrenser, vil planområdet grense til regulert friluftsområde med andre grunneiere. Det er ingen naturlig overgang mellom planområdet og friluftsområdet. Grensa går f.eks. midt gjennom et system med dødisgroper. Det blir derfor viktig at tiltak innenfor planområdet skal gi mest mulig positive virkninger på naboområdet i øst.

- Kart over foreslått planområde sammen med nærområdene



Kart med planavgrensning følger også vedlagt.

Man kan ha som intensjon at det samarbeides med grunneiere innenfor friluftsområdet om bl.a. tilrettelegging for stier, og at friluftsområdet kan vitaliseres slik opprinnelig reguleringsplan legger oppå til, med fritidsaktiviteter.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det ønskes etablering av næringsbygg som kan egne seg for små og mellomstore bedrifter, samt virksomheter som det er spesielt ønskelig skal kunne etablere seg i området. Det er også ønskelig med virksomheter og tiltak innenfor planområdet som kan gi synergieffekter med kommende utviklingsprosjekter i nærområdene, som på Sand og i Gardermoen Næringspark.

Aktuelle bedrifter er slike som har behov for annen type bebyggelse og med mulighet for kjøp av tomter, enn det som er planlagt og bygd innenfor de øvrige områdene av Gardermoen Næringspark. Dette kan være bl.a. bedrifter med lokal forankring. Pga. områdets beliggenhet i forhold til flyplassen, hovedvegssystemet og utbyggingsområdene for øvrig, kan bedrifter ha både lokal, nasjonal og internasjonal tilknytning.

Det er et mål at utviklingen av dette området skal skape et levende og attraktivt område for de som skal arbeide her og for besøkende.

Det skal etableres adkomster fra Vilbergvegen og internt i området, parkering, uteoppholdsarealer, og tiltak som fremmer ulike aktiviteter.

Det er ønskelig med tilrettelegging av grønnstruktur innenfor planområdet, med tilknytninger til de regulerte friluftsområdene i øst.

Gang- og sykkelveg på 6 meters bredde langs Vilbergvegens vestsida, er grundig ivarettatt i detaljreguleringen for Vilbergvegen vest næringsfelt. Det foreslås derfor at fortau langs østsida kan forlenges fra brua over jernbanen og E16, og fram til gang- og sykkelvegen langs Jessheimvegen.

d) Byggehøyder og utbyggingsvolum

I første omgang forslås byggehøyde til kote 228, i hht. byggerestriksjonskart med tre rullebaner – alternativ øst, mottatt fra Avinor. Hvor mange etasjer dette vil utgjøre vil avhenge av hvilken type virksomhet som kommer i bygningene med behov for ulike takhøyder. Det antas at bebyggelsen vil få varierende høyder og bruksareal.

Det tas sikte på å utarbeide en plan som legger til rette for utbyggingsvolum som imøtekommer dagens og framtidens krav til arealutnyttelse og bærekraft.

Det vises her til at det i detaljreguleringen for Vilbergvegen vest, har fått regulert med bruksareal som kan bli ca. 115% BRA i nordre del, og nesten 160% BRA i søndre del.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet består i dag av både mindre og større eiendommer, og har flere eiere. Utgangspunktet bør likevel være planlegging som kan gi gode og funksjonelle byggeområder med effektive løsninger på bl.a. infrastruktur. Noen eiendommer har likevel en størrelse og samme eiere, at dette kan oppnås uten at det går ut over andre eiendommer.

En ser ikke for seg forurensende næringsetablering her. Krav i fht. klima og miljø blir også strengere framover. Det er en miljømessig kvalitet at området har en blågrønn struktur som vil bli gjort mer tilgjengelig ved utbyggingen, og som sammen med tilliggende grønnstruktur kan innby til mer uteopphold og ferdsel gjennom det meste av året.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Det er et relativt flatt parti langs Vilbergvegen med varierende bredde, som skråner mot øst. Mesteparten av eksisterende bebyggelse er etablert langs Vilbergvegen. Det største bygget er bilverkstedet i nord og kontorriggen i sør. Ellers er det vanlige hus med uthus. Planområdet grenser ikke til områder med nærliggende bebyggelse. Nærmeste bebyggelse vil være vest for Vilbergvegen, som er under utbygging med større næringsbygg.

Det er områder med samme kotehøyder og vannstand som varierer med en syklus over år og gjennom årstider, både innenfor østre deler av planområdet og utenfor. Dette viser kart og flyfoto over en periode på flere år, og nyere bilder. Det er derfor grunn til å ha en viss avstand til nye tiltak i fht. disse.

Øst for planområdet er det til dels tett skog, men her er det også synlige tråkk. Området har et stort potensial for å øke tilgjengeligheten og attraktiviteten ved at det ryddes og skjøttes. Dette området som er regulert til friluftsområde, eies av andre grunneiere som ikke har utbyggingsarealer langs østsiden av Vilbergvegen.

Sør for planområdet går E16 mange meter nedenfor eksisterende terreng i planområdet. Nærmeste del av planområdet vil være synlig fra E16. Vest for Vilbergvegen er det regulert næringsbebyggelse med store volumer og høyder, som allerede er dominerende visuelt langs Vilbergvegen og fra Jessheimvegen. Bebyggelsen langs østsiden av Vilbergvegen vil kunne spille godt sammen med vestsiden.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Utsnitt av kommuneplanens arealdel



Vestre del av planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig næringsområde. Næringsområdet er i øst avmerket med en rett linje, uten at det er tatt hensyn til eiendomsgrenser eller terrengforhold. Øst for denne linjen er formålet grønnstruktur.

Det foreslås at plangrensen i øst følger eiendomsgrensene.

Det er knyttet kommuneplanbestemmelser til områdene øst og vest for Vilbergvegen, området 2015-16. Disse går ut på at områdene skal tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor. Det er ikke definert hva mindre enheter og produksjonslokaler er. Detaljvarehandel er ikke tillatt.

Det står videre at ved reguleringsplanarbeidet for området 2015-16, skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse (småskala bygg/oppbrutte volum). Det skal legges særlig vekt på at det gjennom utvikling av området skal sikres kvalitet og helhet i grønnstrukturforbindelsen gjennom området, som del av forbindelsen mellom Raknehaugen/Sand til Elstad. Herunder tilrettelegging for tursti. Det bør i den sammenheng vurderes vegetasjonsskjermer mot eksisterende næringsområde i vest. Kulturminnevernhensyn i området skal sikres, og inngå i grønnstrukturen så langt det er mulig.

Det er også krav om at nytt hovedvegssystem, V23-krysset med tilhørende ramper og tilknytninger mot lokalvegnett eller alternativ godkjent kryssløsning, bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Det kan ikke gis rammetillatelse før nevnte veginfrastruktur 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.

Planområdet ligger innenfor reguleringsplanen for Gardermoen næringspark, vedtatt 20.10.1997. I denne planen er areal rundt de daværende boligene og fradelt boligtomt regulert til boligformål. Næringseiendommen i nord er regulert til lett industri. Det er i bestemmelsene ikke tillatt oppføring av nye selvstendige boliger, og eksisterende industrivirksomhet tillates ikke utvidet.

Etter vedtak av arealdelen til kommuneplanen 2008-2020 i Kommunestyret den 02.03.2009, har området nærmest Vilbergvegen vært avsatt til næring. Bestemmelsene for området i gjeldende kommuneplan, kom inn i bestemmelsene til kommuneplanen 2015-2030.

Strategisk plan for Gardermoen Næringspark, vedtatt i Kommunestyret 11.02.2020, gir rammer for en helhetlig utvikling av hele parken de neste 50 årene. I planen vises bl.a. prinsipper for plassering av arbeidsplassintensive, kombinerte og arealkrevende virksomheter, byggehøyder og volumer.

Dagens krav til arealeffektivitet, bærekraft og riktig miljøprofil, gjør at planleggingen for en framtidsrettet, helhetlig utvikling og utbygging av Vilbergvegen Øst, må ses i lys av dette. Tomtearealene øst for Vilbergvegen er mer verdifulle enn de bygningene som står på dem. Det ønskes å planlegge etter de samme prinsipper som Vilbergvegen vest. I den detaljreguleringen er det regulert høy utnyttelse, som gir grunnlag for større volumer.

En er ikke kjent med at det er pågående planarbeid som har betydning for dette området.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

En kan ikke se at det er vesentlige interesser som berøres.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i fbm. planarbeidet. Den vil bli utarbeidet på grunnlag av kjente forhold og faktorer, samt gjennomførte utredninger.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

De offentlige organer som normalt er høringsinstanser i plansaker, naboer og gjenboere, samt relevante organisasjoner. Disse vil bli tatt ut fra de adresselistene som kommunen utarbeider før varsling.

- Vurder bruk av utbyggingsavtale. Dette punktet bør også tas med i varslingsannonsen. Det kan bli aktuelt med utbyggingsavtale knyttet til teknisk infrastruktur. Melding om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale vil tas med i fbm. varsling av planarbeidet.

k) Prosesser for samarbeid med kommunen og andre, og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

- Planlegges det nye veger som trenger eget vegnavn? Adresser må være på plass senest før igangsettingstillatelse. Det krever egen sak om adressering.

Det er foreløpig ikke planlagt nye veger i planområdet. Dette vil bli avklart i fbm. utarbeidelsen av planforslaget.

- Er kartgrunnlaget som benyttes oppdatert (dvs. maks 6 mnd.)?

Oppdatert kartgrunnlag vil bli bestilt.

- Er eiendomsgrensene koordinatfestet og presise? Hvis nei vil det bli krav om oppmålingsforretning.

Det er deler av eiendomsgrenser til gnr. 172/1, 172/54 og 172/244 er ifølge kartportalen ikke sikre.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Det er et utbyggingspotensiale for næring på mer enn 15.000m² BRA, som er grensen i forskriften som utløser krav om konsekvensutredning. Det vil da være behov for utarbeidelse av planprogram før det foretas varsling av planarbeidet.

Ihht. gebyrregulativet til Ullensaker kommune er oppstartsmøte gebyrbelagt. Hvem skal fakturaen sendes til?

Gardermoen Næringspark AS. Org.nr.: 829 500 272