



Plan1 As  
Postboks 373 Vestad  
2403 ELVERUM

Deres ref.: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:  
23/7777 - 7 Atle Sander 19.10.2023

### Referat fra oppstartsmøte om detaljregulering av Vilbergvegen Øst

Sakstittel: Vilbergvegen Øst	Gnr./bnr.: 172/54 m.fl
Forslagsstiller: Gardemoen Næringspark AS	Fagkyndig: Berit Sivertsen, Plan 1
Møtedato: 17. oktober 2023	Møtested: Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 18.10.2023	Referent: Atle Sander

#### Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Berit Sivertsen	Plan 1, fagkyndig	bms@p1.no
Tore Espe	Forslagstiller	tore@gardermoen.no
Per Egil Moseng	Forslagstiller	peregil@pemrad.no
Halvor Tangen	Konsulent	hot.siv@outlook.com
Joachim Pedersen	UK, vann og avløp	Joachim.Pedersen@ullensaker.kommune.no
Christine Haakstad	UK, kulturminner	Christine.Haakstad@ullensaker.kommune.no
Atle Sander	UK, saksbehandler	@ullensaker.kommune.no
Ingvild Ytterdal	UK, tospannspartner	@ullensaker.kommune.no

#### Bakgrunn og ønske om plan og utbygging

Oppstartsmøtet gjelder detaljregulering av Vilbergvegen Øst, et område mellom E16 og Jessheimvegen. Ønsker området regulert til næring og grønnstruktur. Det ønskes næringsbygg for små og mellomstore bedrifter. Området kan være aktuelt for næringsvirksomhet som i dag holder til i Jessheim Næringspark. I tillegg kan det være aktuelt med et hotell, med minimum 250 rom.

Foreslått planområde utgjør ca 78 dekar og omfatter 11 eiendommer og 6 grunneiere. Det er kontakt mellom grunneierne og Halvor Tangen skal avstemme forholdet mellom disse underveis. Det skal lages ny tomtestruktur. Må se på nye avkjørsler til Vilbergvegen.

Det foreslås en høydebegrensning på kote 228. Når det gjelder utnyttelse, vises det til Vilbergvegen Vest som har ulik utnyttelsesgrad i nord og sør. Utnyttelsen vil bli mer enn 15.000 m<sup>2</sup> bruksareal, slik at det blir krav til planprogram og konsekvensutredning i tråd med KU-forskriften. For oppbygging og valg av temaer i planprogram og KU, kan Vilbergvegen Vest brukes som utgangspunkt. Det vil være mer fokus på dødisgropene, grønnstruktur og kulturminner enn på vestsiden. Andre planer med utredningstemaer i nærheten kan også brukes som eksempel.

### **Planstatus**

Området utgjør østre del av område 2015-16 i kommuneplanens arealdel. Planbestemmelsene til denne sier at områdene skal tilrettelegges for mindre enheter og produksjonslokaler og tilhørende kontor. Detaljhandel er ikke tillatt. Det skal legges vekt på småskala bygg og oppbrutte volum. Det skal sikres kvalitet og helhet i grønnstrukturen gjennom området, som en del av forbindelsen mellom Raknehaugen/Sand og Elstad, herunder tilrettelegge for tursti. Kulturminnevernhensyn i området skal sikres, og inngå i grønnstrukturen så langt som mulig. Det er også rekkefølgekrav til V23-krysset m.m. på E6. Henvisningen til utviklingsområder på Sand fremstår noe uklart. Det er ikke lagt til rette for framtidig utvikling på Sand utover utvikling av Olaløkka, dersom Norges fotballforbund vil bygge sitt treningsanlegg der.

Reguleringsplanen for GNP fra 1997 har flere av eiendommene regulert til bolig. I Vilbergvegen vest pågår det bygging av bilforretning og verksted av Møller. Det skal også bygges sykkelveg med fortau og nytt VA-nett på vestsiden av Vilbergvegen.

Strategisk plan for GNP fra 2020 viser at planområdet kan ha arbeidsplassintensive virksomheter, økt byggehøyde mot Jessheimvegen, grønnstruktur med turveg nord-sør og hovedsykkelveg mellom Vilbergvegen og Baldermoen.

Fylkeskommunen jobber med en forstudie om valg av løsning for fortau/gangveg langs Holtegutua/Vilbergvegen sør for Gardermobanen. Foreløpige vurderinger tyder på fortau på østsiden av kjørevegen.

### **Temaer:**

#### **Veg og trafikk**

Atkomst vil skje fra Vilbergvegen, som eies og driftes av Viken Fylkeskommune, som gir sin uttalelse til detaljreguleringen. Valg av løsning for fortau eller gangveg for Vilbergvegen øst bør ses i sammenheng med valg av løsning langs Fv 1559, Holtegutua, slik at man kan gå for en helhetlig løsning på strekningen.

Det må forventes krav til gang/sykkelveg mot eksisterende gangveg i Balder Allé.

## Vann og avløp

Det skal utarbeides en VA-rammeplan for hele planområdet inkludert overvannshåndtering og sikring av flomveier som skal godkjennes av VA-enheten før førstegangsbehandling. All prosjektering, utførelse og dokumentasjon av VA-anlegg skal være iht. Ullensaker kommunes VA-norm og standard abonnementsvilkår med tilleggsbestemmelser. Overvann skal håndteres lokalt innenfor hver enkelt eiendom/planområdet, og prinsippene i tretrinnsstrategien for overvannshåndtering skal legges til grunn. Det er usikkert om man kan bruke dødisgroperne til overvannshåndtering.

Det bygges per dags dato kommunalt vann og avløp i ny gang- og sykkelveg på vestsiden av Vilbergvegen. I det pågående prosjektet skal det også presses/bores under vegen for å legge til rette for fremtidig tilknytning av området øst for Vilbergvegen. Eksisterende VL200SJG på østsiden av Vilbergvegen skal på sikt nedlegges/settes ut av drift da den erstattes av ny vannledning på vestsiden. Dersom man får til selvfall er det mulig å koble seg på pumpestasjon på vestsiden av Vilbergvegen. Dersom hotell må dette tas hensyn til i VA-rammeplanen.

### Forslag til rekkefølgebestemmelser:

Før rammetillatelse:

- VA-rammeplan, iht. kommunens «Veileder Vann- og avløpsanlegg i byggesaker», skal være gitt positiv VA-uttalelse.

Før igangsettingstillatelse:

- VA-detaljplan, iht. kommunens «Veileder Vann- og avløpsanlegg i byggesaker», skal være gitt positiv VA-uttalelse.
- Kommunal VA-infrastruktur skal være ferdig bygget og godkjent som driftsklart av Ullensaker kommune før igangsettingstillatelse for bygg over fundament/plate på mark.

Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

- Kommunal VA-infrastruktur skal være gitt ferdigattest før brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelsen det betjener.
- VA-sluttdokumentasjon, iht. kommunens «Veileder Vann- og avløpsanlegg i byggesaker», skal være gitt positiv VA-uttalelse.

## Vannmiljø og natur

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. I tiltaksområdet 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). Det må gjøres en vurdering om tiltaket kan påvirke/forringe denne grunnvannsforekomsten, om tiltaket kommer i konflikt med miljømålene i vannforskriften og om vannforskriften § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep kommer til anvendelse.

### Naturtyper og landformer

- Dødisgroper: planområdet ligger i et system av dødisgroper. Det er en nær truet landform.
- Gammel fattig sumpskog: i dødisgropen i nord ble det i 2020 registrert gammel fattig sumpskog. Det er en viktig våtmark-naturtype og vurderes i Miljødirektoratets konsekvensutredning å være av svært stor verdi.

Grunnet de høye naturverdiene anbefales det sterkt at tiltak i planområdet utføres på en slik måte at utbygging ikke forringer verdiene direkte eller indirekte. Ferdsel i grøntområdet bør også tilpasses sånn at tråkk og forstyrrelser ikke forringer disse verdiene, eller arter som har det som leveområde. Det anbefales at det utarbeides plan for ivaretagelse av naturverdier for både anleggsfase og driftsfase. Vi forutsetter at dødisgropene bevares, men at det kan foreslås tiltak for bruk av områdene rundt til friluftsliv og lignende.

#### Rødlistede arter

- Det er registrert den nær truede arten ullurt helt i sør av planområdet
- Det er i tillegg registrert den nær truede gulspurv og den sterkt truede kløverhumle rundt planområdet

I henhold til kommuneplanens bestemmelse 4.3.6, skal det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold – dette må gjøres før videre regulering. Kartlegging skal utføres av relevant fagperson i felt og omfatte alle artsgrupper og andre naturelementer som inkluderes i begrepet "naturmangfold". Artskartlegging er essensiell med tanke på den spesielle naturen knyttet til dødisgropene. I lyset av dette bør rapporten også vurdere konsekvensene av tiltaket på naturverdiene i planområdet og på omgivelsene.

#### Fremmede arter

- Inntil planområdet langs E16 er det registrert arten hestehamp som er av potensielt av høy risiko, og artene hagelupin, hvitsteinkløver, kjempespringfrø og rynkerose som er av svært høy risiko.
- Inntil planområdet langs Jessheimvegen er det registrert arten svensk skrinneblom som er av potensielt høy risiko og arten hagelupin.

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. I henhold til retningslinjene for kommuneplanens bestemmelse 8.1 skal metode for bekjempelse av eventuelle fremmede arter som registreres i planområdet beskrives i reguleringsplanen. Det anbefales at det utarbeides en helhetlig 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.

## **Renovasjon**

Ingen kommentar til mottatte dokumentasjon, da formålet ikke omfattes av den kommunale renovasjonsordningen. For næringsavfall er eier, ut fra forurensingsloven §32, pliktig til å sørge for at eget avfall gjenvinnes eller håndteres på lovlig måte.

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

## **Kulturvern**

Innenfor planområdet ligger småbruket Langdalen gnr. 172/25, 311, som ble skilt ut fra Sand i 1879 og er den nordligste av småbruka på Sand. Det ligger ved Vilbergvegen, som her følger Oldtidsvegens løp. Langdalen er registrert som et intakt, lite sveitserstiltun med høy autentisitet. Det har en eldre

stuebygning fra siste kvartal av 1800-tallet, samt driftsbygning og stabbur fra 1930-tallet. Stuebygningen er orientert langs vegen og terrenget med dødisgroper, mens driftsbygningen er orientert på tvers av dette.

Gårdstunet er et av de mest intakte småbruka på Sand, og det er sjelden å finne så stor grad av bygningsmessig autentisitet. Tunet er fortsatt synlig fra Vilbergvegen. Selv om verdien er redusert etter utbygging tett opp til tunområdet og på industrifeltet på den andre siden av Vilbergvegen, har Langdalen fortsatt verdi som historisk referanse i et utbyggingsområde.

På denne bakgrunn bør tunet gis hensynssone H570 for bevaring, med tilhørende bestemmelser som sikrer bevaring av tunet og gir føringer for ny, tilgrensende bebyggelse (ref. også gjeldende kommuneplanbestemmelsene for området omtalt i planinitiativet). Vegetasjonsskjermer mellom tunet og ny bebyggelse både innenfor planområdet og mot vest, er et godt grep som bør sikres i bestemmelsene. Videre er dødisgropene et viktig landskapselement som den nye bebyggelsen også bør hensynta. Grøntstrukturen gjennom området bør sees i sammenheng med og inkludere både kulturmiljøet og dødisgropene.

Det bør derfor utredes alternativer og muligheter både for bevaring av tunet og riving, og konsekvenser av dette.

## **Planavgrensning**

Kommunen ønsker at kjørevegen til Vilbergvegen og grønnstrukturen i øst tas med i varslingsområdet. Dette for å få avklart bredden på kjørevegen og hvor fortauet skal plasseres. Vilbergvegen har i dag varierende vegbredde. Grønnstrukturen er viktig for å få regulert helheten, med dødisgropene, turveger og hva som kan tillates innenfor området. Det kan være ønskelig at dette området brukes mer til fritidsaktiviteter.

## **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,

Planprogram og planbeskrivelse med KU kan ta utgangspunkt i disse temaene/utredningene:

- ROS-analyse
- VA-rammeplan med overvann
- Støyrappport dersom aktuelt med hotell eller andre støyømfintlig virksomhet
- Geoteknisk rapport/skredfare
- Flom
- Luftforurensning
- Trafikkanalyse
- Sol/skyggestudier
- Naturmangfold
- Arkeologisk registrering.
- Kulturminner

- Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget
- Utomhusplan
- Grønnstruktur/friluftsliv

Eiendomsgrenser må fastsettes, særlig dersom plangrenser skal gå i eiendomsgrenser.

### **Oppstart av planarbeid med planprogram**

Planprogram, 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.

Er det planer eller deler av planer som skal oppheves? Det skal varsles ev. opphevinger av planer.

Ved planprogram – planprogram skal godkjennes av kommunen før utleggelse. Det er delegert til administrasjonen, mens fastsettelsen av planprogrammet gjøres av politikerne i Formannskapet.

Varsel om oppstart av planarbeid skal varsles i både Romerikes Blad og samtidig via avisens nettavis. Det skal varsles med minimum varslingsfrist på 6 uker ved planprogram og KU. Det skal også legges ved tid ved ferie da denne ikke medregnes i varslingstiden.

### **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*