



Arkiv:  
Arkivsak: 22/548- 17  
Saksbehandler: Mette Sydholen  
Dato: 14.03.2022

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 59/22	Formannskapet	29.03.2022
PS 39/22	Kommunestyret	05.04.2022

### Utbyggingsavtale for Gardermoen Næringspark 1 Nordre del

#### Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 29.03.2022 - sak 59/22

Utbyggingsavtale for Gardermoen Næringspark 1 Nordre del vedtas.

#### Kommunedirektørens innstilling:

Utbyggingsavtale for Gardermoen Næringspark 1 Nordre del vedtas.

#### Bakgrunn for saken:

Formannskapet vedtok i møte 01.02.2022, sak 19/22, å legge fremforhandlet utbyggingsavtale for Gardermoen Næringspark 1 Nordre del, ut til offentlig ettersyn. Forslaget har ligget ute til høring i perioden 05.02.22 – 08.03.22. Det er ikke innkommet merknader til avtalesforslaget.

Partene i avtalen er OLG 1 AS, Hovinmoen Utvikling AS og Ullensaker kommune.

Planområdet for Gardermoen næringspark 1 (GNP1), nordre del, ligger øst for Vilbergvegen og vest for Hovinmovegen og E6. Detaljreguleringen har til hensikt å legge til rette for lager/logistikk, forretning med plasskrevende varegrupper, kontorer med tilhørende funksjoner og annen næringsbebyggelse. Adkomst blir fra Hovinmovegen og fra V21 når denne en gang blir bygd.

#### Vedlegg:

Utbyggingsavtale signert

Plankart, detaljreguleringsplan for GNP1, vedtatt 07.09.2021

Planbestemmelser, detaljreguleringsplan for GNP1, vedtatt 07.09.2021

Oversiktskart VA-ledninger, datert 17.09.2021

Kart med trasé for SGS6, datert 24.09.2021

Rammeplan for VA GNP1, datert 17.09.2021

Veileder for vann- og avløpsanlegg i byggesaker, revisjon 2, datert 07.01.2021

## **Kommunestyret 05.04.2022:**

### **Behandling:**

Av 45 representanter var 45 til stede, medregnet møtende vararepresentanter.

### Votering:

Innstilling fra formannskapet ble enstemmig vedtatt

### **KST - PS 39/22 Vedtak:**

Utbyggingsavtale for Gardermoen Næringspark 1 Nordre del vedtas.

## **Formannskapet 29.03.2022:**

### **Behandling:**

Av 11 representanter var 11 til stede.

### Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **FSK - PS 59/22 Vedtak:**

Utbyggingsavtale for Gardermoen Næringspark 1 Nordre del vedtas.

### **Saksopplysninger:**

I sak 19/22 for formannskapet i møte 01.02.2022 ble det gjort nærmere rede for avtalen, og kommunedirektøren vil gjenta dette i saken her;

#### Rekkefølgetiltak

Det er omfattende rekkefølgekrav som følger av reguleringsbestemmelsene knyttet til planområdet. I henhold til punkt 5.3 i forslag til utbyggingsavtale skal Utbygger finansiere, prosjektere og opparbeide rekkefølgetiltakene som gjelder for sine eiendommer innenfor planområdet. Dette gjelder også Hovinmøvegen med tilhørende gang- og sykkelveg i samsvar med detaljreguleringsplanen før første brukstillatelse gis innenfor GNP1. Videre skal utbygger opparbeide vann- og avløp slik det fremgår av rammeplan for VA GNP1, datert 17.09.2021, jf. vedlegg til utbyggingsavtalen. De fleste rekkefølgekravene for felles infrastruktur er knyttet til alle delfeltene, og fremkommer detaljert i matrisen i punkt 5.3 i Utbyggingsavtalen.

Det er presisert i avtaleforslaget at oppfyllelse av rekkefølgekrav knyttet til E6-kryss med veglenker sikres ved inngåelse av infrastrukturavtale med Statens vegvesen i samsvar med reguleringsbestemmelsene, og dette er således ikke en del av utbyggingsavtalen med kommunen.

#### Vilbergvegen

Når det gjelder rekkefølgekravet om godkjent teknisk plan for Vilbergvegen (R11-R7, iht. GNP II) og opparbeidelse av del av R5-V12-R6 (iht. GNP II) er ikke dette foreslått som del av foreliggende utbyggingsavtale. Kravene må uansett oppfylles før første igangsettingstillatelse for de feltene kravene er knyttet til gis, jf. reguleringsbestemmelse 2.4.3. Dette er presisert i punkt 5.4.3 i utbyggingsavtalen.

Da rekkefølgekravene som gjelder Vilbergveien kun gjelder noen av feltene, og punktet om opparbeidelse av del av R5-V12-R6 trolig gjelder et stykke frem i tid, anser kommunedirektøren det som hensiktsmessig at kravene knyttet til Vilbergveien holdes utenfor foreliggende forslag til

utbyggingsavtale.

#### Utbyggingsfaser

Avtaleforslaget legger opp til at opparbeidelse av tiltakene vil skje i utbyggingsfaser avhengig av markedssituasjonen og den fremdrift Utbygger anser som mest hensiktsmessig, jf. punkt 5.5 i avtaleforslaget. Utbygger kan dele opp fasene slik de ønsker, men oppdelingen må være hensiktsmessig ifht. at kommunen kan overta og drifte og vedlikeholde de aktuelle delene. Hoveddelen av felles infrastruktur som avtalen omhandler vil bli bygget nå i fase 1 ved oppføringen av sportssenteret innenfor felt NK1 som OLG har fått rammetillatelse til.

#### Merverdiavgift

Partene er enige om at det skal inngås avtale om overføring av justeringsrett og/eller -plikt for merverdiavgift for de kostnader Utbygger pådrar seg knyttet til de tiltak som omfattes av denne avtalen og som kommunen skal overta vederlagsfritt og ha drifts- og vedlikeholdsansvar for, jf. punkt. 6.1 i avtaleforslaget. Nærmere regulering vil skje i egen avtale om utarbeidelse i samsvar med kommunens til enhver tid gjeldende praksis.

#### Infrastrukturkostnader og refusjon

Det er i punkt 7 i avtaleforslaget inntatt at utbygger selv må avtale innbetaling av grunneiertilskudd fra øvrige grunneiere hvis Utbygger forskutterer utgifter for andre grunneiere innenfor GNP1.

Avtale om fordeling av infrastrukturkostnader er fremforhandlet, og var oppe til behandling i formannskapet 08.03.22, sak 38/22, og skal behandles i kommunestyret sitt møte 15.03.22, sak 25/22.

Utbyggingsavtalen er ikke til hinder for at Utbygger kan fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven.

#### Sikkerhetsstillelse

I avtaleforslaget er det stilt krav om sikkerhet for gjennomføring av fastsatte rekkefølgekrav, jf. punkt 10.1. Som sikkerhet for gjennomføring av fastsatte rekkefølgetiltak som omfattes av avtalen skal utbygger senest ved søknad om igangsettingstillatelse stille bankgaranti (påkravsgaranti) for den aktuelle utbyggingsfase. Garantisummen skal utgjøre 100 % av de estimerte prosjekterings- og byggekostnadene for de omsøkte rekkefølgetiltakene i samsvar med kostnadsestimat som foreligger på søknadstidspunktet. Bankgarantien er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

Utbygger har signert fremlagte avtale. Avtalen blir gjeldende når avtalen er vedtatt av kommunestyret og avtalen er signert av ordfører.

#### **Konklusjon:**

Kommunedirektøren anbefaler at utbyggingsavtalen vedtas.