



Nordic  
v/Käthe Hermstad

Saksnr.:  
2018/9814-5

Deres ref.:

Saksbehandler:  
Atle Sander

Dato:  
14.01.2019

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR DETALJREGULERING FELT K1.1, K1.3, K1.4, K5.1 M.FL I GNP II B+C

Rådhuset 07.01.2019.

### Tilstede:

Nordic: Käthe Hermstad og Jostein Eidsvåg

Oslo Airport City: Thor Thoeneie og Nils Reine

UK: Ellen Velsrud, Kjell Arve Aarebru, Christine Haakstad, Jonny Leirpoll, Åge Vebostad, Eivin Hansen og Atle Sander

### Referat:

#### *Hensikt med planen*

Hensikten med planen er å bygge et bymessig område i Gardermoen Næringspark, i aksen mellom Jessheim by og flyplassen. Det skal bli kvartalsmessige strukturer i sentralområdet, og området skal utvikles fra kollektivaksen først. God mobilitet og bystruktur blir viktig. Ønskes mer oppdaterte bestemmelser enn gjeldende fra områdeplanen. Ambisjoner om å få med grønn ring i hele GNP, utformet som overordnede rekreasjonsområder og knytte grønne verdier rundt. Det skal satses på kompetanse-arbeidsplasser. Når det gjelder nærmere beskrivelse av planen og prosjektet, så vises det til referat fra orienteringsmøte den 04.12.2018 og planinitiativet datert 12.12.2018.

#### *Planområdet*

Foreslått planområde er deler av sentralområdet i områdeplanen for GNP II b+c, med feltene K1.1, K1.3, K1.4, K5.1, deler av K5.2, T1, G1 og G2, inkludert veg V1. Viktig å være konsekvent og å skille på begrepene OAC (Oslo Airport City) og GNP (Gardermoen Næringspark) i alle plandokumenter.

#### *Formål*

Utbygger ønsker mer fleksibilitet og flere formål sammenlignet med områdeplanens bestemmelser om formål. Nye formål som ønskes er blant annet industri (innen helse, teknologi og hav- og landbruksprodukter), kulturinstitusjon, plasskrevende varehandel (bilforhandler), outlet-forretning, idrettsanlegg, m.m. OAC skal bygges alt selv og leie ut.

#### *Hotell og kontor*

Det ønskes høyere utnyttelse, og å flytte dette nærmere Jessheimvegen sammen med ny mulig kollektivterminal her. Bussene kjører i dag kun på Jessheimvegen, ikke lenger oppom

Coop-bygget. Ved kollektivterminalen kan det tilrettelegges med høy kvalitet og utleie av sykler/el-sykler. Høyere byggehøyder enn områdeplanens bestemmelser må avklares med Avinor. Utbygger ønsker mulighet for et hotell på 14 etasjer i dagens K1.1 ned mot Jessheimvegen, og kontorbygg rett ved siden av. Tenker også på konseptet «long stay», som medfører å bo lenger enn bare to netter.

#### *Bilforretninger*

Porsche Norge ønsker en tomt på fem mål for et to etasjers bygg, eksponert ned mot rundkjøring ved felt K5.1. Porsche er for attraktiv til å ligge andre steder enn langs hovedvegen, og derfor er det viktig å få avklart om Jessheimvegen og overgangen over E16/Gardermobanen skal flyttes i forbindelse med 3.rullebane. Kommunen opplyste om at det ikke kan forventes avklaring om vegtrase under denne reguleringsprosessen. Områdeplanen tillater ikke i utgangspunktet formålet plasskrevende varer. Dette må eventuelt reguleres inn i den nye detaljplanen. Porsche er attraktive pga. elbilsatsingen. Det kan bli en elbilsatsing langs Jessheimvegen i GNP, sammen med Audi og Nissan Leaf som planlegges og bygges lenger øst. Ønsker ikke bilby, kun utstillingssteder for elbilteknologi, med «showrooms». Strømforsyning og –kapasitet må avklares med Hafslund. De vurderer kanskje mellom 5-10 % av arealet til bilforretninger. Det kan vurderes å tilrettelegge for andre bilforretninger i bakkant av Porsche-forretningen.

#### *Veger og byggegrenser*

Spørsmål om byggegrenser og to-firefeltsveger må avklares i planprosessen. Reduserte byggegrenser og plassering av bygninger nærmere veg, vil være viktig for å oppnå følelsen og muligheten av bykvartaler.

#### *Grønnstruktur*

Det ønskes en grønn ring som er sammenhengende rundt hele GNP. Viktig med en blågrønn strategi. Planfri kryssing på hovedvegene vil være avgjørende for å få til skiløyper og trafikk sikre ruter. Bør koples til turveinettet rundt.

#### *VA og overvann*

Det ble i 2010 utarbeidet en rammeplan-VA forut for bygging av Coop-bygget. Helhetlig VA-nett skal henge sammen. Tilpasninger er gjort siden 2010. Detaljert VA-rammeplan skal foreligge til 1.gangsbehandlig. Skal tilpasses eksisterende planer slik at helhet sikres. Ringledning for avløp bygges gjennom området i disse dager. Behovene og dimensjoner må utredes. Kapasiteten for slokkevann må utredes, muligens med tappetester. Kommunen kan maksimalt bidra med 50 i/sek. Egne lokale tilleggs løsninger kan bli aktuelt ved sprinkling. Tretrinnsstrategi for overvann, med lokal håndtering og 1,5 i klimafaktor. Overvannshåndtering må innarbeides i reg.plan. Grusmasser ligger i området, og egner seg fint for infiltrasjon. Sikring av grunnvannet må utredes.

#### *Kulturminner/uttak av grus*

Kokegroper og tjæremiler er funnet i området ved utarbeidelse av områdeplanen. Områdeplanen har krav om uttak av grus etter pålegg fra Direktoratet for mineralforvaltning. Ønske om å bevare kulturminner. Grønn ring kan tilpasses inn i kulturminnene. Gamle tråkk kan bevares i området, men Direktoratet må avklare uttak av grus. Fylkeskommunen avgjør inngrep i kulturminner. Avstand til bebyggelse er viktig. Alt må ses i kontekst. Ikke alt som er synlig over bakken. Avveining av nasjonale interesser.

### *Renovasjon*

Næringsavfall må ordnes av det private, men det bør utredes fremtidsrettete løsninger som kan være felles for større deler av næringsparken.

### *Avvik fra områdeplanen*

Viktig å synliggjøre eventuelle endringer fra områdeplanens bestemmelser, med begrunnelser. Tidligere utredninger og temaplaner som f.eks Designhåndboka må være utgangspunkt for ny plan og nye utredninger. Av avvik fra områdeplanen er det allerede drøftet nye formål (plasskrevende varer/bilforretning, outlet-handel, kultur, helseinstitusjon og idrett), flytting av felt og større fleksibilitet av formål, økte byggehøyder, endring av grusuttak og utnyttelsesgrad. Regional plan i fylkestinget ble vedtatt før jul. Må følges i en handelsanalyse, særlig i forhold til outlet og plasskrevende varer.

### *Krav om KU*

Kommunen mener det er krav om KU, da tiltakene ikke er godt nok utredet på overordnet nivå, med så store avvik fra områdeplanen. Det kreves et planprogram som skal legges ut til offentlig ettersyn sammen med varsel om planoppstart. Ta utgangspunkt i nasjonal mal for planprogram. Ved fastsettelse av planprogrammet får man også politisk vedtak på hvilke temaer man kan utrede videre og andre føringer, som f.eks prinsippet om høyere utnyttelse langs kollektivaksen mot lavere utnyttelse i nord for lager/logistikkomtene. Forholdet til Jessheim by, grusuttak og grunnvann må også utredes, sammen med de temaer som er drøftet i planinitiativet. I planprogrammet kan det også drøftes hvordan Porsche-tomten kan klargjøres for utbygging tidligere enn å måtte vente på vedtak av hele den nye detaljplanen. Ønsker byggestart i sommer/tidlig høst

### **Videre fremdrift**

Utkast til planprogram og tekst/brev for varslings om planoppstart sendes kommunen for korrekturlesning og godkjenning før kunngjøring. Administrasjonen er delegert myndighet til å godkjenne utleggelse av planprogram til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

Med hilsen

Atle Sander  
seniorrådgiver  
Regulering

*Dokumentet er ekspedert, og elektronisk godkjent uten signatur.*