

SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for overordnet planlegging	1.3.2016
	Kommunestyret	8.3.2016

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR NORDRE DEL AV GARDERMOEN NÆRINGS-PARK I, VEDTAK

Vedtak

Områdereguleringsplan for «*Nordre del av Gardermoen næringspark I*» med plankart datert 21.4.2015 sist revidert 15.2.2016, planbestemmelser/retningslinjer, planbeskrivelse, risiko- og sårbarhetsanalyse og krav til kvalitet og estetikk (retningslinjer) datert 17.2.2016, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

1. Områdereguleringsplanen vedtas med følgende endringer i planbestemmelsene/kart:
 - a. Parkeringsnormene for kontor, tjeneste, service og kompetanse jf. § 4.5 endres til 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal (BRA), fra 1 parkeringsplass pr 75 m² BRA i høringsforslaget.
 - b. Miljøsonen langs E6 endres fra 100 til 150 meter.
 - c. I rekkefølgebestemmelsene, §§ 2.6.1 og 2.6.2 slettes «*alternativ formulering*».
 - d. Det legges inn hensynssone med tilhørende bestemmelser som legger til rette for urbant jordskifte.
 - e. I tillegg gjøres mindre justeringer i planbestemmelsene som beskrevet i saksframlegget.

2. Følgende reguleringsplaner/bebyggelsesplaner oppheves med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14:

Bebyggelsesplan (plan-ID 190-B2) «Ragn-Sells Gardermoen AS innenfor område 1A-Hovinmoen Nord i Gardermoen Næringspark», vedtatt 1.7.1998.

Reguleringsplan (plan-ID 190) Gardermoen Næringspark, vedtatt at kommunestyret den 20.10.1997, oppheves for den del av planområdet som omfattes av områdereguleringsplan for Nordre del av Gardermoen Næringspark I.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 08.03.2016

Behandling:

Av 45 representanter var 44 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Repr. Eyvind J. Schumacher (AP) fremmet følgende forslag:

«Innenfor planområdet skal det legges vekt på god organisering, moderne arkitektur og helhetlig estetikk. Områdets profil og arkitektur skal fungere som en solid merkevarebygger for virksomhetene som lokaliserer seg innenfor området.»

Votering: Repr. Schumachers forslag fikk 20 stemmer og falt derved.
Hovedutvalg for overordnet planleggings innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for overordnet planlegging - 01.03.2016

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Områdereguleringsplan for «*Nordre del av Gardermoen næringspark I*» med plankart datert 21.4.2015 sist revidert 15.2.2016, planbestemmelser/retningslinjer, planbeskrivelse, risiko- og sårbarhetsanalyse og krav til kvalitet og estetikk (retningslinjer) datert 17.2.2016, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

1. Områdereguleringsplanen vedtas med følgende endringer i planbestemmelsene/kart:
 - a. Parkeringsnormene for kontor, tjeneste, service og kompetanse jf. § 4.5 endres til 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal (BRA), fra 1 parkeringsplass pr 75 m² BRA i høringsforslaget.
 - b. Miljøsonen langs E6 endres fra 100 til 150 meter.
 - c. I rekkefølgebestemmelsene, §§ 2.6.1 og 2.6.2 slettes «*alternativ formulering*».
 - d. Det legges inn hensynssone med tilhørende bestemmelser som legger til rette for urbant jordskifte.
 - e. I tillegg gjøres mindre justeringer i planbestemmelsene som beskrevet i saksframlegget.
2. Følgende reguleringsplaner/bebyggelsesplaner oppheves med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14:
Bebyggelsesplan (plan-ID 190-B2) «Ragn-Sells Gardermoen AS innenfor område IA-Hovinmoen Nord i Gardermoen Næringspark», vedtatt 1.7.1998.

Reguleringsplan (plan-ID 190) Gardermoen Næringspark, vedtatt at kommunestyret den 20.10.1997, oppheves for den del av planområdet som omfattes av områdereguleringsplan for Nordre del av Gardermoen Næringspark I.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Områdereguleringsplan for «*Nordre del av Gardermoen næringspark I*» med plankart datert 21.4.2015 sist revidert 15.2.2016, planbestemmelser/retningslinjer, planbeskrivelse, risiko- og sårbarhetsanalyse og krav til kvalitet og estetikk (retningslinjer) datert 17.2.2016, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

1. Områdereguleringsplanen vedtas med følgende endringer i planbestemmelsene/kart:
 - a. Parkeringsnormene for kontor, tjeneste, service og kompetanse jf. § 4.5 endres til 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal (BRA), fra 1 parkeringsplass pr 75 m² BRA i høringsforslaget.
 - b. Miljøsonen langs E6 endres fra 100 til 150 meter.
 - c. I rekkefølgebestemmelsene, §§ 2.6.1 og 2.6.2 slettes «*alternativ formulering*».
 - d. Det legges inn hensynssone med tilhørende bestemmelser som legger til rette for urbant jordskifte.
 - e. I tillegg gjøres mindre justeringer i planbestemmelsene som beskrevet i saksframlegget.
2. Følgende reguleringsplaner/bebyggelsesplaner oppheves med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14:

Bebyggelsesplan (plan-ID 190-B2) «Ragn-Sells Gardermoen AS innenfor område IA-Hovinmoen Nord i Gardermoen Næringspark», vedtatt 1.7.1998.

Reguleringsplan (plan-ID 190) Gardermoen Næringspark, vedtatt at kommunestyret den 20.10.1997, oppheves for den del av planområdet som omfattes av områdereguleringsplan for Nordre del av Gardermoen Næringspark I.

Ullensaker, 25.2.2016

Tor Arne Gangsø
Rådmann

- Saksbehandler: Elisabet Frøyland
- Vedlegg:
1. Plankart, datert 21.4.15 sist endret 15.2.16.
 2. Planbestemmelser, datert 17.2.16.
 3. Planbeskrivelse, datert 17.2.16.
 4. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), datert 17.2.16.
 5. Krav til kvalitet og estetikk, retningslinjer datert 17.2.16.
 6. Sammendrag av høringsuttalelser (offentlig ettersyn) med rådmannens vurdering, datert 17.2.16.
 7. Alle høringsuttalelser ved offentlig ettersyn (scannet).
 8. Orientering om endringer i forkant av vedtak av områdereguleringsplanen, brev datert 15.2.2016.
 9. Ragn-Sells AS, brev datert 22.2.2016.
 10. Brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 15.12.2015
 11. Brev til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 10.12.2015
 12. COWI, trafikkanalyse datert 17.4.15.

Saksdokumenter:

SAMMENDRAG:

Områdereguleringsplanen for nordre del av Gardermoen næringspark I er en oppdatering av tidligere reguleringsplan fra 1997. Planområdet ligger langs E6, ved det framtidige næringspark-krysset. Områdereguleringsplanen legger til rette for varierte næringsformål i samsvar med kommunens overordnede nærings- og arealpolitikk.

Områdereguleringsplanen fremmes nå for vedtak. Det foreslås endringer for å imøtekomme innsigelsene som er fremmet fra Fylkesmannens miljøvern avdeling og Statens vegvesen. Kommunestyret må i behandlingen vurdere særskilt om områdereguleringsplanen, slik den nå foreligger i tilstrekkelig grad ivaretar kommunens ambisjoner for området, eller om kommunen skal gå videre med sikte på å få en annen løsning. Rådmannen vil understreke at dette må forventes å ta tid (opp mot $\frac{3}{4}$ år), og at utfallet er usikkert. Videre vil en utsettelse få konsekvenser for detaljreguleringsplanen for Veidekkes tomt i Gardermoen Næringspark III som fremmes til behandling i samme møte. Sistnevnte reguleringsplan kan ikke vedtas med mindre områdereguleringsplanen for nordre del av Gardermoen Næringspark I er vedtatt først med rekkefølgekrav til E6-kryssene i samsvar med Statens vegvesens krav.

SAKEN GJELDER

Forslaget til områdereguleringsplan for Nordre del av Gardermoen næringspark I ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av Hovedutvalget for overordnet planlegging (HOP) i møte den 22.6.15 (sak 139/15). Høringsfristen ble satt til 25.8.2015. Områdereguleringsplanen fremmes med dette til sluttbehandling.

Bakgrunn - formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å gjennomføre et planvedlikehold som ivaretar områdets potensiale og legger til rette for variert næringsstruktur i kommunen iht. kommunens overordnede nærings- og arealpolitikk. Herunder legger til rette for handel med plasskrevende varer, tjenesteyting, noe kontoretableringer, samt lager/logistikk og lettindustri.

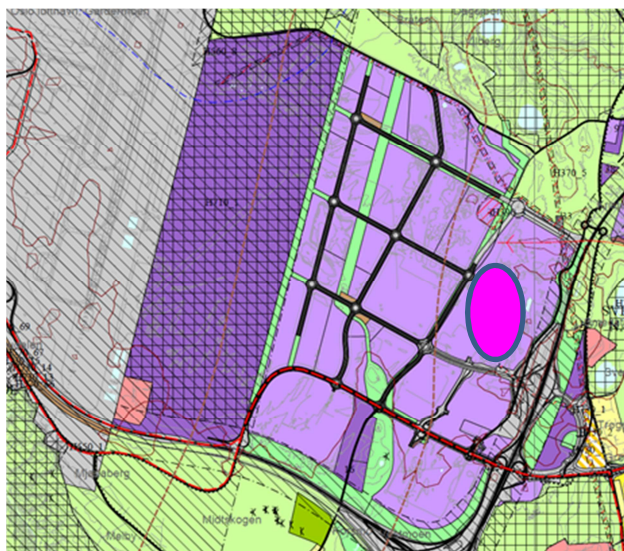
Områdereguleringsplanen skal gi muligheter for etablering av kompetansekrevende arbeidsplasser og små- og mellomstore bedrifter. Dette er et helhetlig grep, som også må ses i sammenheng med forslag om transformasjon av søndre del av Jessheim næringspark jf. Byplanen vedtatt av kommunestyret 16.6.2014. Områdereguleringsplanen skal legge til rette

for at virksomhetene som i dag ligger i søndre del av Jessheim næringspark over noe tid kan flytte over til Gardermoen næringspark.

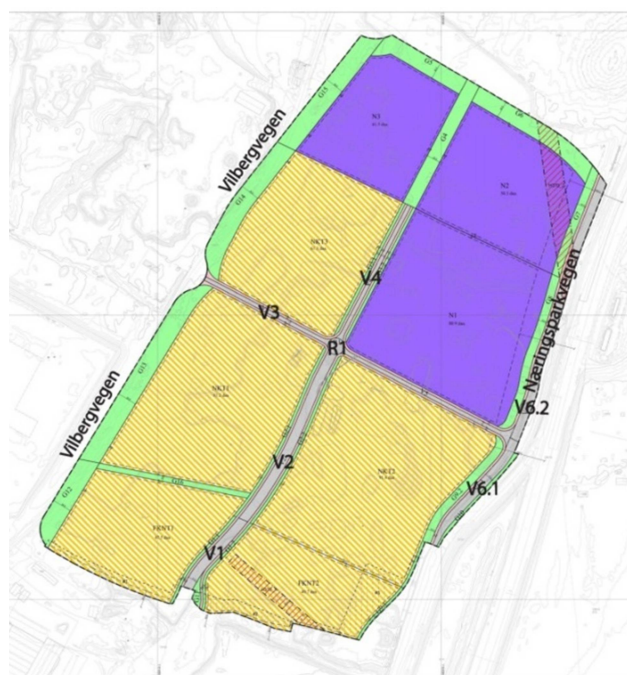
Kort om områdereguleringsplanen

Områdereguleringsplanen er på om lag 610 dekar. Planområder grenser i

- sør mot den framtidige adkomstvegen til næringsparken fra E6 (næringsparkkrysset V23 med veglenken V21)
- vest mot Vilbergvegen og Gardermoen næringspark II b og c
- nord mot veglenken V22 jf. områdereguleringsplanen for Gardermoen næringspark II b og c
- øst mot E6



Utsnitt kommuneplanen; planområdets beliggenhet i Gardermoen næringspark er avmerket



Illustrasjoner vegnavn og nummerering (illustrasjon med områdereguleringsplanen for Gardermoen næringspark II b og c (til venstre) og Nordre del av Gardermoen næringspark I (kartgrunnlag -høringsutkast, til høyre).

Området er gjennom områdereguleringsplanen tillatt nytt til plasskrevende handel, kontor, tjenesteformål, logistikk/lager og lettindustri mv. Personreiseintensive formål (handel, kontor og service) er lagt i sør, nær framtidig hovedveg (næringspark-krysset) og nærmest mulig kollektivtraseen gjennom området. De mer arealkrevende formålene (lager, logistikk og industri) er lagt nord i planområdet.

Planstatus

Kommuneplan for Ullensaker 2015-2030 ble vedtatt av kommunestyret 7.9.2015, KST-sak 49/15. I kommuneplanen er området avsatt til nåværende næringsbebyggelse. Kommuneplanen har et måltall om 1.000 nye arbeidsplasser i året og et mål om at kommunen har et variert og fremtidsrettet næringsliv. Områdereguleringsplanen bygger opp under disse målsettingene.

Reguleringsplan for denne delen av Gardermoen næringspark ble vedtatt av Ullensaker herredstyre den 20.10.1997. Reguleringsplanen åpner for industri, transport, terminal, lettindustri med tilhørende kontor og forretning. Det foreligger også en bebyggelsesplan for en mindre del av planområdet, Ragn Sells Gardermoen AS (vedtatt i 1998).

Om planprosessen og planens dokumenter

Områdereguleringsplanen er utarbeidet iht. plan- og bygningsloven kapittel 12. Planprogrammet ble vedtatt av Hovedutvalg for overordnet planlegging (HOP) den 29.10.2012, sak 245/12. Det vises til HOP-sak 139/15 den 22.6.2015 (vedtak utleggelse til offentlig ettersyn) for nærmere beskrivelser av prosessen.

Områdereguleringsplanen består av plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er også utarbeidet estetiske retningslinjer (retningslinjer for krav til kvalitet og estetikk).

I forbindelse med forberedelser til sluttbehandling foreslår rådmannen enkelte mindre endringer i forhold til planforslaget ved offentlig ettersyn. Dette beskrives senere i saksframlegget. Det vises til at vesentlige endringer, utover det som har vært utlagt til offentlig ettersyn kan utløse behov for nytt offentlig ettersyn eller begrenset høring.

De siste forslagene om endringer er innsendt 12.2.2016. Det ble i etterkant av dette foretatt en utsendelse, jf. brev datert 15.2.2016, som beskriver de mest vesentlige forslagene til endring. Det er gitt frist for merknader innen torsdag den 25.2.16. Ragn-Sells AS har kommet med merknader i brev datert 22.2.2015. Dette utdypes nedenfor. Eventuelle ytterligere uttalelser med substans vil forelegges hovedutvalget for overordnet planlegging i møtet den 1.3.16.

Nærmere om områdereguleringsplanen

Området kan etter planen benyttes til næringsformål med tilhørende grønnstruktur, samferdselsanlegg og annen infrastruktur. Planen åpner for ulike typer næring, herunder plasskrevende handel, kontor, lager og lettindustri, samt tjenesteformål mv. Det foreslås følgende formål på utbyggingsarealene:

-Forretning, kontor, næring, tjenesteyting (88 daa): Områdene FKNT1, FKNT2

-Næring, kontor, tjenesteyting (234 daa): Områdene NKT1, NKT2, NKT3

-Næring (173 daa): Områdene N1, N2, N3

Felt FKNT1 og FKNT2 (forretning/kontor/næring og tjenesteyting)

Innenfor områdene tillates forretning, kontor, næring og tjenesteyting. Handel er begrenset til totalt 46.300 m² med plasskrevende varer, og 300 m² strøktjenende handel. Totalt 5.500 m² kontor («rene» kontorformål). Utnyttelsesgraden er satt til 125 % BRA for begge områdene. Største tillatte byggehøyde settes til kote +240, dvs. en gesimshøyde/byggehøyde på ca. 40 m, noe som i størrelsesorden tilsvarer 11-12 etasjer.

Felt NKT1, NKT2 og NKT3 (næring/kontor/tjenesteyting)

Innenfor områdene tillates næring, kontor og tjenesteyting. Handel er begrenset til 300 m² strøktjenende handel i området NKT1 (lengst vekk fra E6). Totalt 3.300 m² kontor («rene» kontorformål). Utnyttelsesgraden er satt til 80 % BRA for alle tre områdene.

Felt N1, N2 og N3 (næring)

Innenfor områdene kan det etableres bygg og anlegg for industri, håndverk, lager, truckstopp (bensinstasjon/vegserviceanlegg for tungtrafikk) samt midlertidige eller permanente utstillinger for bygg og anlegg. Maksimal utnyttelse settes til 80 % BRA for N1 og 75% for N2 og N3.

I planområdet er det lagt inn en hovedvegstruktur (V1-5). Hovedadkomsten til planområdet er via V21, V1 og V2. Den eksisterende kommunale *Næringsparkvegen* (V6.1 og V6.2) inngår i planområdet.

Grønnstrukturen er i hovedsak lagt innenfor byggegrensene i ytterkant av planområdet og langs veger. Det er i tillegg lagt inn en diagonal struktur mellom feltene FKNT1 og NKT1 som skal sikre forbindelse for gående og syklende inn mot sentrale deler av parken med god kollektivbetjening. Det er satt av totalt 78 daa til dette formålet.

Områdereguleringsplanen er overordnet, det er krav om detaljreguleringsplan før utvikling av de enkelte delområdene. Områdereguleringsplanen har vide og til dels trafikkgenerende arealformål. Denne er tilpasset kapasiteten i det overordnede vegnettet som er planlagt for området, dvs. de to nye E6-kryssene med tilhørende veglenker. Senere detaljreguleringsplaner med tilhørende trafikkutredninger *kan* vise at det er rom for noe høyere utnyttelsesgrad, dette vil være situasjonen dersom det velges mindre trafikkgenerende formål.

For utdypende beskrivelse vises det til saksframlegg i HOP-sak 139/15 og kap. 4.2 i planbeskrivelsen.

Om høringsuttalelsene

Det er kommet inn 12 høringsuttalelser (vedlagt) i forbindelse med offentlig ettersyn høsten 2015. Herav innsigelser fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Statens vegvesen, i brev datert hhv. 13.8.2015 og 24.8.2015. Høringsuttalelsene gjaldt hovedsakelig flere av reguleringsplanbestemmelsene inkl. parkeringsnormer og rekkefølgekrav, kollektivtilbud og gang og sykkelveger, samt arealformål/utnyttelsesgrad og planens avgrensning.

Sammenstilling av høringsuttalelsene med rådmannens vurderinger og merknader, følger vedlagt. Innsigelsene og de mest sentrale forholdene i høringsuttalelsene kommenteres nedenfor i saksframlegget.

Nærmere om innsigelsene

Kommunen kan ikke vedta en reguleringsplan som det er knyttet innsigelser til jf. PBL § 12-13. Kommunen kan imøtekomme innsigelsene, dvs. endre planen slik at innsigelsene

hensyntas. Alternativt gå i dialog med den instans som har fremmet innsigelsen med sikte på å finne en løsning. Dersom det ikke oppnås enighet kan det bes om mekling.

Rådmannen fremmet sak for Hovedutvalg for overordnet planlegging i møte den 24.11.2015 (sak 225/15) for å orientere om de innkomne høringsuttalelsene inkludert innsigelsene, samt å avklare mandat for videre arbeid med innsigelsene. Hovedutvalget vedtok enstemmig følgende:

«Det vises til planarbeid og høringsforslag til Områdereguleringsplan for «Nordre del av Gardermoen næringspark I» med plankart datert 21.4.2015, planbestemmelser/retningslinjer, planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyse datert 12.6.2015.

For å løse innsigelsene gjennomføres dialog med de myndigheter som har fremmet innsigelse slik at disse kan løses. Rådmannen gis fullmakt til å gå i dialog innenfor de rammer som er beskrevet i saken.»

Det er gjennom den etterfølgende dialogen med Fylkesmannens miljøvernavdeling og Statens vegvesen funnet mulige løsninger for innsigelsene. Kommunestyret må i behandlingen vurdere særskilt om områdereguleringsplanen slik den nå foreligger i tilstrekkelig grad ivaretar kommunens ambisjoner for området, eller om kommunen skal gå videre med sikte på å få en annen løsning for innsigelsen fra Statens vegvesen. Rådmannen vil understreke at dette må forventes å ta tid (opptil ¾ år), og at utfallet er usikkert. I vurderingen bør det også legges vekt på at denne planprosessen har gått over meget lang tid, planprogrammet ble vedtatt i 2012. Videre vil en utsettelse få konsekvenser for detaljreguleringsplanen for Veidekkes tomt i Gardermoen Næringspark III som fremmes til behandling i samme møte. Sistnevnte reguleringsplan kan ikke vedtas med mindre områdereguleringsplanen for nordre del av Gardermoen Næringspark I er vedtatt først med rekkefølgekrav til E6-kryssene i samsvar med Statens Vegvesens krav. Dette er et vilkår fra Statens vegvesen for å trekke innsigelsen til nevnte detaljreguleringsplan.

VURDERINGER/DRØFTINGER

Nedenfor følger en gjennomgang av de forholdene som er sentrale i høringsuttalelsene, samt forslag til endringer som foreslås på bakgrunn av dette. Innsigelsene omtales spesielt.

Parkeringsnormer og kollektiv, innsigelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Fylkesmannen viser til at strenge maksimumsnormer for parkering bidrar til å øke andelen som reiser kollektivt til planområdet, og dermed igjen styrke grunnlaget for å utvikle et godt kollektivtilbud. Fylkesmannens miljøvernavdeling krevde opprinnelig at maksimumsnormen reduseres fra 13 til 7 parkeringsplasser pr 1.000m² bruksareal (BRA) for kontor, tjenesteyting/service og kompetansevirksomhet (tilsvarer 1 parkeringsplass pr 75 m² BRA). Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen anbefaler også en innstramming av de samme parkeringsnormene. Fylkeskommunen anbefaler 10 parkeringsplasser pr 1.000 m² BRA (1 pr. 100 m² BRA) for områdene avsatt til «kontor, tjeneste, service og kompetanse».

Rådmannens vurdering

Det vises til sak (HOP-sak 222/15) vedtatt den 24.11.2015 for mer detaljerte vurderinger og beskrivelse av forholdet til parkeringsnormer for øvrig. I samsvar med nevnte vedtak sendte kommunen brev til Fylkesmannen med forslag til løsning. I kommunens brev til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 10.12.2015, ble det foreslått å endre parkeringsnormen til 1 parkeringsplass pr 100 m² BRA for områdene avsatt til «kontor, tjenesteyting/service og kompetanse». Som det framgår er dette samme norm som Akershus Fylkeskommune har anbefalt i sin høringsuttalelse.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har i brev datert 15.12.2015 vurdert kommunens forslag, og kommet frem til at innsigelsen kan trekkes så fremt kommunestyret vedtar områdereguleringsplanen med denne normen. Rådmannen anbefaler at kommunestyret vedtar områdereguleringsplanen med nevnte endringer. Parkeringsnormene i planbestemmelsene er justert i samsvar med dette. Fylkesmannens ønske om bestemmelse/krav om opparbeidelse av bussholdeplass bør vurderes i forbindelse med senere detaljreguleringsplaner. Det er ikke gjort endringer i områdereguleringsplanen vedrørende dette.

Rekkefølgekrav vedrørende overordnet vegnett, innsigelser fra Statens vegvesen
Planforslaget inneholdt ved offentlig ettersyn to alternative formuleringer vedrørende rekkefølgekravet for E6-kryss med veglenker og Vilbergvegen jf. planbestemmelsenes pkt. 2.6.1 og 2.6.2.

Statens vegvesen fremmet innsigelse til den *alternative formuleringen* i planbestemmelsenes pkt. 2.6.1 og 2.6.2. Statens vegvesen krever at bestemmelsen som vedtas viderefører kravet om at det før det kan gis igangsettingstillatelse i planområdet skal E6 med kryssene V23 og V24, samt vegtilknytninger på begge sider av E6 ved Jessheim være etablert. Tilsvarende at Vilbergvegen skal være opparbeidet med tilhørende infrastruktur på strekningen fra og med rundkjøring R5 og til og med rundkjøring R6. Dette er ivaretatt i hovedformuleringen i §§ 2.6.1 og 2.6.2 i planbestemmelsene. Etter den alternative formuleringen er det tilstrekkelig at infrastrukturen er *sikret etablert*. Denne formuleringen gir noe større rom for tolkning, noe Statens vegvesen ikke aksepterer.

Rådmannens vurdering

Rådmannen har i sluttbehandlingen, i samsvar med HOP-sak 225/15 (vedtatt 24.11.2015), slettet den alternative formuleringen i planbestemmelsenes pkt. 2.6.1 og 2.6.2. Områdereguleringsplanen får med dette de samme rekkefølgekravene som Gardermoen næringspark II b og c og andre områder som skal gjennom en ny reguleringsplanprosess. Dette er i samsvar med ønsket fra aktørene som har områder som omfattes av områdereguleringsplanen for Gardermoen næringspark II b og c.

Rådmannen vil også vise til at det skal gjennomføres et planvedlikehold avgrenset til overordnet veginfrastruktur i Gardermoen næringspark. Det vises her til Kommunestyrets vedtak av økonomiplanen, hvor det er avsatt midler til planvedlikehold av rekkefølgekrav for veginfrastruktur i Gardermoen næringspark. Det vil fremmes egen sak for Hovedutvalget for overordnet planlegging om dette i april.

Offentlige/private veger

Tidligere forutsetninger er lagt til grunn i planarbeidet, dvs. at kun Næringsparkvegen skal være kommunal. Kommunen har tidligere signalisert at det ikke er ønskelig med ytterligere overtakelse av private veger, bl.a. i forbindelse med områdereguleringsplanen for GNP II b og c. Flere av grunneierne i området ønsker at flere av vegene i området skal bli kommunale. De mener vegene har samme funksjon som kommunale veger.

Rådmannens vurdering

Rådmannen viser til arbeidet med planvedlikeholdet for Gardermoen næringspark og at dette vil vurderes i den sammenheng.

Ragn Sells AS

Ragn-Sells har i brev datert 25.8.15 uttrykt at de er positive til planens intensjon om å utvikle Gardermoen Næringspark til et attraktivt område for etablering av ny virksomhet. De oppgir

at de har en langsiktig tidshorisont på sin tilstedeværelse i planområdet, og ønsker derfor at planen reflekterer dette. De anser at virksomheten faller inn under påtenkte reguleringsformål. Etter hvert som områdene blir detaljregulert, anser de at formålssonene, N1 og N2, vil være lett å tilpasse til virksomhetens plassering i området. De mener at planens trafikale struktur er godt tilpasset virksomhetens funksjonsmåte.

Rådmannens vurdering

I områdereguleringsplanen fastsettes framtidig terrengnivå og traseer for vegnettet herunder endret linjeføring for Næringsparkvegen. Rådmannen har vært i flere møter med Ragns Sells AS under planarbeidet, og er av den bestemte oppfatning av Ragn-Sells har forstått at videre utvikling av dagens anlegg ikke er mulig slik områdereguleringsplanen er utformet. Ragns Sells har i nevnte møter presentert innovative planer for utviklingen av bedriften i Ullensaker herunder relokalisering.

Byggegrense

Statens vegvesen har fremmet en såkalt betinget innsigelse til områdereguleringsplanen. De vil ha innsigelse til planen dersom kommunen ikke legger inn miljøsonen på 150 meter langs E6 som ligger i vedtatt kommuneplan. Ved offentlig ettersyn inneholdt planforslaget en byggegrense på 100 meter langs E6.

Rådmannens vurdering

I reguleringsplanen fra 1997 er det ikke fastsatt byggegrense langs E6, men beskrevet ulike forhold omkring dette. I etterfølgende planarbeid i området, bl.a. utvidelse av E6 og detaljreguleringsplanen for V23 og V24 er det ikke gjort nærmere avklaringer vedrørende dette. I kommuneplanen er det vedtatt en bestemmelse om 150 meters byggegrense med mindre annen byggegrense er vedtatt i reguleringsplan. På bakgrunn av dette kan det synes som en krevende prosess å komme til enighet med Statens vegvesen om annen løsning enn kravet om 150 meter miljøsonen.

I sak 225/15 synliggjorde også rådmannen at det var aktuelt å gå i dialog med Statens vegvesen for å avklare hva som kunne tillattes innenfor en miljøsonen på 150 meter. Dette ble tatt opp med Statens vegvesen i møte den 22.1.2016. Statens vegvesen signaliserte her at de på områdereguleringsplannivå kun vil akseptere parkanlegg, støyskjerm/voll innenfor byggegrensen. De signaliserte at de vil kunne vurdere forholdet noe nærmere på detaljreguleringsplannivå.

For å imøtekomme innsigelsen fra Statens vegvesen foreslår rådmannen å innarbeide miljøsonen på 150 m i plankart og planbestemmelsene pkt. 4.2. Utvidelsen av miljøsonen griper vesentlig inn i Hovinmoen utvikling AS (Veidekke AS), Ragn-Sells AS og kommunens eiendommer. Ragn-Sells AS har i brev datert 22.2.2016 uttrykt bekymring for endringen, dette i forhold til videre drift og utvikling av eiendommen. Grovt anslått berøres om lag 1/3 av Ragn-Sells' eiendom berøres av miljøsonen etter utvidelsen. Rådmannen viser til omtale vedr Ragn-Sells' tidligere i saken.

Etter rådmannens vurdering er kravet en om utvidelse av miljøsonen en vanskelig problemstilling, som det er utfordrende å finne en fullt ut akseptabel løsning på. Etter en total vurdering anbefaler likevel rådmannen at Statens vegvesens krav aksepteres. Miljøsonen begrenser disponeringen av tomten, dvs. hvilken del som kan bebygges ved framtidig utvikling av eiendommene. Det vises her til at utbyggingsarealet/volumet (antall m² bruksareal, BRA) ikke begrenses av miljøsonen. Videre vil gjennomføring av jordskifte være avbøtende for de berørte eiendommene (se utdyping vedr. jordskifte senere i saksframlegget).

Andre høringsuttalelser og endringer

Prosesskrav

Rådmannen anbefaler at det legges inn en ny planbestemmelse, §3.3.3, om at både Forsvarsbygg, Hafslund og OSL skal varsles i reguleringsplaner for området. I tillegg legges formuleringen «*OSL skal varsles i alle plan- og byggesaker innenfor planområdet, også for å kunne foreta risikoanalyser i forhold til en eventuell fremtidig tredje rullebane*» i planbestemmelsen pkt. 4.11.

Kollektivtrafikk og gang- og sykkelveger

Regionale myndigheter anbefaler at det utarbeides nye reguleringsbestemmelser som stiller krav til opparbeidelse av bussforbindelser og holdeplasser før brukstillatelse gis. De mener også det må etableres et godt kollektivsystem og et gang- og sykkelvegnett som er tilknyttet det omkringliggende gang- og sykkelvegnettet.

Rådmannens vurdering

Forholdet er i tilstrekkelig grad ivaretatt i områdereguleringsplanen, men må følges ytterligere opp og konkretiseres i forbindelse med etterfølgende detaljreguleringsplaner.

Arealformål – omfang handel, tjenester mv

Akershus fylkeskommune mener arbeidsintensive virksomheter bør lokaliseres til de allerede planavklarte områdene innenfor Gardermoen næringspark II B og C, som er konsentrert rundt de planlagte kollektivaksene. De anbefaler også at reguleringsformålet i de midtre feltene endres til kun næringsbebyggelse. Alternativt mener de omfanget av kontor, hotell/overnatting og annen offentlig og privat tjenesteyting/service bør reduseres betraktelig. Det bør også settes en øvre grense for hotell/overnatting i de øvrige feltene.

Statens vegvesen ber om at det gjøres en ny vurdering av plasseringen til truckstoppet, bensinstasjon/vegserviceanlegg for tungtrafikk, som er foreslått for feltene N1 - N3 (nord i planområdet).

Grunneierne mener arealene til forretning for plasskrevende varegrupper og strøktjenende handel må økes og at det må legges til rette for mer handel og service.

Rådmannens vurdering

Kommunen ønsker å åpne for plasskrevende handel, tjenesteformål og mindre områder med kontor. Dette er i samsvar med kommunens ønske om mer differensiert næringsliv og også transformasjon av Jessheim næringspark. Personreiseintensive formål er lagt sør i planområdet for å legge til rette for at en vesentlig del av transporten kan tas i form av kollektiv transport. Det er kun åpnet for detaljhandel i begrenset omfang.

Plassering av foreslått truckstopp, bensinstasjon/vegserviceanlegg for tungtrafikk opprettholdes i områdene i nord. Etter rådmannens vurdering er dette arealkrevende virksomhet, med røffere estetikk, som ikke skal betjenes av kollektivtilbudet. En endret lokalisering vil bryte med øvrige krav fra statlige- og regionale myndigheter. Selv med en lokalisering i nord vil dette være en god lokalisering i forhold til E6/hovedvegnettet.

Transformatorstasjon

I forbindelse med revisjon av kommuneplanen i 2013 sendte Hafslund nett inn innspill med ønsket plassering for en ny transformatorstasjon på Hovinmoen. Ønsket plassering, nord for planområdet, ble innarbeidet i forslag til kommuneplanen og avklart i forbindelse med vedtak

av kommuneplanen i september 2015. Hafslund nett vurderer nå en alternativ lokalisering på kommunens eiendom innenfor nordre del av planområdet (sentralt i område N2). En trafostasjon bør lokaliseres slik at den får minst mulig negative konsekvenser for utnyttelsen i tilgrensende næringsområde (arrondering, estetikk mv).

Terrengnivå og forhold til adkomst er ikke endelig avklart for de ulike delområdene, men vil avklares gjennom senere detaljreguleringsplaner for området. Rådmannen har signalisert at det vil være vanskelig for Hafslund å gå videre i prosessen før detaljreguleringsplan for området foreligger. Videre at kommunen som grunneier ikke ønsker å splitte opp eiendommen før salg. Rådmannen har en egen dialog med Hafslund om dette.

Eiendomsstruktur, omforming eiendomsstruktur og muligheter for jordskifte

Områdereguleringsplanen forholder seg ikke til eiendoms grensene. Gjennom jordskifte ses verdier og kostnader i sammenheng og det kan gjøres endringer i eiendomsstrukturen for å sikre en mer tjenlig utforming. Jordskiftelovverket har som ufravikelig prinsipp om at ingen skal tape på et jordskifte. Det er kommet inn høringsuttalelser knyttet til eiendomsstruktur og formål (forhold utbygging og grøntstruktur).

For å legge til rette for jordskifte legges det inn hensynssone i plankartet med tilhørende planbestemmelser jf. PBL 12-7 nr.13 (krav om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet i henhold til jordskifteloven). Formålet med hensynssonen er tilrettelegging for mulig bruk av de til enhver tid gjeldende bestemmelsene i Jordskifteloven med hensyn til fordeling av kostnader og inntekter. Innenfor avgrensningen av hensynssonen legges det til rette for fordeling i henhold til jordskifteloven § 3-30. Hensynssonen omfatter alt areal unntatt Næringsparkvegen (V6.1, V6.2) og et mindre område avsatt til grønnstruktur (G10), beliggende øst for denne vegen. I plankartet er det benyttet hensynssone med kode H820.

Opphevelse av tidligere reguleringsplan og bebyggelsesplan for området

Følgende reguleringsplaner/bebyggelsesplaner oppheves med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14:

Reguleringsplan (plan-ID 190) Gardermoen Næringspark, vedtatt at kommunestyret den 20.10.1997, oppheves for den del av planområdet som omfattes av områdereguleringsplan for Nordre del av Gardermoen Næringspark I. Områdereguleringsplanen er en oppdatering av denne reguleringsplanen. Dette er begrunnelsen for gjennomføringen av planprosessen.

Bebyggelsesplan (plan-ID 190-B2) «Ragn-Sells Gardermoen AS innenfor område 1A-Hovinmoen Nord i Gardermoen Næringspark», vedtatt 01.07.1998. Bebyggelsesplanen er basert på tidligere reguleringsplan for området og bryter gjennomgående med områdereguleringsplanen for Nordre del av næringspark I (adkomstløsninger, terrengnivå mv).

Endringer etter offentlig ettersyn

Det er gjort følgende endringer i planbestemmelsene og plankart for å løse innsigelser, og dels som følge av innspill.

I planbestemmelsene:

- § 4.5: *Parkeringsnormene* for formål «kontor, tjeneste, service og kompetanse» i § 4.5 endres til 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal (BRA). Dette fra 1 parkeringsplass pr 75 m² BRA i høringsforslaget.
- § 4.2: *Miljøsonen langs E6* endres fra 100 til 150 meter.

- §§ 2.6.1 og 2.6.2 (rekkefølgebestemmelsene): «alternativ formulering» slettes (hovedformulering beholdes).
- § 2.3: Enkelt mindre korrigeringer vedrørende rekkefølgekravene for tilgrensende grøntstruktur (oppretting i av «forbyttede» betegnelser i tabell)
- §§ 1 og 8.1: Omforming eiendomsstruktur (H820). Sone med særlige samarbeids- eller eierformer – omforming eiendomsstruktur. Formålet med hensynssonen er tilrettelegging for mulig bruk av de til enhver tid gjeldende bestemmelsene i Jordskifteloven med hensyn til fordeling av kostnader og inntekter. Innenfor avgrensningen av hensynssonen legges det til rette for fordeling i henhold til jordskifteloven § 3-30.
- §§ 3.3.3. og 4.11: Det er lagt inn krav om at OSL skal varsles i plan- og byggesaker (§ 4.11) og OSL/Avinor, Hafslund og Forsvarsbygg skal varsles for reguleringsplansaker innenfor planområdet (§ 3.3.3.).
- 8.1 første ledd i planbestemmelsenes endres til «Hvis traseene kables kan det normalt iverksettes tiltak inntil 2 meter for høyspenningsanlegg målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant». Dette er en presisering etter innspill fra Hafslund nett. Øvrig del av bestemmelsen er teksten gjort noe mer presis.

I plankartet:

- Miljøsonen langs E6 endres fra 100 til 150 meter.
- Hensynssonen H820 er lagt inn
- Byggegrensen mellom byggeområder er fjernet (ivaretas av generelle bestemmelser i PBL)

For øvrig er det gjort følgende oppdateringer i planbeskrivelse:

- Oppdatert omtale av kommuneplanen vedtatt av kommunestyret den 7.9.2015, regional plan for areal- og transport.
- Tekst i planbeskrivelsen er korrigert i samsvar med de endringer som er beskrevet for plankart og bestemmelser

I planbestemmelsene framgår de endringer som er gjort etter offentlig ettersyn, ny tekst er skrevet med grønn skrift, tekst som skal slettes er vist overstreket. Det er ikke gjort endringer i materielt innhold i Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS-analysen) og retningslinjene for krav til estetikk etter offentlig ettersyn.

KONKLUSJON

Områdereguleringsplan for «Nordre del av Gardermoen næringspark I» fremmes med dette for vedtak i kommunestyret. Rådmannens anbefaler områdereguleringsplanen vedtas med de foreslåtte endringene. Det vil da ikke være innsigelser til områdereguleringsplanen.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler