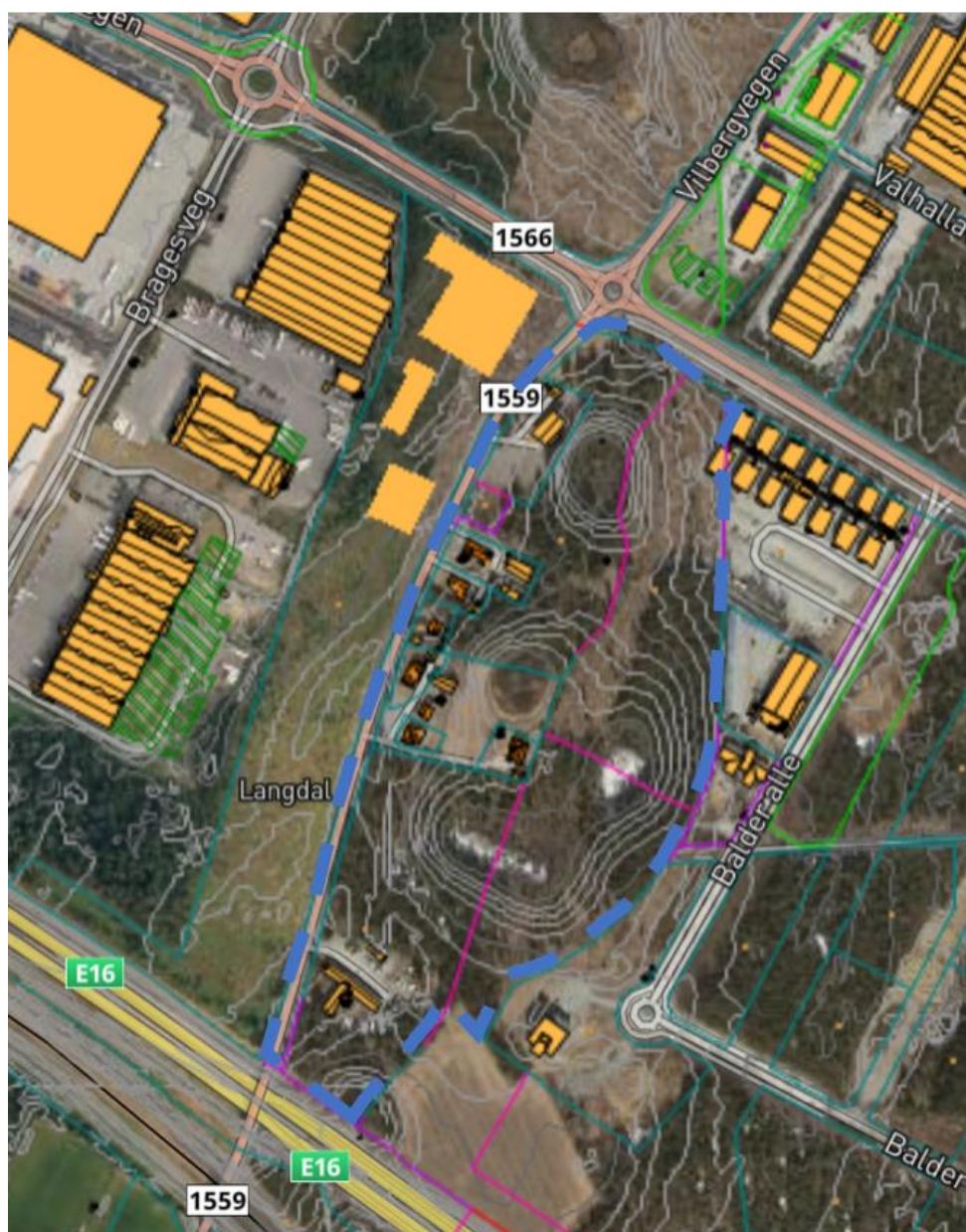


ULLENSAKER KOMMUNE
DETALJREGULERING FOR VILBERGVEGEN ØST

PLANPROGRAM

PLANID. 488



Datert 13.11.2024

| Innhold | Side |
|--|-----------|
| 1. INNLEDNING..... | 3 |
| 1.1 Bakgrunn og for mål med planarbeidet | 3 |
| 1.2 Kort om planprogram, krav om konsekvensutredning og planprosess..... | 3 |
| 2. PLANOMRÅDET | 4 |
| 2.1 Beliggenhet | 4 |
| 2.2 Eiendomsforhold | 5 |
| 2.3 Historie | 5 |
| 2.4 Beskrivelse av planområdet..... | 7 |
| 2.5 Eksisterende bebyggelse..... | 8 |
| 2.6 Grunnforhold og grunnvann | 9 |
| 2.7 Naturmangfold | 10 |
| 2.8 Kulturminner | 11 |
| 2.9 Teknisk infrastruktur..... | 11 |
| 2.10 Nærområdene..... | 12 |
| 3. OVERORDNEDE RAMMER FOR PLANARBEIDET | 16 |
| 3.1 Overordna forutsetninger..... | 16 |
| 3.2 Regionale forutsetninger | 17 |
| 3.3 Kommunale forutsetninger | 19 |
| 3.3.1 Kommuneplan..... | 19 |
| 3.3.2 Reguleringsplan | 20 |
| 3.3.3 Andre planer..... | 23 |
| 4. UTVIKLINGSMULIGHETER | 24 |
| 5. PLAN- OG UTREDNINGSTEMAER..... | 25 |
| 5.1 Innledning | 25 |
| 5.2 Temaer som skal utredes..... | 26 |
| 5.2.1 Tiltak, virksomhet, marked | 26 |
| 5.2.2 Forhold til overordna planer og retningslinjer..... | 26 |
| 5.2.3 Trafikk, veg, parkering | 27 |
| 5.2.4 Grunnforhold, grunnvann, forurensing i grunnen | 27 |
| 5.2.5 Naturmangfold, grønnstruktur, friluftsliv | 27 |
| 5.2.6 Vann, avløp, overvann..... | 28 |
| 5.2.7 Kulturminner | 28 |
| 5.2.8 Masseforvaltning..... | 28 |
| 5.2.9 Klima, miljø, energi | 28 |
| 5.2.10 Forholdet til vannforskriften | 29 |
| 5.2.11 Estetikk og utforming..... | 29 |
| 5.2.12 Risiko- og sårbarhet ROS..... | 29 |
| 6. PLANPROSESS..... | 30 |
| 6.1 Planprogram og varsel om oppstart regulering..... | 30 |
| 6.2 Medvirkning | 30 |
| 6.3 Detaljregulering | 30 |
| 6.4 Framdrift..... | 31 |
| 7. KONTAKTINFORMASJON..... | 32 |
| 7.1 Planmyndighet | 32 |
| 7.2 Tiltakshaver | 32 |
| 7.3 Plankonsulent | 32 |
| 8.4 Adresse for merknader | 32 |

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn og for mål med planarbeidet

Planområdet ligger innenfor den søndre delen av Gardermoen Næringspark, øst for Vilbergvegen, sør for Jessheimvegen og nord for E16. 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. Små og mellomstore bedrifter er pr. definisjon bedrifter i Norge med under 100 ansatte. Det er også ønskelig med virksomheter og tiltak innenfor planområdet som kan gi synergieffekter med kommende utviklingsprosjekter i nærområdene. 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.

Planområdet som omfatter 13 eiendommer, er på til sammen ca. 138,4 dekar, og vil omfatte både næringsarealer og arealer med grønstruktur. Tiltakshaver er grunneiere innenfor Vilbergvegen Øst v/Gardermoen Næringspark AS.

1.2 Kort om planprogram, krav om konsekvensutredning og planprosess

Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven gjeldende fra 01.07.2017, har som formål å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres. Planer som alltid skal behandles etter forskriften er reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. I flg. vedlegg I gjelder dette næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15.000m².

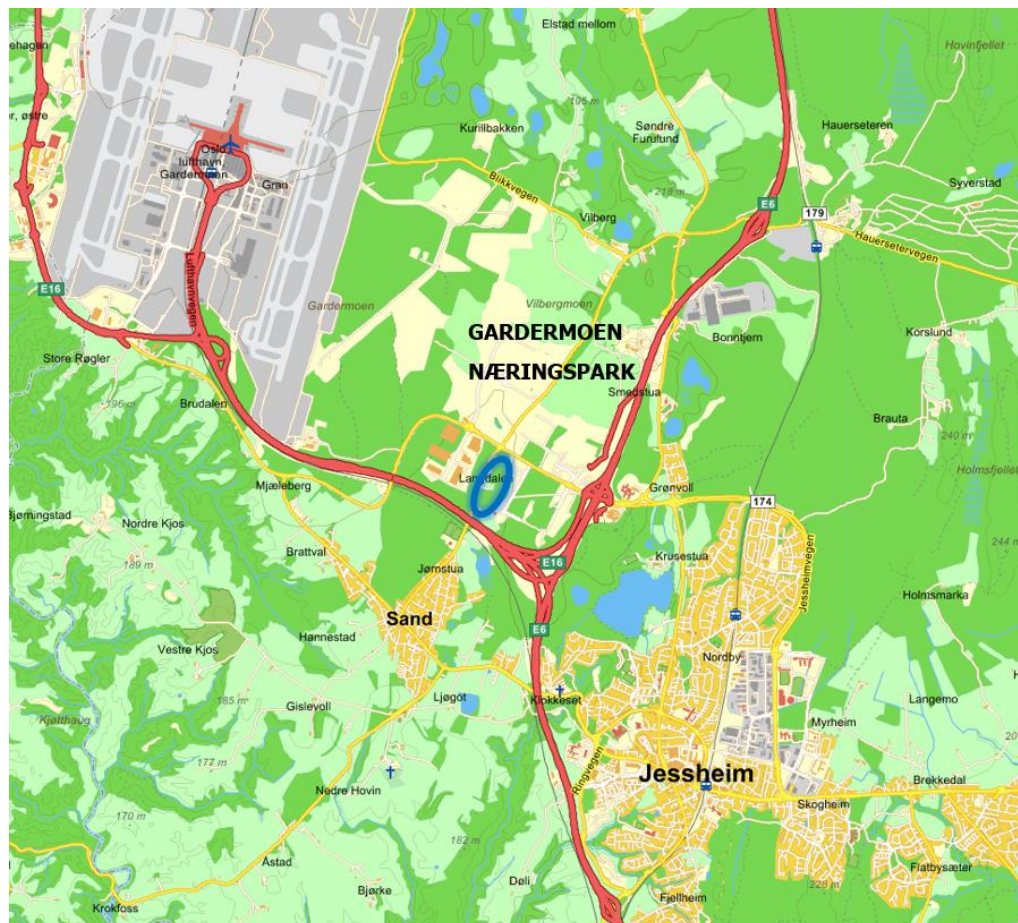
Området som planlegges her til næringsbebyggelse kan bli på mer enn 15.000m² bruksareal, som da utløser krav om konsekvensutredning.

Forslagsstiller skal i forkant av konsekvensutredningen utarbeide forslag til planprogram. I flg. §4-1 i plan- og bygningsloven skal planprogrammet gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

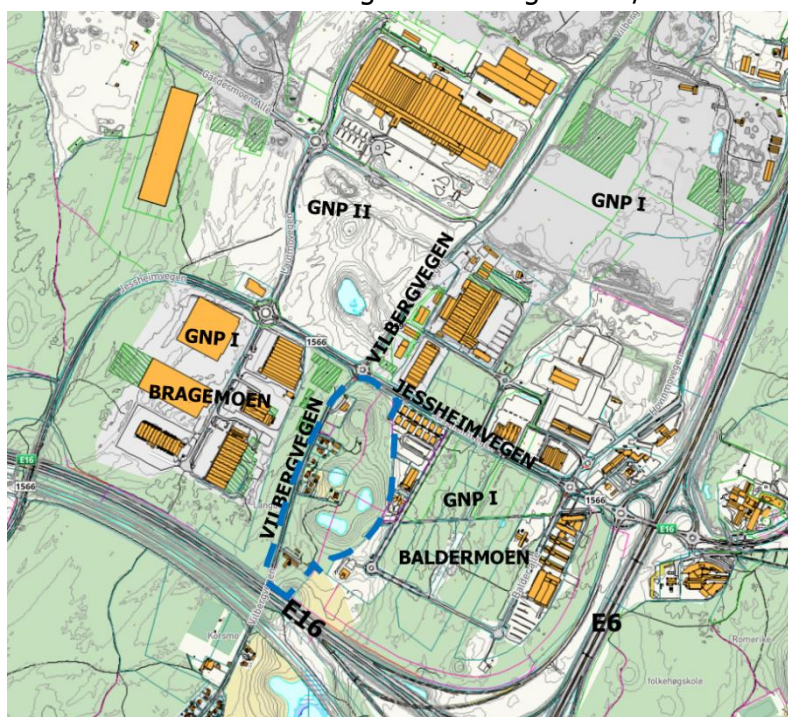
2. PLANOMRÅDET

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger midt i den søndre delen av Gardermoen Næringspark (GNP), illustrert med blå ring.

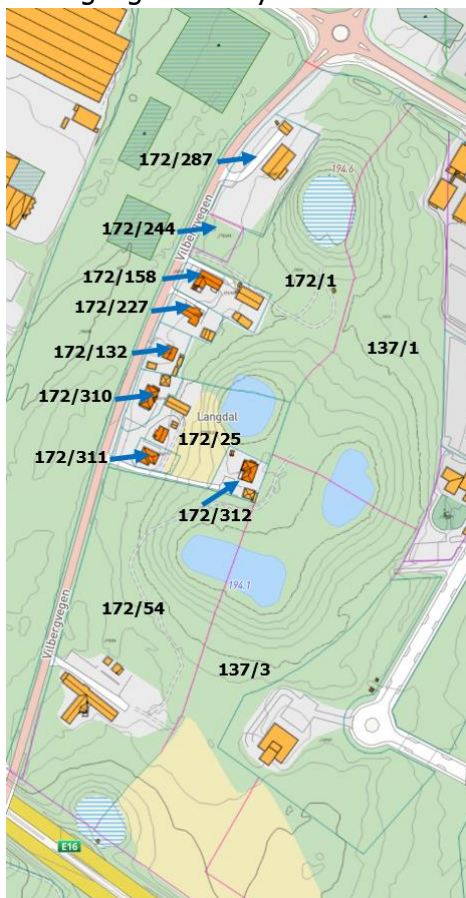


Planområdet (blått omriss) omfatter tilliggende del av fv. 1559 Vilbergvegen, og avgrenses av eiendomsgrense i nord mot fv. 1566 Jessheimvegen, til Baldermoen i øst, og eiendomsgrense i sør mot E16. Flyfotoet under, kopiert fra Norge i bilder, er tatt 19.04.2022. I 2023 har det vært hogst innenfor gnr. 172/54.



2.2 Eiendomsforhold

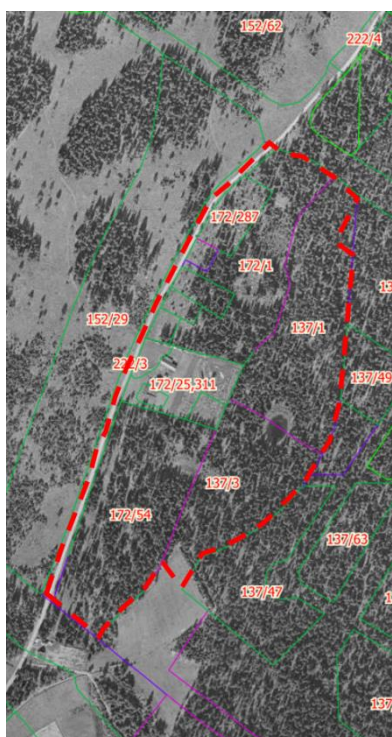
Planområdet består av 13 eiendommer. Alle disse er private eiendommer. Gnr. 137/1, 137/3 og 172/1 er del av større landbrukseiendommer som er i Sand-området. I tillegg kommer Vilbergvegen som fylkeskommunen eier, med gnr. 222/3.



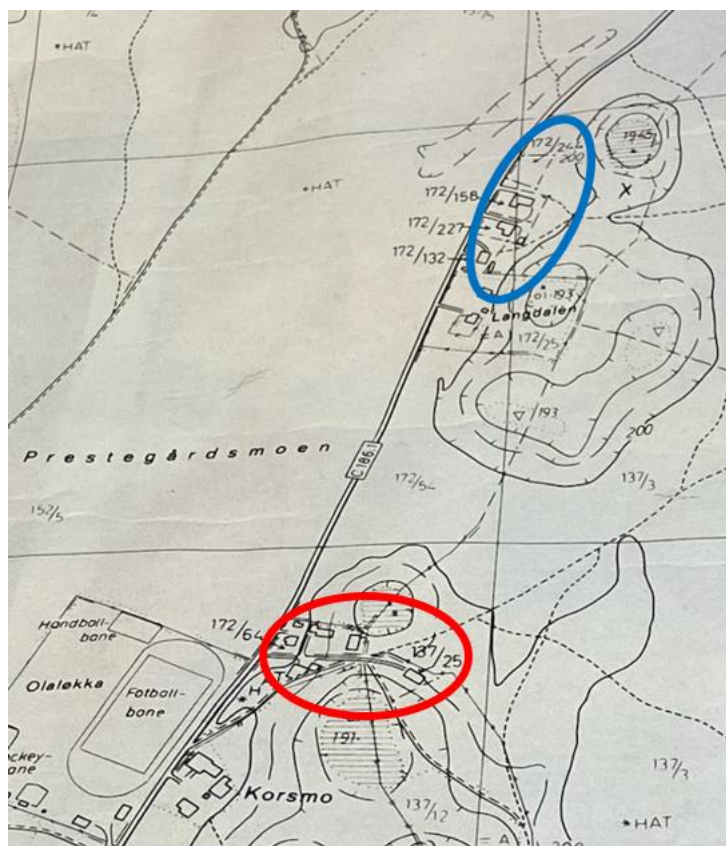
2.3 Historie

Planområdet var tidligere deler av større landbrukseiendommer i Sand-området. Her var småbruket Langdalen gnr. 172/25, 311, som ble skilt ut fra Sand i 1879, og var den nordligste av småbrukene på Sand. Stuebygning er fra siste kvartal av 1800-tallet, driftsbygning og stabbur fra 1930-tallet.

Flyfotoet under, kopiert fra Norge i bilder, er tatt 05.09.1953.



Boligtomter innenfor planområdet i nord (blå ring) ble fradelt i 1960, 1965, 1976 og 1980. Eiendommen gnr. 176/287, der Mehren karosseriverksted er etablert, ble fradelt i 1986.



I forbindelse med utbyggingen av hovedflyplassen med ny jernbane og veg fram til flyplassen, måtte boliger innenfor og nært opp til traseen til jernbanen og vegen ved Olaløkka (rød ring), innløses. Det ble fradelt tre boligtomter av (blå piler) gnr. 172/25 i 1993 til disse, som ble bebygd med eneboliger.



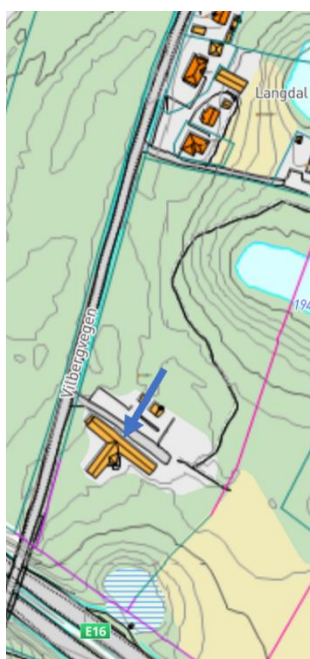
Ullensaker kommune ga Statens vegvesen første byggetillatelse på riggen i sør den 25.11.1993. Opprinnelig tillatelse ble gitt før området var regulert. Brakkeriggen skulle brukes til kontorer i fbm. framføring av ny motorveg til Gardermoen. Den ble senere brukt i fbm. byggingen av rv. 120 Erpestad-Garder og rv. 35 (nå E16) Lunner-Gardermoen.

Vegvesenet hadde denne som anleggsrigg også i fbm. planlegging og bygging av rv. 2 (nå E16) gjennom Ullensaker, og utvidelsen av E6 fra Hovinmoen til Dal.

I fbm. planlegging og bygging av utvidet E6 videre nordover, flyttet Statens vegvesen sin kontorrigg til Langset ved Minnesund. De hadde derfor ikke lengre behov for riggen på gnr. 172 bnr. 54, og skulle i utgangspunktet rive denne og rydde området.

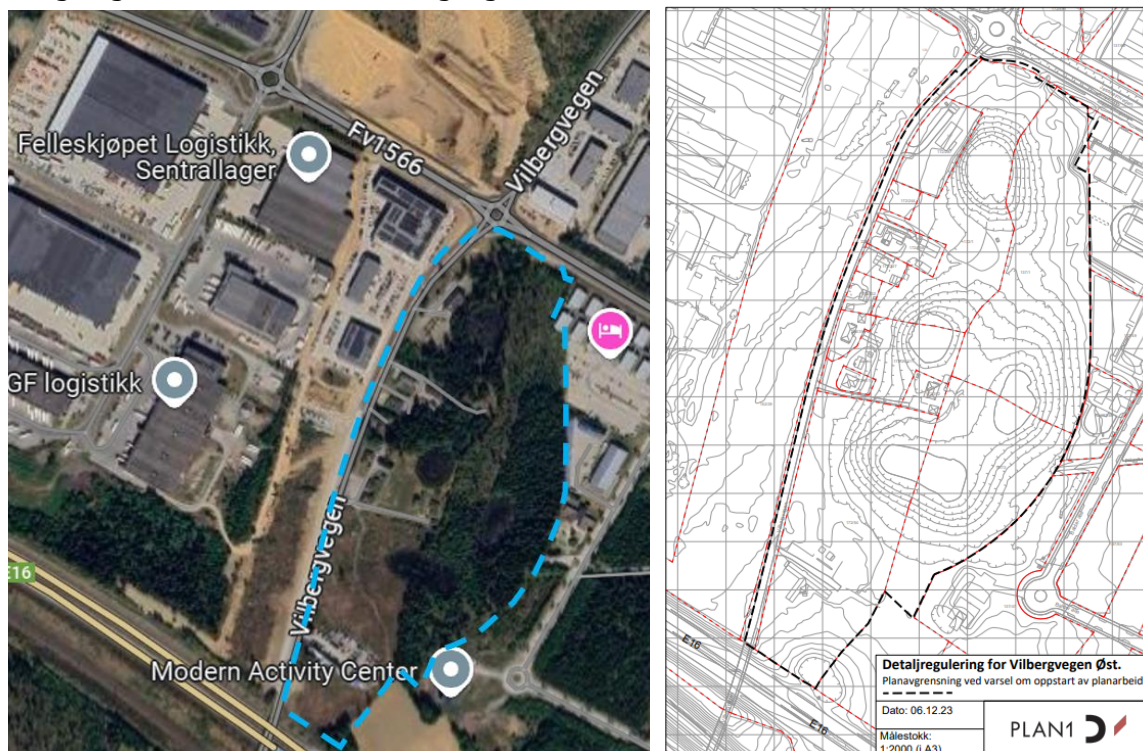
Gardermoen Sæter ANS kjøpte eiendommen gnr. 172/54 i 2009 i fbm. den vedtatte planlagte utvikling og utbygging av Gardermoen Næringspark (GNP) II B og C. Gardermoen Næringspark AS eier nå gnr. 172/54.

Kommunen har den 01.12.2023 gitt dispensasjon fra kommuneplanens og reguleringsplanens arealformål for fortsatt plassering av kontorrigg. Dispensasjonen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Dispensasjonen er gitt med vilkår om at reguleringsprosessen må igangsettes med varsling av oppstart for planarbeid innen 1 år.

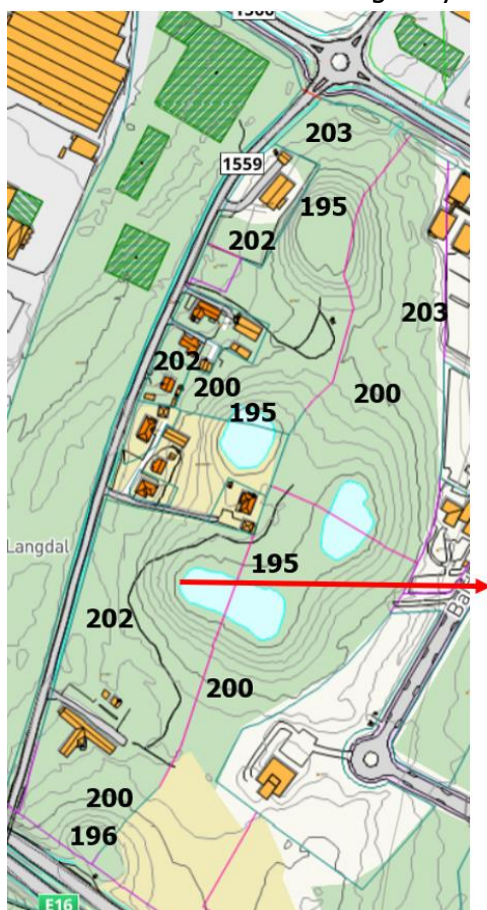


2.4 Beskrivelse av planområdet

Planområdet er i nordre og østre del bevoskt med skog, mens det i sør har vært hogst av skogen i 2023. Bebyggelsen med verksted, kontorrigg, tidligere og nåværende boliger ligger langs og med adkomst fra Vilbergvegen.



Det er et system med dødisgroper midt i planområdet, og ei dødisgrop i sør ved E16, med lavest høyde på kote 195. Terrenget stiger fra dødisgropene til alle retninger. Hvor mye vann som er i gropene, varierer med år og årstider. Bildet til venstre er tatt 01.05.2021, da det var høy vannstand, mens bildet til høyre er tatt av samme gropa den 28.05.2023, da det var lite vann. Dette viser også flyfoto på Norge i bilder, tatt over flere år.



2.5 Eksisterende bebyggelse

I sør, inne på gnr. 172/54, er kontorriggen. Kommunen har den 06.12.2023 gitt dispensasjon for fortsatt å ha kontorriggen stående i 3 år. Dispensasjonen er gitt med vilkår om at reguleringsprosessen må igangsettes ved varsling av oppstart for planarbeid innen 1 år.



Lengre nord er bygningene inne på gnr. 172/25, det gamle småbruket, og bygningene på tomter som ble fradelt gnr. 172/25 i 1993, med gnr. 172/311 lengst til venstre på bildet,



gnr. 172/310 midt på bildet,



og på gnr. 172/312, som ligger lengst mot øst.



Nord for gnr. 172/310 er den eldre boliger på gnr. 172/132, som ble fradelt i 1960.



Nord for gnr. 172/132 er boligen inne på gnr. 172/227 og boligen på gnr. 172/158.



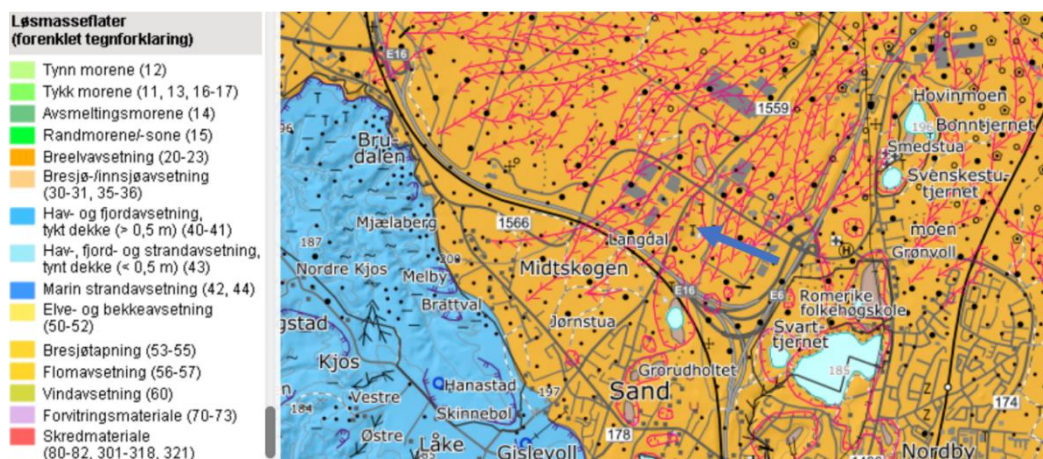
Langst nord er Mehren karosseriverksted inne på gnr. 172/287.



2.6 Grunnforhold og grunnvann

Kartet under er kopiert fra NGU, og viser at planområdet (blå pil) er innenfor et større sammenhengende område med breelavsetninger. Dette er materiale transportert og avsatt av breelver, og består av sorterte lag av forskjellig kornstørrelse fra fin sand til grus og stein. Breelavsetninger har ofte tydelige overflateformer som tørrlagte kanaler, terrasser og rygger, som illustreres med røde streker på kartet. Mektigheten er ofte flere ti-talls meter.

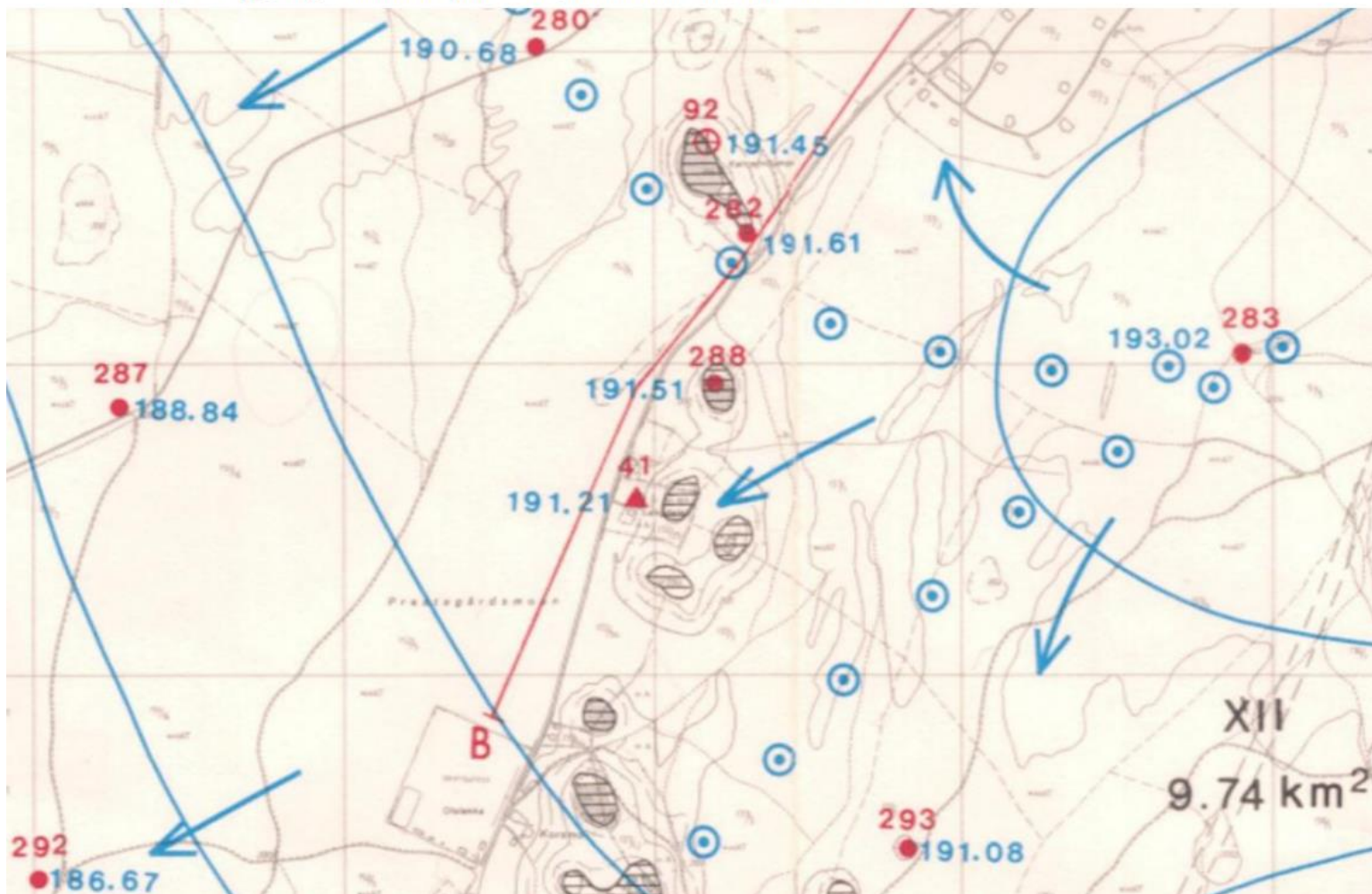
De blå områdene i vest er havavsetninger, som er sammenhengende, finkornet marin avsetning med mektighet opp til mange ti-talls meter.



Grunnvannskart NGU

Feltarbeidet ble utført med hovedvekt i 1974 og 1975

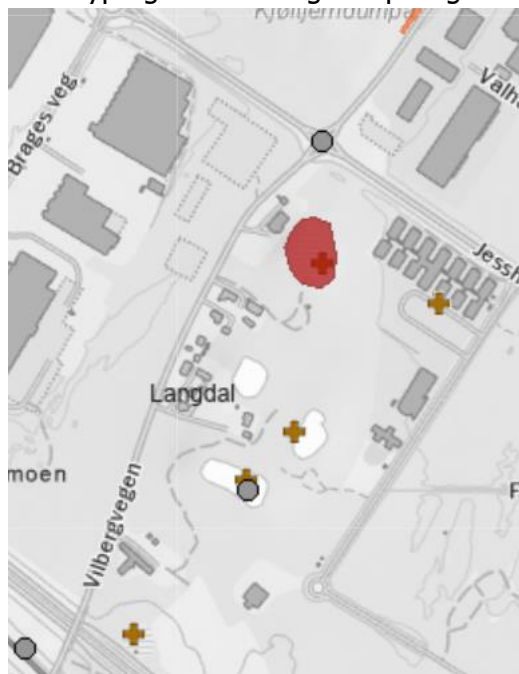
Kartet bygger på observasjoner av grunnvannstanden 04-07.11.1975



Kartet viser at grunnvannstanden i vest da var på 191,5 og 191,2. Grunnvannet beveger seg mot sørvest.

2.7 Naturmangfold

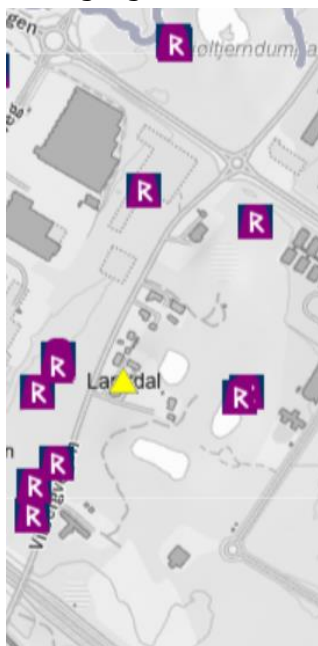
Kartet under er kopiert fra Naturbase kart. Det røde området er den nordre dødisgropa med naturtype gammel fattig sumpskog.



Kryssene er funn innenfor planområdet av kjevlestarr, droningstarr, og ullurt som alle er nær trua arter, og nikkebrønnsle som er truet art.

2.8 Kulturminner

Det er tidligere gjort registreringer av kulturminner innenfor planområdet. De er kullgroper fra jernalder - middelalder. Det er også de kulturminnene som er registrert vest for Vilbergvegen. Kartet er kopiert fra Naturbase kart og viser beliggenheten til kullgroperne.



Bebyggelsen inne på gnr. 172/25 Langdalen (gul trekant) er registrert som kulturminne. I flg. referat fra oppstartsmøtet er bygningene 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. Gårdstunet sies å være 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 næringsområdet på den andre siden av Vilbergvegen, har Langdalen fortsatt verdi som historisk referanse i et utbyggingsområde.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2017 – 2021 omtaler gnr. 172/25 slik:

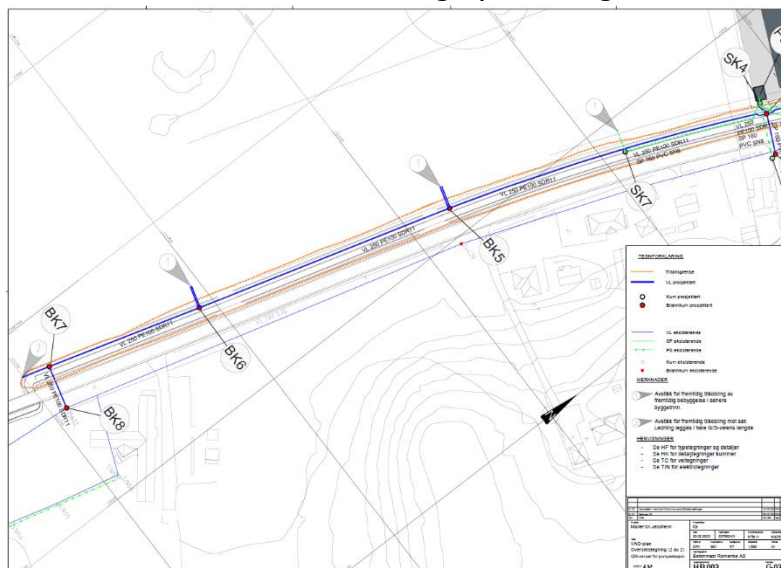
Småbruk ved Vilbergvegen med intakt lite gårdstun i sveitserstil. Dokumenterer et typisk småbruksbebyggelse fra første del av 1900-tallet, men opplevelsesverdien er i dag redusert ved ny bebyggelse tett ved tunet. Har likevel verdi som del av "Oldtidsvegens" kulturlandskap.

2.9 Teknisk infrastruktur

Det ligger kommunale vann- og spillvannspumpeledninger langs Jessheimvegen like nord for planområdet, samt vannledning langs Vilbergvegen.

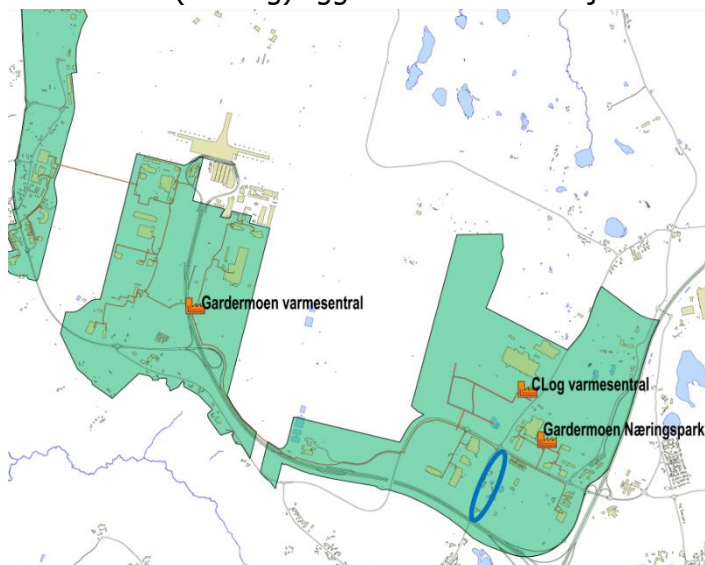
Kommunen har opplyst at vann- og spillvannsledninger som er lagt langs ny gang- og sykkelveg på vestsiden av Vilbergvegen, samt ny kommunal pumpestasjon for spillvann og rør som presses under Vilbergvegen, skal overtas av Ullensaker kommune.

Kartet under viser eksisterende og nytt ledningsnett i området langs Vilbergvegen.



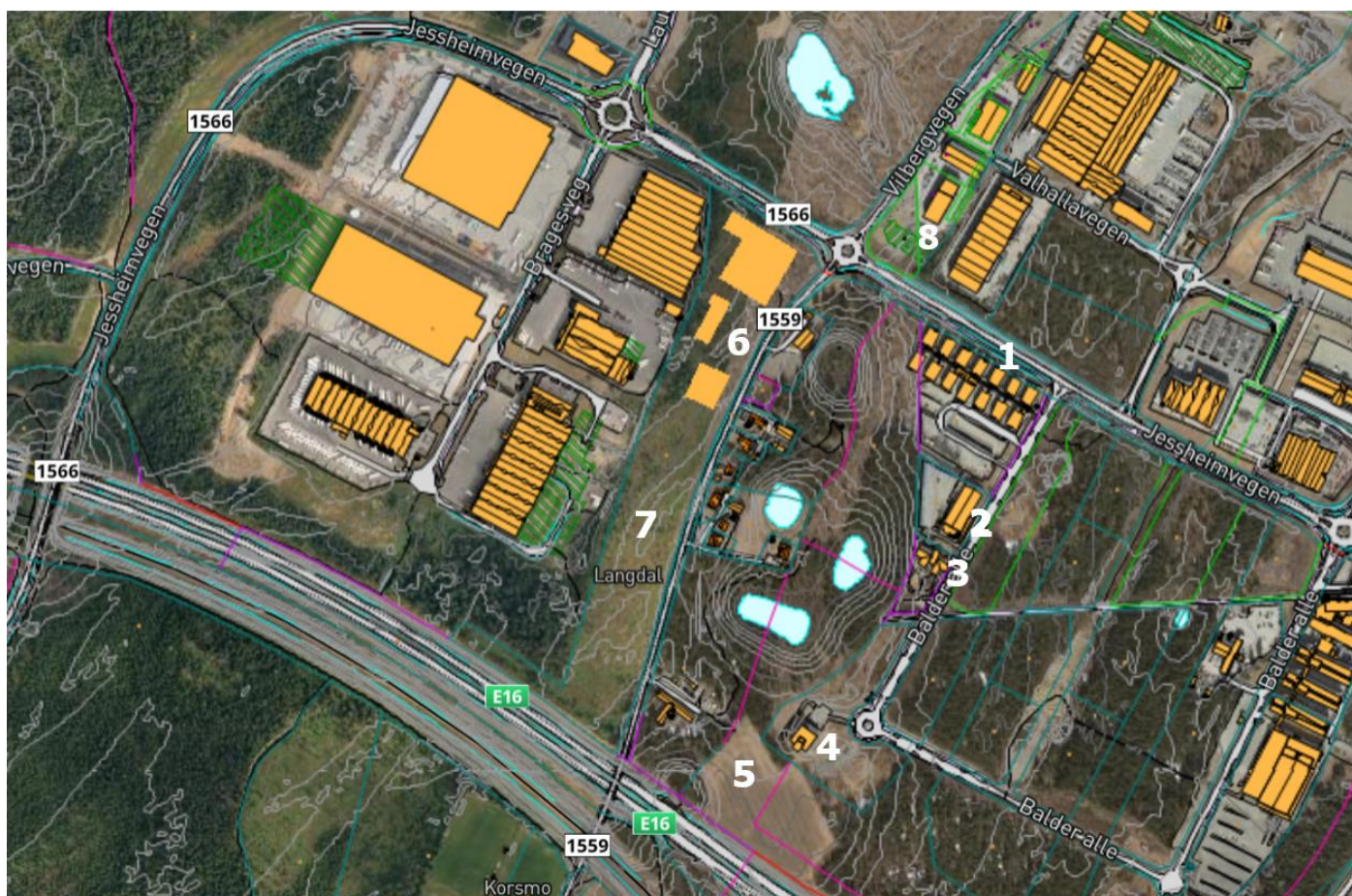
Det bygges en gang- og sykkelveg langs vestsiden av Vilbergvegen, som er regulert i 5,5m bredde. Vilbergvegen er en fylkesveg. Den har en kjørebanebredde på 5,5m og totalbredde på 7m.

Planområdet (blå ring) ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.



2.10 Nærområdene

Planområdet ligger innenfor søndre del av Gardermoen Næringspark, som bærer preg av til dels store bygningsvolumer, og logistikk med mye tungtransport, spesielt vest for Vilbergvegen.



Øst for planområdet er Thon Hotel Gardermoen (1) som ligger langs Jessheimvegen, med adkomst fra Balder Allé.



Sør for hotellet er det en tidligere idrettshall fra Gardermoen, som nå fungerer som minilager (2).



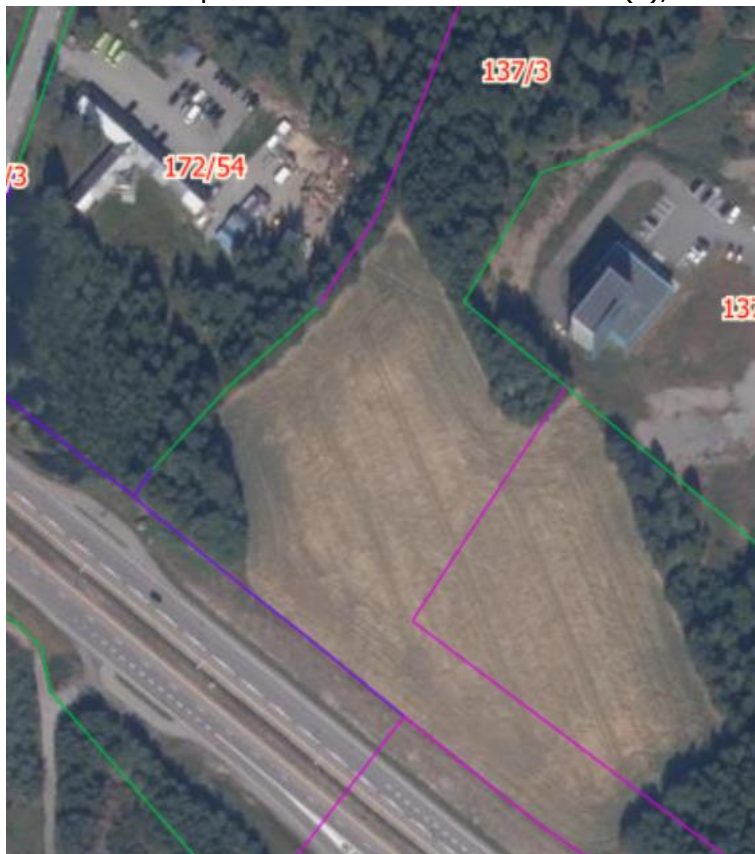
Sør for hallen er det en gjenåpnet barnehage (3).



Helt sør i Balder Allé er Modern Activity Center med vindtunnel (4).



Helt sørøst for planområdet er det en kornåker (5), som har adkomst over planområdet i sør.



Vest for Vilbergvegen har Møller bygd et eget bilanlegg (6), med bl.a. bilforretning og utstilling, verksted og dekkhotell.



Området videre sørover (7) er ikke bygd ut ennå. Hele området (6 og 7) er regulert til næringsbygg for produksjon, lett industri, lager og forretning for plasskrevende varer.

Nærmeste område nord for Jessheimvegen og øst for Vilbergvegen (8) er bebyggt med næringsbygg.



I nordre del av Gardermoen Næringspark er det krav om uttak av drivverdige masser før utbygging, noe området bærer preg av. Det er ikke krav om uttak av masser i den søndre delen, og det er her utbyggingen har kommet på 2000-tallet. Grønne avgrensinger er tiltak det er gitt tillatelser til.



3. OVERORDNEDE RAMMER FOR PLANARBEIDET

3.1 Overordna forutsetninger

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 - 2027.

Regjeringen skal hvert fjerde år legge fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Forventningene skal følges opp i arbeidet med planstrategier og planer i fylkeskommunene og kommunene, og legges til grunn av statlige myndigheter når de deltar i planprosessene.

Norge har sluttet seg til 2030-agendaen med 17 mål for å fremme en sosialt, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling. Som samfunnsutviklere, tjenesteytere og planmyndigheter, er fylkeskommunene og kommunene avgjørende for at vi skal lykkes med å realisere en bærekraftig samfunnsutvikling i hele landet. De nasjonale klima- og miljømålene gir rammer for planleggingen og er sentrale for at bærekraftsmålene kan nås.

Statsforvalterens forventningsbrev til kommunene 2024

Statsforvalteren i Oslo og Viken forventningsbrev til kommunene datert 31.01.2024.

Forventningsbrevet er skrevet til både politikere og administrasjonen i kommunen, utvalg og andre aktuelle aktører.

Her er enkelte relevante temaer for detaljreguleringen av Vilbergvegen Øst:

Reduksjon av klimagasser

«I 2050 skal Norge være et lavutslippssamfunn. Vi har et felles mål om at klimagassutslippene skal være redusert med 50-55 % innen 2030 og 90-95 % innen 2050 sammenliknet med utslippsnivået i 1990. Kommunen har som samfunnsutvikler og planmyndighet en vesentlig rolle i arbeidet med å nå disse målene. Klimaendringer er en av de største utfordringene vi står overfor i vår tid, og kommunen skal aktivt bidra til reduksjon av klimagassutslipp og økt miljøvennlig energiomlegging.»

Vannmiljø og vannforvaltning

«Arealplanene skal ivareta naturmiljøet i og langs vassdragene, sikre friluftssinteresser og hindre arealbruk og tiltak som fører til at miljømålene for vannkvaliteten ikke oppnås.»

Naturmangfold

«I arbeidet med alle planer og saker som kan påvirke naturmangfoldet, skal kommunen ta stilling til om kunnskapsgrunnlaget er godt nok og vektlegge føre-var-prinsippet. Kunnskap om hvilke naturtyper og hvilke arter som finnes hvor, er en viktig del av et slikt kunnskapsgrunnlag.»

Samfunnssikkerhet

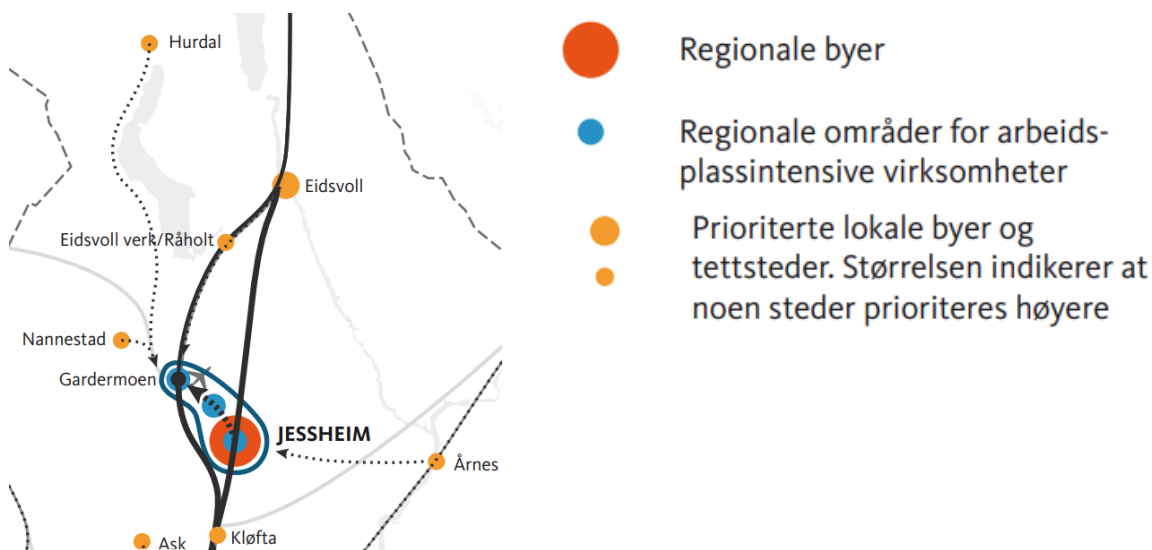
«ROS-analyser skal gi grunnlag for at planleggingen kan forebygge risiko for skade og tap av liv, helse og viktig infrastruktur, kritiske samfunnsfunksjoner, samt ivareta kapasitet til å beskytte befolkningen. ROS-analysen skal beskrive sårbarheter og mulige uønskede hendelser, som kan ha betydning for utbyggingen. Dette gjelder både naturfarer, hendelser ved virksomheter og kritisk infrastruktur som kan være i eller utenfor planområdet.»

3.2 Regionale forutsetninger

Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus (2015)

Planen er en felles strategi for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus, staten og andre aktører for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen. For å få til dette må bolig- og arbeidsplassveksten konsentreres til noen prioriterte vekstområder. Dette gir grunnlag for mer levende byer og tettsteder med bedre handels-, service- og kollektivtilbud, slik at flere kan gå og sykle i hverdagen. Stedene må utvikles med flerfunksjonalitet og kvalitet i sentrum, høy arealutnyttelse, og gode bomiljøer. Jessheim er utpekt som regional by på Øvre Romerike.

Jessheim, Gardermoen Næringspark og flyplassen på Gardermoen, er pekt ut som særlige innsatsområder for økt by- og næringsutvikling. Her må det skje en samordnet satsning over lang tid på bl.a. drift og utvikling av transportinfrastruktur, kollektivtilbud, arealplanlegging og samhandling med etablerte kunnskapsmiljøer.



Regional plan for masseforvaltning i Akershus (24.10.2016)

Den sterke befolkningsveksten i Akershus og Oslo krever nye boliger, skoler og infrastruktur. Det øker behovet for byggeråstoff og gir økte mengder overskuddsmasser. Dette skaper mye transport som resulterer i klimagassutslipp. Tiltak i planen vil redusere transport av masser og bidra til å redusere klimagassutslippene.

Regional plan for klima og energi i Akershus (18.06.2018)

Det overordnede målet for det direkte klimagassutslippet i Akershus skal være redusert med 55 % innen 2030, og med 85-90% innen 2050 sammenliknet med utslippsnivået i 1991. Veikartet viser hvordan næringer basert på biologiske fornybare ressurser kan være med på å sikre fremtidig verdiskaping og sysselsetting, samtidig som klimagassutslippene reduseres.

Regional plan for nyskaping og innovasjon er viktig for å legge til rette for grønne næringer, grønn teknologiutvikling og klimavennlige virksomheter mot et lavutslippssamfunn. Næringslivet oppfordres til å følge opp og ta i bruk mulighetene denne planen gir i form av støtteordninger, samarbeidsarenaer og tiltak i egen virksomhet.

Regional vannforvaltningsplan 2022 – 2027

Forvaltningsplanen ble godkjent av klima- og miljødepartementet 31.10.2022.

Den regionale vannforvaltningsplanen fastsetter miljømål for alt vann, både elver, innsjøer, kystvann og grunnvann. Miljømålene skal sikre en helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannet. Planen viser hvordan miljøtilstanden er i dag, og hvilke tiltak som trengs for å forebygge, forbedre eller gjenopprette tilstanden der det er nødvendig.

For å unngå forringelse av miljøtilstanden i vann og for å bidra til å nå miljømålene fastsatt i planen, er det utarbeidet retningslinjer for arealplanlegging etter plan- og bygningsloven og vannforskriften. Hensikten med retningslinjene er å inkludere vann på et tidlig stadium i kommunens samfunns- og arealplanlegging og oppnå helhetlig vannforvaltning etter vannforskriften. Retningslinjene er førende for planarbeid etter plan- og bygningsloven.

3.3 Kommunale forutsetninger

3.3.1 Kommuneplan

Gjeldende kommuneplans arealdel for Ullensaker kommune 2021-2030, ble vedtatt i Kommunestyret 23.03.2021. Det foreligger innsigelser til deler av arealdelen, men ingen som berører dette planområdet.

Vestre del av planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig næringsområde 2015-16. Næringsområdet er i øst avmerket med en rett linje, uten at det er tatt hensyn til eiendoms-grenser eller terrengforhold. Øst for denne linjen er formålet grønnstruktur – friområde.



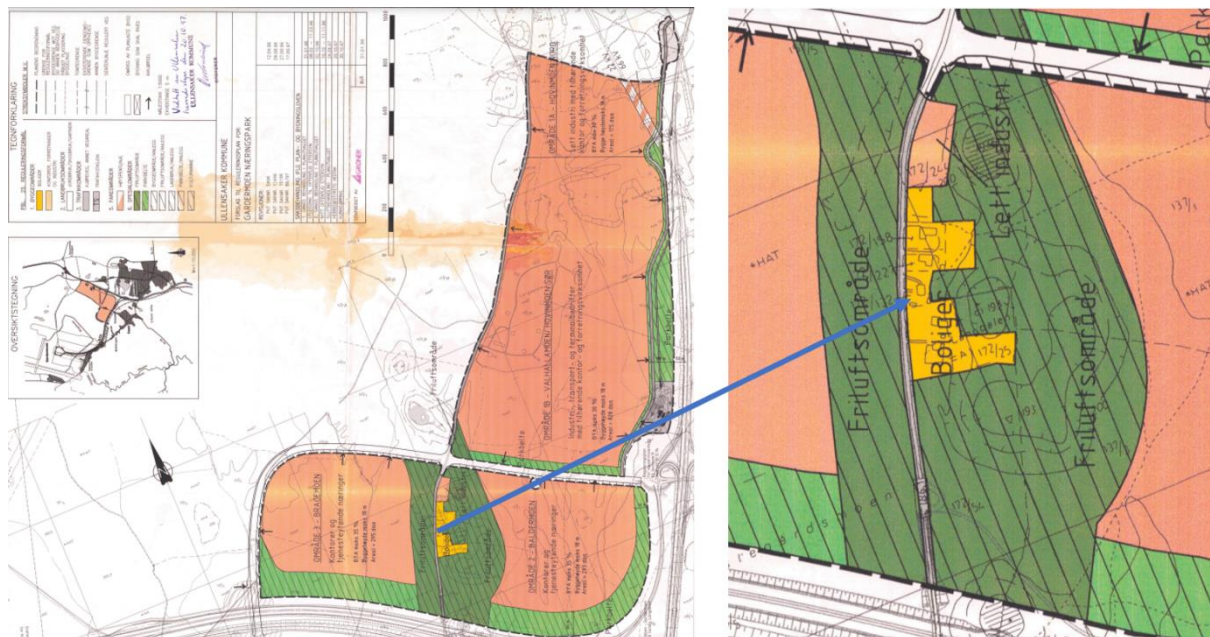
Det er knyttet kommuneplanbestemmelser til områdene øst og vest for Vilbergvegen, som omfattes av området 2015-16. Disse går ut på at områdene skal tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor. Det er ikke definert hva mindre enheter og produksjonslokaler er. Detaljvarehandel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

3.3.2 Reguleringsplan

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. Vilbergvegen er også regulert. Det er i bestemmelsene ikke tillatt oppføring av nye selvstendige boliger, og eksisterende industrivirksomhet tillates ikke utvidet.

Siden vedtak av reguleringsplanen for Gardermoen næringspark har det vært gjennomført mange planprosesser med bebyggelsesplaner, områdereguleringer og detaljreguleringer. Av disse kan nevnes bebyggelsesplan for Baldermoen vedtatt 25.11.1998, som er området øst for planområdet.



Nordøst for planområdet er det den 09.10.2006 vedtatt en endring byggeområdet og friluftsområde, for å få plass til alle deler av hotellet som er bygd inne på gnr. 137/64.



På andre siden av Vilbergvegen er det vedtatt detaljregulering for Vilbergvegen Vest næringsfelt den 12.05.2020.



Ifølge bestemmelsene åpnes det for produksjon, lett industri, lager og forretning for plasskrevende varer.

Det tillates etablert plasskrevende varehandel for bil og motorkjøretøy i hele planområdet. Annen plasskrevende varehandel enn varehandel for bil og motorkjøretøy, tillates ikke.

Det tillates ikke etablert detaljvarehandel.

I BKB 1 tillates 30.090m² BRA, og i BKB 2 tillates også 30.090m² BRA.

Bebyggelsen må ikke på noe punkt overskride kote 228.

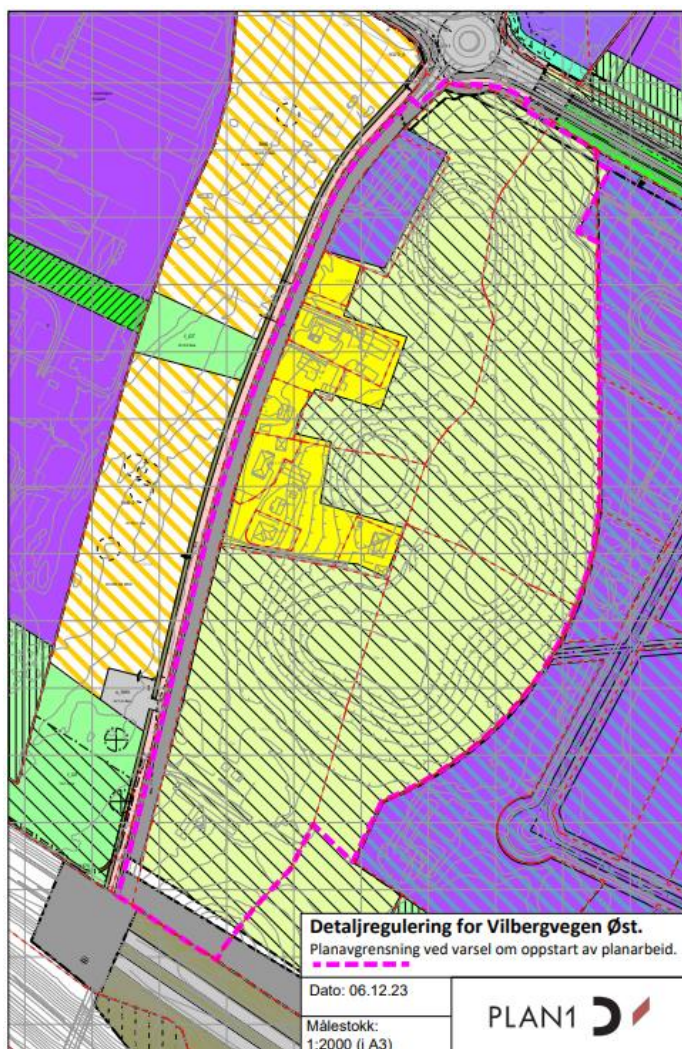
Jessheimvegen forbi planområdet inngår i områdeplanen for Gardermoen næringspark II B og C, vedtatt 06.06.2011. Den er der regulert som en fire-felts veg. Rundkjøringen mellom Jessheimvegen og Vilbergvegen med tilkomst, er regulert på ny i detaljreguleringen for Gardermoen næringspark II Vilbergmoen, vedtatt 07.02.2023.

På kartet under, kopiert fra kommunens kartportal, er gjeldende regulering vist for reguleringsplanene rundt rundkjøringen. Det er regulert bussholdeplass vest for rundkjøringen.

Eksisterende gang- og sykkelveg langs sørsiden av Jessheimvegen er markert med lilla farge.



Kartet viser planområdet og gjeldende reguleringplaner innenfor og i nærområdet.



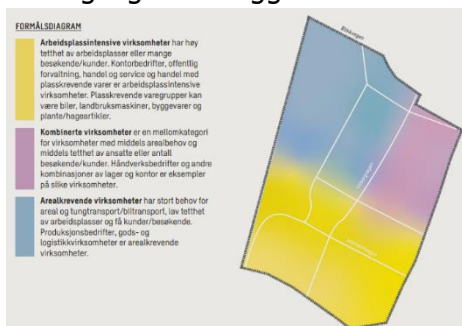
3.3.3 Andre planer

Strategisk plan for Gardermoen Næringspark ble vedtatt i Kommunestyret 11.02.2020. Den strategiske planen for hele Gardermoen Næringspark skal gi føringer for nye detaljreguleringsplaner og utvikling av næringsparken. Planen har retningslinjer innen kvalitet, næringsutvikling, mobilitet og landskap for hvilke krav som skal stilles i detaljreguleringsplanene, og har flere temakart for hvordan man ønsker at næringsparken skal bli i fremtiden.

Dette er ikke en juridisk bindende plan. Planen gir likevel 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.

Kartet under, kopiert fra Strategisk plan, viser plassering av arbeidsplassintensive virksomheter (gult), kombinerte virksomheter (lilla), og arealkrevende virksomheter (blått) i næringsparken.

Vilbergvegen Øst ligger innenfor område med arbeidsplassintensive virksomheter.



Kartet under, også kopiert fra Strategisk plan, er temakart med hovedstrategiene.



Det viser bl.a. hvor det kan være høy bebyggelse (mørk grå), og lavere bebyggelse (lysere gråfarger). Det viser også hovedgrønnstruktur og overordnet turveger.

4. UTVIKLINGSMULIGHETER

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2021-2030 avsatt til næringsbebyggelse langs Vilbergvegen, mens området i øst er avsatt til grønnstruktur - friområde.

Siden 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. Bestemmelsene er tilsvarende som til planområdet for Vilbergvegen Vest. 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.

Mye har skjedd siden med bl.a. vedtak av Regional plan for areal og transport og Strategisk plan for Gardermoen Næringspark. Dagens krav til arealeffektivitet, bærekraft og riktig miljøprofil, gjør at planleggingen for en framtidrettet, helhetlig utvikling og utbygging av Vilbergvegen Øst, må ses i lys av dette. Den opprinnelige boligbebyggelsen øst for Vilbergvegen har begrenset bruksverdi i et næringsområde. Det ønskes å planlegge etter prinsipper som Vilbergvegen Vest, der det er åpnet det for produksjon, lett industri, lager og forretning for plasskrevende varer, og er regulert med høy utnyttelse. Videre er det ønskelig å kunne tilby overnattingsvirksomhet/innkvartering.

Planområdet har både mindre og større eiendommer, og har flere eiere med ulike utgangspunkt. Det gjør det vanskelig å detaljere ut hele planområdet for utbygging. Det må gis rom for etappevis utbygging, dvs. at alt ikke kan være på plass fra første stund. I forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget kan det komme inn interessenter som gjør at deler av planområdet kan detaljeres mer ut.

Det foreslås etablering av næringsbygg på egnede tomter, 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. Det er et mål at utviklingen av dette området skal skape et levende og attraktivt område.

Aktuelle bedrifter som vil etablere seg her er slike som kan ha 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 utbyggings-områdene for øvrig, kan bedrifter ha både lokal, nasjonal og internasjonal tilknytning.

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.

5. PLAN- OG UTREDNINGSTEMAER

5.1 Innledning

I hht. forskrift om konsekvensutredninger skal et planprogram gjøre rede for formålet med planarbeidet, beskrive det aktuelle området og hvilke problemstillinger som anses viktige for miljø og samfunn i det konkrete planarbeidet, basert på eksisterende kunnskap. Relevante og realistiske alternativer skal beskrives, og det skal fremgå hvordan behandlingen av disse skal ivaretas i planarbeidet.

Hensikten med plan- og konsekvensutredningene er å få oversikt over hvilke muligheter og konsekvenser en utvikling i tråd med planalternativene har, slik at disse er kjent både under utarbeidelse av og når det fattes vedtak om planen.

Resultatene av de enkelte fagutredningene og beskrivelsen av eventuelle avbøtende tiltak legges til grunn for innholdet i planforslaget.

Konsekvenser av tiltaket skal måles opp mot mål og retningslinjer gitt i nasjonale føringer, overordna planer og vedtak.

Avbøtende tiltak og behov for oppfølgende undersøkelser skal vurderes for alle tema. Konsekvenser i anleggsfasen skal beskrives, men det er de langsiktige virkninger av tiltaket som skal vektlegges i den samlede vurderingen.

Det påpekes at de ulike utredningene skal tilpasses tiltakets omfang. Vi vurderer derfor i dette planarbeid at utredning ikke tilsvarer en omfattende rapport, men en redegjørelse for virkningene, og avklaringer av forhold under det aktuelle deltema. Dette materialet vil tilsammen utgjøre konsekvensutredning. Enkelte utredninger vil naturlig være mer omfattende enn andre. I denne plansaken vil særlig grunnforhold, grunnvann, overvannshåndtering, kulturminner og trafikk være sentrale tema.

Følgende temaer anses relevante å utrede i fbm. dette planarbeidet:

- Tiltak, virksomhet, marked
- Forhold til overordna planer og retningslinjer
- Trafikk, veg, parkering
- Grunnforhold, grunnvann, forurensing i grunnen
- Naturmangfold, grønnstruktur, friluftsliv
- Vann, avløp, overvann
- Kulturminner
- Masseforvaltning
- Klima, miljø, energi
- Forholdet til vannforskriften
- Estetikk og utforming
- ROS

5.2 Temaer som skal utredes

5.2.1 Tiltak, virksomhet, marked

Planarbeidet skal avklare ytre rammer for utnyttelse av området. Formålet med planarbeidet er bl.a. å regulere til næringsbebyggelse for ulike typer virksomheter.

Utredningsbehov:

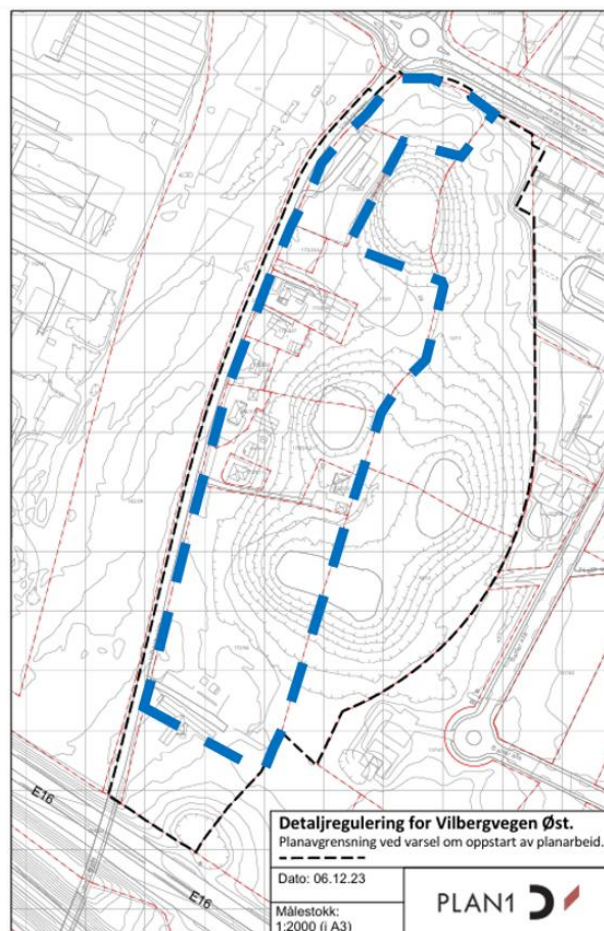
Gjøre vurderinger av mulige fremtidsrettede næringsvirksomheter innenfor planområdet, og evt. inndeling i delområder.

5.2.2 Forhold til overordna planer og retningslinjer

Gardermoen Næringspark er sammen med Jessheim og flyplassen, pekt ut som særlige innsatsområder for økt by- og næringsutvikling i regional plan for areal og transport. Her skal det skje en samordnet satsning over lang tid på bl.a. drift og utvikling av transportinfrastruktur, kollektivtilbud, arealplanlegging og samhandling med etablerte kunnskapsmiljøer.

Vestre del av planområdet er avsatt til framtidig næringsbebyggelse i gjeldende arealdel til kommuneplanen 2021-2030, mens østre del er avsatt til grønnstruktur – friområde.

Utsnitt av kommuneplanens arealdel og planområdet med avgrensning av byggeområde.



Planområdet er også innenfor Strategisk plan for Gardermoen Næringspark.

Utredningsbehov:

Vurdere konkret avgrensning av byggeområdet.

Beskrive konsekvenser av tiltaket med spesielt fokus på

- *tilrettelegging for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.*
- *areal og transport*
- *hvordan det som foreslås av virksomheter innenfor planområdet vil støtte opp under overordna mål*

5.2.3 Trafikk, veg, parkering

Besøkende og ansatte tilknyttet ny virksomhet, samt tilhørende logistikk og varelevering, vil gi nyskapt trafikk til og fra planområdet. Det er ikke tilrettelagt for myke trafikanter forbi planområdet, men på andre siden av Vilbergvegen.

Utredningsbehov:

Utarbeidelse av trafikkanalyse, vurderinger av trafikksikkerhet og forholdet til myke trafikanter, antall avkjørsler, bruk av kollektive reisemidler. Beskrivelse av tiltak som anses best for avvikling av trafikken i dette området.

5.2.4 Grunnforhold, grunnvann, forurensing i grunnen

Med breelavsetninger er det i utgangspunktet gode grunnforhold innenfor og utenfor planområdet. Det kan likevel være lommer med leire nede i massene.

Det er et system med dødisgroper i den laveste delen av området, som med mellomrom er tørre eller står med vann.

I flg. Naturbase kart er det ikke gjort registreringer av forurensing i grunnen. Det er næringsvirksomhet nord og sør i planområdet. På bakgrunn av typen næringsvirksomhet i tiltaksområdet, krever kommunen at tiltakshaver i hht. § 2-4 i forurensningsforskriften, må gjennomføre kartlegging av potensielt forurenset grunn. Særskilt hensyn må vises til nærliggende dødisgroper, og undersøkelser må kunne avdekke hvor vidt dødisgropene er berørt av forurensete masser der det er aktuelt.

Utredningsbehov:

Gjennomføre geotekniske undersøkelser av grunnforholdene og grunnvannstand, samt vurdering av områdestabilitet. Gjennomføre undersøkelser i grunnen og av vann i dødisgroper for å fastslå om det er forurensinger.

5.2.5 Naturmangfold, grønnstruktur, friluftsliv

Det har registrert arter innenfor planområdet i flg. Artsdatabanken som er sterkt truet og nær truet. I flg. Naturbase kart er det også registrert kalkrik helofyttsump og gammel fattig sumpskog i to dødisgroper, som begge har svært stor verdi. Det er dødisgroper innenfor planområdet som i flg. Artsdatabanken er en nært truet landform.

Deler av planområdet er avsatt og regulert til grønnstruktur. Det er i overordna planer forutsatt at området skal gjøres tilgjengelig for allmenheten med bl.a. tursti.

Utredningsbehov:

Gjennomføre naturmangfoldskartlegging og utredning av naturtyper.

Vurdere tiltak som kan gjøre grønnstrukturen tilgjengelig for allmenheten på en miljøvennlig måte, og hvordan næringsområdet og grønnstrukturområdet kan knyttes sammen, uten at det går ut over naturverdiene. Vurdere helt eller delvis oppfylning av de to søndre dødisgropene innenfor byggeområdet, pga. tidvis problemer med høy vannstand i byggeområdene rundt, og for å få bedre arrondering av byggetomter.

5.2.6 Vann, avløp, overvann

Bebyggelsen innenfor planområdet er knyttet til kommunale vann- og avløpsledninger. Unntatt er kontorriggen i sør som er tilknyttet en privat pumpestasjon ved E16, før avløpet går videre til kommunal ledning.

I fbm. utbyggingen på vestsiden av Vilbergvegen er det bygd nye vann- og avløpsledninger og pumpestasjon.

Utredningsbehov:

Utarbeidelse av rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO) for planområdet. I planen skal eksisterende kapasitet og evt. kapasitetsforsterkning på ledningsnett inkludert slokkevann beregnes, samt hvordan overvann kan håndteres og fordrøyes lokalt. Utbyggingen skal ikke påvirke naboeiendommer, naturområder og vassdrag på negativ måte.

5.2.7 Kulturminner

I flg. Naturbase kart er det tidligere registrert kulturminner innenfor planområdet, som er kullfremstillingsanlegg.

Tunet innenfor gnr. 172/24 Langdalen er registrert som kulturminne.

Utredningsbehov:

Avklaring med fylkeskommunen om behov for nye registreringer av kulturminner og evt. utgraving og frigivelse av kulturminner. Utrede alternativer og muligheter både for bevaring av tunet inne på gnr. 172/25 og riving, og konsekvenser av dette.

5.2.8 Masseforvaltning

Det vil være behov for fjerning av organiske masser og påføring av løsmasser for å få hensiktsmessige høyder og arrondering på byggetomtene. Løsmasser med sand-, grus- og steinmasser er tilgjengelig i nærområdene. Organiske masser er både trær og busker, plen i hager, tidligere dyrket mark og skogsjord, som kan gjenbrukes innenfor planområder, evt. leveres der det er behov for slik tilførsel.

Utredningsbehov:

Vurdere framtidige terrenghøyder, også sett i fht. teknisk infrastruktur internt og eksternt. I den forbindelse beregne hvor mye masser som bør fjernes og påføres.

5.2.9 Klima, miljø, energi

Framtidig utbygging vil frigjøre CO₂ både ved å tilrettelegge byggeområdet før utbygging, samt under og etter utbygging. Målet må være at dette holdes på et lavest mulig nivå. Det vil være behov for å få tilført mer energi enn det som tilføres området i dag. Planområdet kan tilknyttes fjernvarme. Bærekraftmål skal legges til grunn for planleggingen.

Utredningsbehov:

Utrede hvordan utviklingen av planområdet kan utføres for å ivareta bærekraftsmål, og gjøres på en mest mulig klimavennlig og miljømessig måte.

Vurdere hva som kan være energibehovet på kort og lang sikt, og klimavennlige og ressursbesparende energiløsninger.

5.2.10 Forholdet til vannforskriften

Utbyggingen vil føre til mere harde flater enn det som er i området i dag. Det er krav om at grunnvannet ikke skal påvirkes negativt av utbyggingen.

Utredningsbehov:

Vurdere om det kan komme virksomhet i området som kan forårsake forurensning, og hvilke tiltak som skal forhindre at grunnvannet blir påvirket.

5.2.11 Estetikk og utforming

Det planlegges næringsbygg som kan få ulike størrelser og høyder, med ulike behov for takform, vinduer og innganger. Vi vet ikke hvem som kommer når. Syn på god estetikk kan endre seg over tid. Framtidig krav til miljømessig utbygging med lavt utslipp og energibehov, kan være med på å prege utseende og utforming av bygg og utearealer.

Utredningsbehov:

Vurdere materialbruk og om det er elementer som bør gå igjen eller harmonere med hverandre, for å skape en identitet for området.

5.1.12 Risiko- og sårbarhet ROS

Det skal alltid analyseres risiko- og sårbarhet i tilknytning til planarbeidet.

Utredningsbehov:

Utarbeide en risiko- og sårbarhetsanalyse.

6. PLANPROSESS

6.1 Planprogram og varsel om oppstart regulering

Forslag til planprogram er utarbeidet av Plan1 AS på oppdrag av Gardermoen Næringspark AS, og med godkjenning av Ullensaker kommune før utleggelse til offentlig ettersyn.

Plan- og bygningsloven gir klare rammer for hvordan planprosessen skal foregå, med høringer der berørte kan medvirke.

Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av planarbeid. Kunngjøringen av planprogram og varsel om oppstart av regulering vil stå i Romerikes Blad. Planprogrammet vil bli sendt på høring sammen med brev der det også varsles oppstart av planarbeid, og sendes berørte myndigheter, grunneiere, naboer og interesseorganisasjoner. Planprogram og varsel om oppstart av planarbeid vil også bli gjort tilgjengelig på Plan1 AS sin hjemmeside www.p1.no, og på kommunens hjemmeside www.ullensaker.kommune.no under Teknisk, næring og eiendom - Arealplaner - Varslet oppstart. Frist for å gi uttalelse og komme med merknader er minst 6 uker.

Når uttalefristen er ute, vil Plan1 AS oppsummere de innkomne uttalelsene og kommentere disse. Eventuelle justeringer av planprogrammet vil bli gjort i samråd med kommunen. Planprogrammet vil så bli oversendt kommunen for endelig fastsetting i Formannskapet.

6.2 Medvirkning

Det forventes at viktige avklaringer omkring rammer for planprosess og temaer gjøres i samråd med kommunen som planmyndighet. Statsforvalteren, Akershus fylkeskommune og Avinor er sentrale som det må gjøres avklaringer med i fht. deres myndighetsområde. Grunneiere og naboer er viktige å ha god dialog med og få innspill fra.

6.3 Detaljregulering

Planforslaget skal utarbeides på bakgrunn av fastsatt planprogram. Plandokumentene vil omfatte en planbeskrivelse med konsekvensutredning, plankart, bestemmelser, ROS og sjekklister naturmangfold, samt ulike rapporter.

Planforslaget vil bli oversendt kommunen for behandling. Det er Formannskapet som vedtar at planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn. Kommunen kunngjør så offentlig ettersyn og sender planforslaget ut på høring til berørte myndigheter, grunneiere, naboer og interesseorganisasjoner. Også her er frist for å gi uttalelse og komme med merknader minst 6 uker. Når fristen er ute, forbereder kommunen med evt. justeringer, planforslaget for sluttbehandling i Kommunestyret. Etter at planen er vedtatt, vil kommunen kunngjøre vedtaket med 3 ukers klagefrist.

6.4 Framdrift

Arbeidet med utarbeidelse av planforslag samt gjennomføring av nødvendige undersøkelser, utredninger og tekniske planer skjer etter at planprogrammet er fastsatt av kommunen.

Oversendelse av planforslag til kommunen vinteren 2025

Behandling i kommunen våren 2025

Offentlig ettersyn sommer 2025

Forberedelser til sluttbehandling høsten 2025

Vedtak av plan i Kommunestyret høsten 2025

7. KONTAKTINFORMASJON

7.1 Planmyndighet

Ullensaker kommune, postboks 470, 2051 Jessheim

Besøksadresse: Furusetgata 12, 2050 Jessheim

Hjemmeside: www.ullensaker.kommune.no

7.2 Tiltakshaver

Gardermoen Næringspark AS v/Tore Espe

Mob. 94 20 20 00

e-post tore@gardermoen.no

Besøksadresse: Vilbergvegen 105, 2060 Gardermoen

7.3 Plankonsulent

Plankonsulent: Plan1 AS v/Berit M. Sivertsen

Mob: 917 92 417

e-post: bms@p1.no

Besøksadresse: Balder Allé 2, 2060 Gardermoen

Hjemmeside: www.p1.no

8.4 Adresse for merknader

Plan1 AS, Balder Allé 2, 2060 Gardermoen

eller

e-post: bms@p1.no

Kopi til Ullensaker kommune, Postboks 470, 2051 Jessheim

eller

e-post: postmottak@ullensaker.kommune.no

Merk med saksnummer 23/7777