



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
210/19	Formannskapet	17.12.2019
5/20	Kommunestyret	11.02.2020

VEDTAK AV STRATEGISK PLAN FOR GARDERMOEN NÆRINGSPLAN

Vedtak

Strategisk plan for Gardermoen Næringspark vedtas.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 11.02.2020

Repr. Asbjørn Gundersen (AP) ble enstemmig erklært inhabil som følge av at han innehar eiendomsinteresser i det aktuelle området.

Behandling:

Av 45 representanter var 44 til stede, inkludert møtende vararepresentant.

Votering: Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saksprotokoll i Formannskapet - 17.12.2019

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentant.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Strategisk plan for Gardermoen Næringspark vedtas.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Strategisk plan for Gardermoen Næringspark vedtas.

Ullensaker, 22.11.2019

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: Atle Sander

Vedlegg:

- 1 Rapport Strategisk plan for GNP 05.11.19_Rev 21 11 2019
- 2 Oppsummering av merknader med rådmannens kommentar
- 3 Kopi av innkomne merknader

SAMMENDRAG

Gardermoen Næringspark (GNP) omfatter et areal på over 5000 dekar mellom Jessheim nord og Oslo Lufthavn i Ullensaker kommune. Den har en tidshorisont fram mot 2070.

Næringsparken eies av flere grunneiere, og er regulert gjennom ulike områdeplaner, reguleringsplaner, detaljreguleringsplaner og bebyggelsesplaner, med ulike føringer og krav, i tillegg til ulike retningslinjer for kvalitet og håndbøker for design, landskap, veg og masseforvaltning. Saken gjelder behandling av en strategisk plan for hele Gardermoen Næringspark som 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.

Det pågår for tiden fire detaljreguleringer i GNP som skal følge opp føringene fra den strategiske planen. Nå i høst har det vært koordinering mellom utarbeidelse av detaljreguleringsplanene og det pågående arbeidet med strategisk plan. Planen var på kort høring i november, med 12 innkomne merknader. Etter høringen har planen blitt endret noe på detaljer i teksten, retningslinjene og temakartene.

SAKEN GJELDER

Saken gjelder behandling av en strategisk plan for hele Gardermoen Næringspark. Dette er ikke en juridisk bindende plan, men den skal gi føringer for nye detaljreguleringsplaner og utvikling av næringsparken. Det vil bli nødvendig å vurdere revisjon av planen med jevne mellomrom, da nye problemstillinger vil oppstå, som man i dag ikke kan forutse.

SAKSUTREDNING

Gardermoen Næringspark omfatter et areal på over 5000 dekar mellom Jessheim nord og Oslo Lufthavn i Ullensaker kommune. Næringsparken eies av flere grunneiere, og er regulert gjennom ulike områdeplaner, detaljreguleringsplaner, eldre reguleringsplaner, og bebyggelsesplaner, med ulike føringer og krav, i tillegg til ulike retningslinjer for kvalitet og håndbøker for design, landskap, veg og masseforvaltning. Kun 5-10 % av næringsparken er bygd ut i dag. I nordvest pågår det fortsatt uttak av grus og sand.

Strategisk plan for Gardermoen Næringspark har retningslinjer for hvilke krav som skal stilles i detaljreguleringsplanene og har flere temakart for hvordan man ønsker at næringsparken skal bli i fremtiden. Planen inneholder viktige temaer som det skal tas hensyn til under detaljreguleringer, utvikling og utbygging av området.



Gardermoen Næringspark ligger mellom Jessheim og OSL.

SAKSGANG

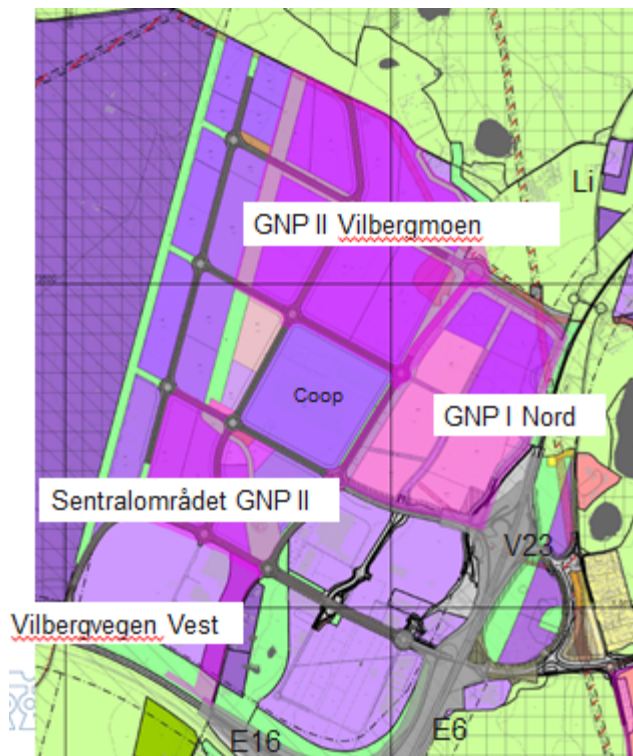
Etter vedtak av områdeplanene for GNP II b og c i 2011 og GNP I Nord i 2016, så man behov for en form for planvedlikehold i Gardermoen Næringspark. Gjeldende arealplaner i næringsparken hadde ulike føringer og krav, og noen steder ble det vurdert at planene og kravene var for detaljerte, mens på andre områder var det mangler. Det ble vurdert fra kommunens side enten en felles områdeplan for hele GNP eller en felles VPOR (veiledende plan for offentlige rom). Det ble konkludert med at begge disse planformene ble for omfattende og tidkrevende. Kommunen valgte tilslutt å utlyse en mini-konkurranse for utarbeidelsen av en strategisk plan for hele GNP. Sweco fikk oppdraget, og har jobbet med planen siden juni 2019. Planen ble levert 1. november og sendt på kort begrenset høring til aktørene i næringsparken og regionale myndigheter.

EKSISTERENDE SITUASJON

Gjeldende planstatus

To store områdeplaner dekker ca. 3000 dekar av planområdet. Resten omfattes av eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. I dag foreligger det for deler av næringsparken håndbøker for design, massedisponering, landskap og veganlegg, i tillegg til retningslinjer for krav til kvalitet og estetikk.

Det pågår for tiden fire detaljreguleringer i GNP. Høsten 2019 har det vært koordinering mellom utarbeidelse av detaljreguleringsplanene og det pågående arbeidet med strategisk plan. Hensikten er at detaljreguleringene skal følge opp føringene fra den strategiske planen.



Fire pågående detaljreguleringer i GNP.

INNHALDET I DEN STRATEGISKE PLANEN

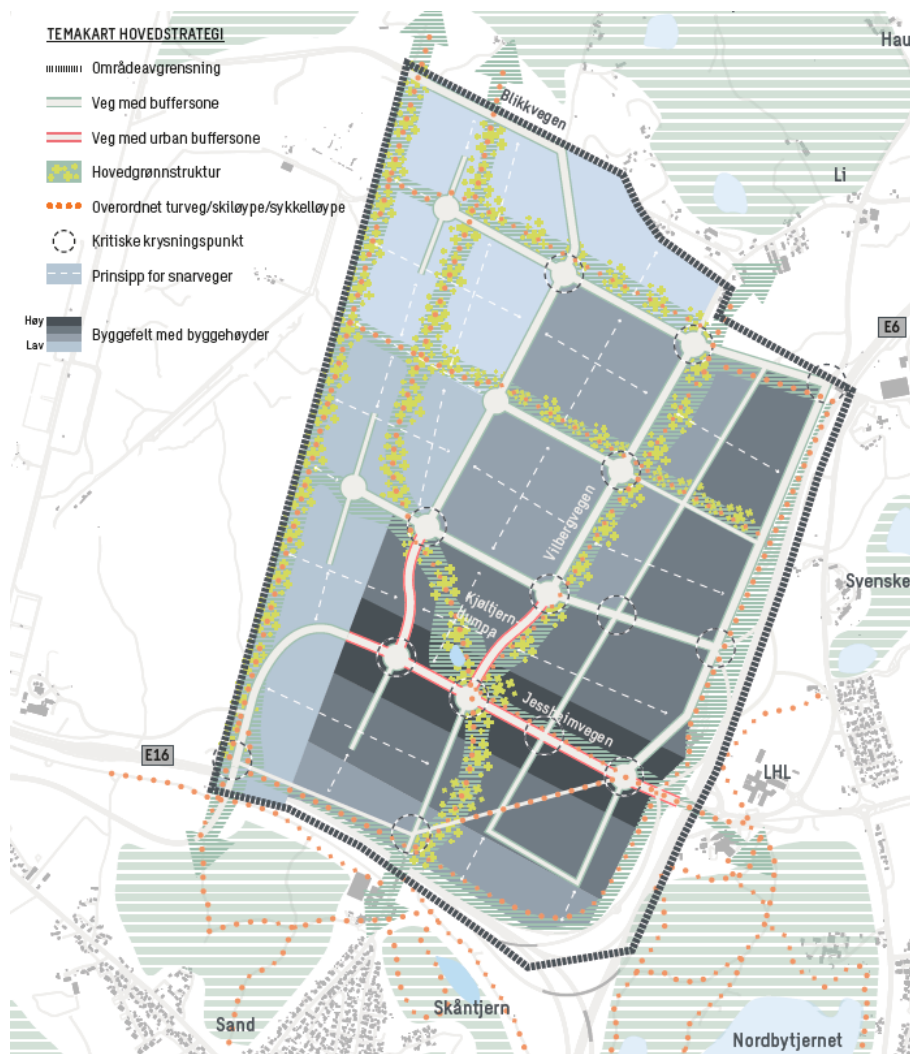
Den strategiske planen beskriver først bakgrunn, forutsetninger og gjeldende situasjon. Deretter tar den for seg hovedstrategier for kvalitet/estetikk, næringsutvikling/utbyggingsstruktur, mobilitet og landskap med retningslinjer og føringer for videre regulering og tiltak.

Kapittelet om kvalitet og estetikk fokuserer på kvalitet på fasader og tak, og det inntrykket næringsparken vil gi på sine omgivelser. Den menneskelige skala er viktig for at det skal bli hyggelig å bevege seg i attraktive uterom. For å sikre god orientering i området, må det legges vekt på installasjoner og utsmykning på veganleggene og i kvartalene. Det er også retningslinjer for materialbruk, belysning og møblering.

Strategien for næringsutvikling og utbyggingsstruktur angir hvor ulike typer virksomheter bør plasseres i næringsparken, og at det bør bygges høyt og tett langs Jessheimvegen som kollektivakse. Avinor sine høydebegrensninger legges til grunn. Detaljhandel tillates ikke. I tillegg har kapittelet føringer for utearealer, buffersoner og utforming av bygg og kvartaler.

Mobilitetskapittelet gir føringer for et framtidig vegsystem og gang/sykkelvegnett. Hovedsykkelveger gjennom GNP skal sørge for raskest mulig atkomst for syklister til sine arbeidsplasser i næringsparken, på OSL eller nord for hovedflyplassen. Hovedsykkelvegene kan utformes som sykkelveg med fortau, for å hindre konflikter mellom gående og syklister. Det er samtidig viktig med snarveger i de store utbyggingsfeltene for å sikre korteste veg til bussholdeplasser, gang/sykkelvegnettet eller andre mål i og utenfor næringsparken. Jessheimvegen prioriteres som kollektivakse, og det foreslås at bussruta mellom Eidsvoll og Jessheim legges i Hovinmovegen istedenfor Trondheimsvegen som går øst for GNP. Denne bussruta bør ikke legges i Vilbergvegen da det vil gi for stor omveg og tidstap for reisende fra Råholt og Eidsvoll til Jessheim. Fremtidige matebusser og/eller mikromobilitet kan dekke resten av parken.

Kapittelet om landskap fokuserer på to hovedgrønnstrukturer gjennom GNP, i tillegg til i ytterkant rundt. I grønnstrukturen, som vil ha varierende bredde fra 20-100 meter, skal det først og fremst etableres turveger for gående, syklende og eventuelt skigåere. Den kan også brukes til ulike utendørs aktiviteter innen idrett og friluftsliv, i tillegg til overvannshåndtering. Grønnstrukturen skal reetableres etter uttak av grus, derfor blir planting og revegetering viktig, også for spredning av biologisk mangfold.



Samlekart med Hovedstrategi.

MERKNADER TIL HØRINGEN

Den strategiske planen lå ut på kort begrenset høring fra 5.-19. nov 2019. Dette for å rekke vedtak før jul og at de pågående planprosessene venter på en avklaring. Den strategiske planen er ikke hjemlet i plan- og bygningsloven, og har derfor ikke trengt å ha politisk vedtak om utleggelse til høring eller følge krav om 6 ukers høringsfrist. Kommunen har mottatt 12 merknader under høring. Disse ligger som vedlegg, sammen med en oppsummering og rådmannens kommentarer til merknadene.

Basert på noen av merknadene og rådmannens egne vurderinger, er strategi-rapporten endret på disse områdene:

- Retningslinjene når det gjelder ordlyden til restriksjoner for byggehøyder, belysning og fasader endres.
- Ordlyder endres for å klargjøre blant annet krav til oppfølgende planer under retningslinjene for de fire temaene.
- Byggehøyden økes til nest høyeste nivå på området vest for Lautmovegen.

- Planen rettes opp slik at dagens næringsvirksomhet vises ved McDonalds, tilsvarende er grønnstrukturen fjernet her.
- Krav i retningslinjene til Næringsutvikling om at inngangspartier skal være godt synlige og at det skal være god og sikker atkomst for myke trafikanter
- Veg V25 (Valhallavegen) markeres som Hovedveg mens Lautmovegen gjennom sentralområdet i GNP II blir Lokalveg.
- Navnet «Kjøltjerdumpa» brukes kun på temakart Landskap.
- Rekkefølgekravet til V23-krysset m.m. omtales flere steder, faren for distraksjon omtales og punkt om døgnhvileplass er tatt med som retningslinje.
- Ord rettes for å unngå misforståelser og skrivefeil.

BUDSJETTMESSIGE KONSEKVENSER

Den strategiske planen avklarer ikke hvem som skal eie eller drifte veger, gang/sykkelveger eller turveger. Planen legger i utgangspunktet ikke opp til økte kommunale utgifter. Kommunen eier kun Hovinmovegen i dag. Ny gang/sykkelveg langs denne kan bli aktuell at kommunen også drifter. Jessheimvegen og Vilbergvegen er fylkesveger. Resten er private veger. Framtidig eier- og driftsforhold må avklares i andre organer og prosesser, eller gjennom direkte avtaler. Det ville vært en fordel for næringsparken om aktørene her dannet et felles driftsselskap som kunne ta drift og vedlikehold på private veger, gang/ sykkelveger og grønnstruktur med turveger sommer og vinter. Aktørene selv bør også følge opp den strategiske planen med felles planer for blant annet skilt, møblering, belysning, VA-rammeplan og veg- og gateutforming.

KONKLUSJON OG ANBEFALING

Det anbefales at den strategiske planen vedtas slik den nå foreligger.