

Nannestad kommune
Teknisk, næring og eiendom
Teiealléen 31
2030 Nannestad

postmottak@nannestad.kommune.no

ADRESSE COWI AS
Karvesvingen 2
Postboks 6412 Etterstad
0605 Oslo
TLF +47 02694
WWW cowi.no

DATO 17. april 2019
SIDE 1/7
REF gms
OPPDAGS NR A120987

OSL-VEST Bestilling av oppstartsmøte - Planinitiativ

Det vises til møte med Nannestad kommune v. Ingebjørg Lajord og Mathis Guttorm Kjexrud-Egge den 13. mars. På vegne av Avinor AS og Braganza Eiendom AS bestilles herved oppstartsmøte med Nannestad kommune.

a) Formålet med planen

Avinor AS og Braganza Eiendom AS ønsker å utarbeide en felles detaljreguleringsplan for sine eiendommer med sikte på å legge til rette for flyfrakt/spedisjonsvirksomhet og annen flyplastilknyttet virksomhet.

Avinor AS har behov for nye arealer med direkte tilknytning til flyopp-stillingsplasser og offentlig vei.

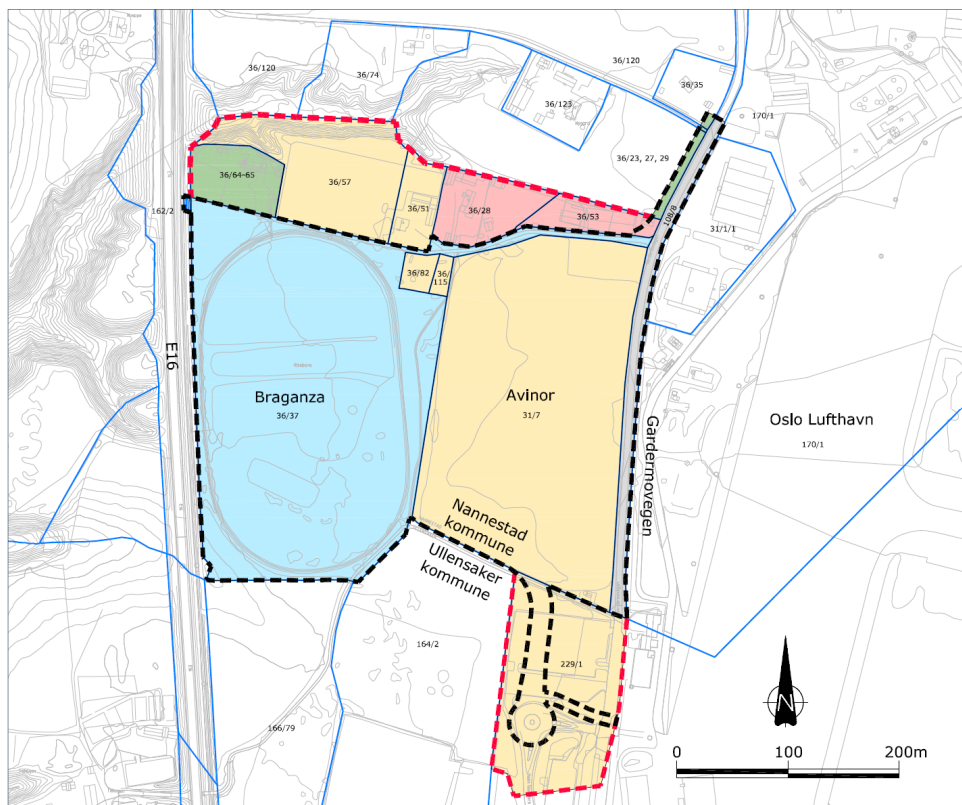
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet består hovedsakelig av Avinors eiendom gnr.31/bnr.7 og Braganzas eiendom gnr.36/bnr.37, begge beliggende i Nannestad kommune. Disse to eiendommene utgjør hhv. 51 og 66 daa. Langs plangrensen i øst inngår i tillegg del av Gardermovegen (gnr.180/bnr.8). I nord vurderes tilgrensende eiendommer tatt inn i planområdet (gnr.36./bnr. 28, 51, 53, 57 og 64-65), alle beliggende i Nannestad kommune. Tilknytning til eks. gang-/sykkelvei langs E16 vil kunne berøre Statens vegvesens grunn (bnr.162/bnr.2).

I tillegg til eiendommene i Nannestad kommune vil også en eiendom i Ullensaker kommune bli berørt ifm. nødvendig omlegging av Gardermovegen/Hans Gaarders veg (gnr.229/bnr.1). Se eiendomsversikt i Figur 1 og Tabell 1.

Planarbeidet antas ikke å gi virkninger utenfor planområdet ut over det som er vanlig ved etablering av ny næringsvirksomhet, dvs. noe økt trafikk på omkringliggende veinett, endrede visuelle forhold i nærområdet og noe økt lokal etterspørsel etter varer og tjenester som følge av nye arbeidsplasser.

Det vises til vedlagt kartskisse for nærmere redegjørelse og detaljer.



Figur 1: Oversikt over eiendommer innenfor foreløpig antatt planområde (sort stiplest strek) og varslingsområdet (rød stiplest strek). (Illustrasjon: COWI)

Tabell 1: Oversikt over berørte eiendommer innenfor varslingsområdet (COWI AS).

Gnr	Bnr	Eier	Størrelse (m ²)
NANNESTAD			
31	7	Avinor AS	51 428
36	82	Avinor AS	962
36	115	Avinor AS	541
36	37	Breibukt Holding AS v. Braganza AB	65 719
36	64-65	Ståle Sørmo	4 338
36	57	Avinor AS	12 724
36	51	Avinor AS	2 986
36	28	Odd Erik Fanghol	4 993
36	53	Odd Erik Fanghol	2 834
36	23,27,29	Gerd og Sidsel Engelsrud	638
36	120	Kari Syltevik Fladby	23
36	35	Ulle Nævdal Johnson	110
108	8	Umatrikulert veigrunn	5 451
162	2	Statens vegvesen	91
Sum Nannestad			152 838
ULLENSAKER			
229	1	Avinor AS	17 357
Sum Ullensaker			17 357

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

På Avinors eiendom planlegges det konkret for etablering av en stor internasjonal flyfraktaktør. Bebyggelsen vil bestå av mottaksterminal, sorterings- og distribusjonsanlegg samt tilknyttede kontor- og administrasjonslokaler. Anlegget vil bli knyttet direkte til flyoppstillingsplasser innenfor selve flyplassområdet.

På Braganzas eiendom er det foreløpig ingen konkrete utbyggingsplaner, men det vurderes at etterspørsel etter nye lokaler for flyplasstilknyttet virksomhet, som f.eks. logistikk- og servicefunksjoner, kontor og administrasjon, fortsatt vil være stor i årene framover. Planområdet vurderes som svært godt egnet som alternativ til "Sentralområdet" når arealreservene der etter hvert bygges ut.

Planen innebærer at Gardermovegen må legges i ny trasé. Dette skyldes at etableringen av flyfraktterminal på Avinors eiendom betinger direkte kontakt til flyoppstillingsplassene ved vestre rullebane. Gardermovegen må derfor føres langs vestsiden av det nye anlegget, med ny tilknytning til eksisterende veg både i nord og sør.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

I utgangspunktet foreslås en arealutnyttelse på 60 % BYA, og med høydebegrensninger som er vanlige i flyplassområdet, dvs. ca. 25 meter over terreng. (Flyplassens sikkerhetskrav mht. byggehøyder vil uansett gjelde.)

Foreløpige planskisser for første byggetrinn på Avinors eiendom viser ny bebyggelse med grunnflate ca. 13 000 m² og ca. 270 parkeringsplasser. Dersom det beregnes 20 m² BYA pr. parkeringsplass, vil dette gi en utnyttelse i størrelsesorden BYA 35-40 %. Regulert BYA på 60 % vil dermed gi rom for senere utvidelser av anlegget.

Siden det pr. i dag ikke er konkrete prosjektplaner på Braganzas eiendom, er det ønskelig med en mest mulig åpen og fleksibel reguleringsplan her, dvs. at det reguleres ett stort byggeområde med generelle byggegrenser mot off. vei og naboer (50 meter mot E16 og 15 meter mot Gardermovegen). En mulig framtidig utnyttelse er skjematisk visualisert på vedlagte kartskisse: Eiendommen er her delt i tre delfelter. Det ene av disse er vist med en enkel lager-/servicehall med grunnflate 10 500 m² og 150 parkeringsplasser (BYA = ca. 50 %), mens de to andre er vist med en bygningsstruktur som er mer typisk for en kontorbasert virksomhet – hhv. med 3 100 og 3 900 m² grunnflate i 4 etasjer og 120/150 parkeringsplasser (BYA = ca. 45 %). Regulert BYA på 60 % vil gi rom for senere utvidelser også på Braganzas eiendom.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Ny virksomhet vil bli basert på moderne teknologi som sikrer effektive løsninger både mht. tid og kostnader. Anlegg og virksomhet vil forholde seg til gjeldende miljøkrav, herunder omforente krav i reguleringsbestemmelser.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planforslaget vil tilrettelegge for relativt store bygningsvolumer som vil bli godt synlig i nærområdet. Fjernvirkning antas imidlertid å bli moderat siden landskapet i influensområdet er flatt og med skogteiger og bryn som bryter siktlinjene over lengere avstander.

Utforming av ny bebyggelse er ikke bestemt ennå, men volumer og uttrykk kan forventes å få slektskap med annen næringsbebyggelse som er oppført i flyplassområdet de senere årene, og slik sett føye seg inn i en arkitektur og estetikk som er typisk for området.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid

Planområdet ligger innenfor delfelt K3 i gjeldende kommuneplan for Nannestad (2013-2029). Området er her avsatt til lufthavnformål med følgende bestemmelser:

- > Før området stenges av, må gang- og sykkelveg fra rundkjøring Vigstein til eksisterende gang- og sykkelveg langs rv. 35 være ferdig.
- > Det tillates rullebanetilnyttet virksomhet for flyplassen, eks. hangarvirksomhet, fraktområde, flyparkering og verkstedvirksomhet.

Området ligger innenfor nedslagsfelt for drikkevann (H110). Her er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann.

Deler av området ligger også innenfor miljøsonen langs E-16 (H130). Sonen har imidlertid kun betydning der det planlegges boliger eller andre støysensitive formål.

Kommuneplanen har for øvrig en rekke generelle bestemmelser som vil gjelde ved utarbeidelse av reguleringsplanforslaget, herunder krav til veiutforming og byggegrenser langs vei, VA/overvann, universell utforming, natur/biologisk mangfold og grøntarealer.

Statlige planretningslinjer vil gjelde her som for alle andre reguleringsplaner, bl.a. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Disse stiller bl.a. krav om at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling, og at planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner i området som nå ønskes regulert.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel, felt K3.
(Kilde: <https://kommunekart.com/nannestad/arealplan>)

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

- > **Jordbruk:** Store deler av planområdet består av dyrket eller dyrkbar jord som vil bli omdisponert til byggeområde.
- > **Naturmangfold:** Deler av området er skogbevakst og grenser til en ravine i nord. Kartlegging av naturtyper og -forekomster forutsettes gjennomført.
- > **Naturressurser – grunnvann:** Området ligger som nevnt foran innenfor nedslagsfelt for drikkevann som må beskyttes mot forurensning.
- > **Veg/trafikk:** Gardermovegen, som er en kommunal veg, må legges om i ny trasé. Trafikkgenerering fra planlagt virksomhet må kartlegges, som grunnlag for trafiksikre og robuste veg-/trafikk-løsninger. Det vil være behov for gang- og sykkelveier innenfor planområdet, med tilknytning til overordnet forbindelse langs E16.
- > **Arkeologi/kulturminner:** Det er tidligere registrert flere kulturminner både innenfor planområdet og i nærområdet, bl.a. et gravfelt med to gravhauger på Braganzas eiendom (se Figur 3) og et gravfelt med tre gravhauger rett sør for Avinor/Braganzas eiendommer (se Figur 4). Det kan finnes flere kulturminner i området som ikke er registrert. Arkeologisk kartlegging/undersøkelse forutsettes gjennomført ifm. planarbeidet.



Figur 3: Tidligere registrert gravfelt (mørk grønn farge med rød sikringsone), beliggende på Braganzas eiendom. (Kilde: <https://kulturminnesok.no>)



Figur 4: Tidligere registrert gravfelt (mørk grønn farge med rød sikringsone), beliggende sør for Avinor/Braganzas eiendommer. (Kilde: <https://kulturminnesok.no>)

i) Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en egen ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Dersom det i denne avdekkes risikoforhold som krever spesielle forholdsregler, vil avbøtende tiltak bli utredet og innarbeidet i planforslaget (plankart og/eller reguleringsbestemmelser).

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Statlige, fylkeskommunale og kommunale myndighets-/forvaltningsorganer, relevante interessegrupper/-foreninger, berørte grunneiere og naboer. Varslingsliste ønskes avklart nærmere med Nannestad kommune.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planarbeidet vil følge medvirkningsprosesser som er gitt gjennom lov/forskrift: Varsling/kunngjøring om planoppstart, off. høring av planprogram og planforslag med åpne informasjonsmøter.

Avinor/Braganza ser for seg et nært samarbeid med berørte kommuner ifm. utvikling av planen, primært Nannestad kommune. Forslagsstillerne har som mål å komme fram til et omforent planforslag gjennom fortløpende avklaringer i dialogmøter med kommunen.

I tillegg vil det bli tatt særskilt kontakt med sentrale aktører, herunder berørte grunneiere, jordbruksmyndighet, antikvariske myndigheter, forurensningsmyndighet m.fl. Aktuelle medvirkningsaktører ønskes avklart nærmere i samråd med Nannestad kommune.

l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensvurderinger, og faller inn under oppfangskriteriene i forskriftens Vedlegg I, pkt. 24 – "Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²".

Planforslaget skal derfor konsekvensutredes. Dette innebærer at det innledningsvis må utarbeides et planprogram som skal legges ut på høring. Forslagsstiller utarbeider dette i samråd med Nannestad kommune. Kommunen fastsetter planprogrammet etter høringen, evt. med endringer som ivaretar høringsinnspill.

Fastsatt planprogram vil gi rammene for etterfølgende utarbeidelse av konsekvensutredning og planforslag.

Vedlegg: Foreløpig skisseplan

- - - - -