



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
105/20	Formannskapet	16.06.2020
76/20	Kommunestyret	23.06.2020

SLUTTBEHANDLING - PLAN ID 445 - DETALJREGULERING AV SENTRALOMRÅDET I GARDERMOEN NÆRINGS-PARK II B+C

Vedtak

Detaljreguleringsplan for Sentralområdet i Gardermoen Næringspark II b og c, sist datert 09.06.2020, med tilhørende bestemmelser vedtas, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Deler av disse planene som overlappes av ny reguleringsplan oppheves:

- detaljreguleringsplan for Felt K2 og K6 i GNP II b+c, vedtatt 15.6.2015 (Plan-ID 377),
 - områdeplan for Gardermoen Næringspark II b og c, vedtatt 06.06.2011 (Plan-ID 319),
 - reguleringsplan for Bragemoen, vedtatt 3.5.2004 (Plan-ID 233),
- reguleringsplan for Ny vegforbindelse mellom Gardermoen Næringspark fra Jessheim Nord til Midtskogen, vedtatt 24.6.1997 (plan-ID 185).

I § 3.1.1 står det:

«Strøkstjenende handel innenfor området skal ikke overstige 3 200 m² BRA totalt.»

Endres til:

«Strøkstjenende handel innenfor området skal ikke overstige 2 400 m² BRA totalt.»

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 23.06.2020

Repr. Asbjørn Gundersen (AP) stilte spørsmål om egen habilitet og ble enstemmig erklært inhabil i behandling av saken.

Behandling:

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

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

I § 3.1.1 står det:

«Strøkstjenende handel innenfor området skal ikke overstige 3 200 m² BRA totalt.»

Endres til:

«Strøkstjenende handel innenfor området skal ikke overstige 2 400 m² BRA totalt.»

Votering: Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt
Repr. Jørgensen Schumachers forslag ble enstemmig vedtatt.

Saksprotokoll i Formannskapet - 16.06.2020

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Detaljreguleringsplan for Sentralområdet i Gardermoen Næringspark II b og c, sist datert 09.06.2020, med tilhørende bestemmelser vedtas, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Deler av disse planene som overlappes av ny reguleringsplan oppheves:

- detaljreguleringsplan for Felt K2 og K6 i GNP II b+c, vedtatt 15.6.2015 (Plan-ID 377),
 - områdeplan for Gardermoen Næringspark II b og c, vedtatt 06.06.2011 (Plan-ID 319),
 - reguleringsplan for Bragemoen, vedtatt 3.5.2004 (Plan-ID 233),
- reguleringsplan for Ny vegforbindelse mellom Gardermoen Næringspark fra Jessheim Nord til Midtskogen, vedtatt 24.6.1997 (plan-ID 185).

RÅDMANNENS INNSTILLING

Detaljreguleringsplan for Sentralområdet i Gardermoen Næringspark II b og c, sist datert 09.06.2020, med tilhørende bestemmelser vedtas, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Deler av disse planene som overlappes av ny reguleringsplan oppheves:

- detaljreguleringsplan for Felt K2 og K6 i GNP II b+c, vedtatt 15.6.2015 (Plan-ID 377),
 - områdeplan for Gardermoen Næringspark II b og c, vedtatt 06.06.2011 (Plan-ID 319),
 - reguleringsplan for Bragemoen, vedtatt 3.5.2004 (Plan-ID 233),
- reguleringsplan for Ny vegforbindelse mellom Gardermoen Næringspark fra Jessheim Nord til Midtskogen, vedtatt 24.6.1997 (plan-ID 185).

Ullensaker, 10.06.2020

Rune Hallingstad
rådmann

- Saksbehandler: Atle Sander
- Vedlegg:
1. Plankart, datert 16.01.2020, revidert 09.06.2020.
 2. Reguleringsbestemmelser, sist revidert 09.06.2020
 3. Planbeskrivelse, revidert 09.06.2020.
 4. Illustrasjonsplan
 5. Miljøprogram
 6. Oppsummering av innkomne uttalelser med rådmannens kommentar
 7. Kopi av innkomne uttalelser
- Saksdokumenter: V0-Arealgrunnlag utregninger
(ikke vedlagt): V1-KU Trafikk
V2-KU Handel
V3-KU Fjernvirkning
V4-VA-rammeplan
- Vedlegg 1 GH00 VA-plan, Oversiktsplan
 - Vedlegg 2 – Forenklet skisse vann
 - Vedlegg 3 – Forenklet skisse spillvann
 - Vedlegg 4 – Sammenstilling dimensjoneringsgrunnlag
 - Vedlegg 5 – GH01
 - Vedlegg 6 – GH02
 - Vedlegg 7 – GH03
 - Vedlegg 8 – GH04
- V5-Redegjørelse stedsutvikling og synergier
V6-Støyutredning
V7-Luftkvalitetsvurdering
V8-Energiutredning
V9-Redegjørelse estetikk og utforming
V10-Solstudier
V11-Kartlegging av naturverdier
V12-Vurdering av sikkerhet mot naturpåkjenninger
V13-Redegjørelse for universell utforming
V14-ROS-analyse
V15-Sammenstilling bestemmelser område-/detaljregulering
V16-Utredning massedisponering
V17-C-tegninger Gate 1/Lautmovegen
V18- Formingsveileder Sentralområdet
Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader til varsel om planoppstart og planprogrammet

SAMMENDRAG:

Detaljreguleringsplanen for Sentralområdet i Gardermoen Næringspark åpner opp for nesten 350.000 m² BRA bymessig næringsutbygging innenfor formålene kontor, hotell, lager, produksjon, tjenesteyting, og øvre begrensninger for plasskrevende og strøktjenende handel. I tillegg til park, torg og gater/veger. Endringer fra områdeplanen er blant annet økt totalutnyttelse (økning på ca. 110.000 m² BRA), spesielt økt kontorformål, muligheter for økt byggehøyde utover kote +228 etter avklaringer med Avinor i byggesakene, nye formål som lager, produksjon og plasskrevende varehandel (motorkjøretøy), mindre uttak av grus, endring av interne rekkefølgekrav og utbyggingsrekkefølge, og flytting av kollektivterminalene til Jessheimvegen. Det som sannsynligvis ligger an til å bli bygd ut først, er elbil-forretning for Porsche i S5a, hotell/konferanse i S1 og kontorbygg i S2. Det er rekkefølgekrav til at bussholdeplassene og tilstrekkelig deler av gang/sykkelveger og atkomstgatene er tidlig utbygd.

SAKEN GJELDER

Detaljreguleringsplan for Sentralområdet i Gardermoen Næringspark II b+c fremmes for sluttbehandling. Planen er utarbeidet av Nordic på vegne av Oslo Airport City AS.

Bakgrunn

Planområdet i Gardermoen Næringspark grenser mot Jessheimvegen i sør og mot Vilbergvegen i øst, og omfatter feltene G1, G2, T1, T2, K1.1, K1.3, K1.4, K5.1 og K5.2 fra områdeplanen for GNP II b+c, pluss noe areal sør for Jessheimvegen til ny bussholdeplass samt noe veiareal. Til sammen vil planområdet utgjøre om lag 305 daa.



Omtrentlig planavgrensning (stiplet linje) i forhold til områdeplanen. Coop-bygget ligger i K2.

Detaljreguleringsplanen for Sentralområdet legger til rette for etablering med høy tetthet av arbeidsplasser og tilbud som betjener næringsparken, og som komplementerer Jessheim sentrum.

Utbygger ser for seg næringsvirksomhet innenfor forskning, teknologi og farmasi, el-teknologi, næringsmiddelforskning, tjenesteyting innen helse og utdanning, datasenter, flyplassrelaterte virksomheter og tjenester. I tillegg planlegges ulike støttende og forsterkende funksjoner som hotell, konferanse, plasskrevende og strøktjenende handel og rekreasjon/kultur/sport. Planen omfatter også grøntstruktur, gater, plasser og offentlige arealer i tilknytning til bebyggelsen.

Planstatus

Kommuneplan og områdeplan

Planforslaget er i hovedsak i tråd med både gjeldende kommuneplan og høringsforslaget på ny kommuneplan fra 2019. Detaljreguleringen er en oppfølging av krav i områdereguleringen for Gardermoen Næringspark II b+c, vedtatt 06.06.2011, med noen endringer og tillegg som omtales senere i saken.

Pågående reguleringsplaner i nærheten

Innenfor Gardermoen Næringspark pågår det for tiden også regulering av GNP I nord og GNP II Vilbergmoen. Vilbergvegen Vest næringsfelt ble vedtatt 12.05.2020. I tillegg har Avinor startet opp en områderegulering for ny 3. rullebane, der planprogrammet ble avvist av

Ullensaker kommune. Kommunen har krevd uavhengig konsekvensutredning (KU). Saken er oversendt Samferdselsdepartementet for videre avklaring om saksgang.

Strategisk plan for Gardermoen Næringspark

Den strategiske planen ble vedtatt i kommunestyret den 11.02.2020. Detaljreguleringsplanen for sentralområdet har som hensikt å utvikle et bymessig næringsområde med høy kvalitet. Dette er et tema den strategiske planen også har stort fokus på. Den strategiske planen legger opp til høyest bebyggelse og urban buffersone med arbeidsplassintensive virksomheter i gangavstand til kollektivaksen Jessheimvegen, mange snarveger og sammenhengende grønnstruktur med turveg. Planforslaget er i tråd med dette.

Nytt E6-kryss V23 med veglenker

Det foreligger en detaljreguleringsplan for et nytt kryss på E6, kalt V23, nord for dagens Jessheim nord-kryss. Med veglenker som V21 og V25 vil hovedtrafikken spres derifra inn i næringsparken. Dagens ramper fra E6 vil utgå. Statens vegvesen jobbet i flere år frem til 2019, sammen med kommunen, grunneiere i GNP og andre offentlige aktører om mulig finansiering og etappevis utbygging av vegsystemet. Det ble våren 2019 overlevert et grunnlagsdokument «E6 Gardermoen Næringspark» til Vegdirektoratet som innspill til neste NTP. Det er viktig at Statens vegvesen og fylkeskommunen sammen med kommunen og aktørene jobber videre med dette. Anbefalingene i dokumentet var utbedringer i rundkjøringer og for kollektivtrafikken på Jessheimvegen, etappevis utbygging av V23, forbedre forbindelsen til Hauer seter krysset og å se på muligheter for nytt kryss på E16 med atkomst til GNP. I tillegg må det jobbes videre med finansieringen. For alle nye detaljreguleringer i GNP er det rekkefølgekrav om infrastrukturavtale med Statens vegvesen og bidrag til overordnet vegsystem.

KORT BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

I dag er området ubebygget og snauhøgd, med enkelte hauger av grus eller organisk materiale. Arealene er angitt som dyrkbar jord. Dødisgropa Kjølthjerdumpa ligger sørøst i planområdet ned mot rundkjøringen i fylkesvegene Jessheimvegen og Vilbergvegen, mens den private Lautmovegen går gjennom planområdet nordover med gang/sykkelveg langs østsiden av vegen. Bussholdeplasser ligger som kantstopp i Jessheimvegen ved rundkjøringen med Brages veg. Gang/sykkelveg går i dag på sørsiden av Jessheimvegen. Området er støyutsatt fra flytrafikk og vegtrafikk.

SAKSGANG:

Oppstartsmøtet ble holdt den 07.01.2019. Planoppstart ble kunngjort med utleggelse av planprogram den 28.03.2019. Planprogrammet ble fastsatt den 18.06.2019. Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av FSK den 11.02.2020.

Innkommne merknader under offentlig ettersyn

Et dokument med oppsummering og kommentarer til innkomne merknader til offentlig ettersyn ligger vedlagt. NVE og Fylkesmannen i Oslo og Viken fremmet innsigelse. Innsigelsen fra NVE er løst ved å utarbeide et notat med en vurdering av flomfaren innenfor planområdet. Det anses ikke å være fare for flom i området, og NVE har trukket innsigelsen. Fylkesmannen hadde innsigelse til omfang og definisjon av plasskrevende varehandel og økningen av andel kontorformål. I tillegg hadde Viken Fylkeskommune blant annet krav om at teknisk plan for fylkesvegtiltak ble godkjent av dem før sluttbehandling av detaljreguleringsplanen. Det satses på at fylkeskommunen har godkjent en fullverdig teknisk plan før den 23.juni. Endringene på plankartet nå er basert på en enklere teknisk plan. Utbygger tar på seg risikoen for ny planendring dersom det skulle vise seg at fullverdig teknisk plan skulle medføre mindre endringer av formålsgrenser eller liknende.

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn, har administrasjonen hatt møter med både Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Innsigelsen fra Fylkesmannen er løst med vilkår om at vedlagte bestemmelser vedtas. I de reviderte bestemmelsene er plasskrevende varehandel omdefinert til kun salg av motorkjøretøy og begrenset i bruksareal til 15.000 m², og kontorandel er redusert i flere delfelt og ned til totalt ca 135.000 m² BRA. Utnyttelsen er økt til 300 % BRA i delfelt S2, for å øke arbeidsplassene i nærheten av bussholdeplassene. Det er samtidig tydeliggjort at virksomhetene innenfor planområdet skal rettes mot regionalt, nasjonalt og internasjonalt marked, og skal ikke konkurrere med Jessheim. Endringene er gjort i overenskomst med Oslo Airport City as.

Det er jobbet med en teknisk plan for deler av Jessheimvegen med gang/sykkelveger og bussholdeplasser. Bussholdeplassen på sørsiden av V18 er flyttet vestover nærmere rundkjøringen med Brages veg etter krav fra Fylkeskommunen. Thon Gruppen ble varslet om endringen som medførte inngrep i deres eiendom og areal regulert til grøntbelte, uten å komme med noen merknader. Gang/sykkelveg på nordsiden av Jessheimvegen ved V18 og V19 er regulert inn. Fareområde for høyspent er fjernet langs Jessheimvegen etter krav fra Hafslund.

KORT BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET OG KONSEKVENSER:

Planforslaget åpner for nesten 350.000 m² BRA bymessig næringsutbygging innenfor formålene næring (kontor, hotell og sekundærformålene lager og produksjon), tjenesteyting, plasskrevende handel (inntil 15.000 m² BRA) og strøktjenende handel (inntil 3200 m² BRA). I tillegg til park, torg og gater/veger.

Endringer fra områdeplanen er blant annet økt totalutnyttelse (økning på ca 110.000 m² BRA), spesielt økt kontorformål (fra ca 54.000 m² til ca 135.000 m² BRA), muligheter for økt byggehøyde utover kote +228 etter avklaringer med Avinor i byggesakene, nye formål som lager, produksjon og plasskrevende varehandel (ikke outlet), mindre uttak av grus, endring av interne rekkefølgekrav og utbyggingsrekkefølge og flytting av kollektivterminalene T1-T2 fra store felt nord i planområdet til bussholdeplasser langs Jessheimvegen.

Den bymessige bebyggelsen er planlagt langs en intern atkomstgate (1a-c), med tre torg sentralt plassert. I tillegg vil parkdraget gå gjennom planområdet slik at flest mulig felt har kort veg dit. Trafikken vil øke når man øker utnyttelsen sammenlignet med områdeplanen, særlig når kontorformål øker og plasskrevende varehandel tilføyes. Trafikk til planområdet vil skje hovedsakelig via Jessheimvegen fra E6 i øst inntil det nye E6-krysset V23 blir bygd litt lenger nord enn dagens Jessheim nord-kryss. Da vil hovedtrafikken komme via ny V21-veg og Gardermoen Allé/V5. Utbygger planlegger lysregulering der Atkomstgaten krysser Gate 1/ Lautmovegen, for å begrense gjennomkjøring av tungtrafikk.

Det som sannsynligvis ligger an til å bli bygd ut først, er elbil-forretning for Porsche i S5a, hotell/konferanse i S1 og kontorbygg i S2. Da er det viktig at bussholdeplassene, gang/sykkelveger og atkomstgatene er tilstrekkelig utbygd.

Se planbeskrivelsen for mer utfyllende om planforslaget og konsekvenser.

RÅDMANNENS VURDERINGER / DRØFTINGER:

Forhold til regionale planer, kommuneplan, områdeplan og strategisk plan for GNP

Utbygger ønsker en fleksibel detaljreguleringsplan, for å kunne tilby en tomt for bedrifter som er interessante for dem. Det betyr mange ulike formål, fra strøktjenende handel til lager og produksjon, men samtidig skal bedriftene kun rette seg mot regionale, nasjonale og internasjonale markeder. Det skal ikke være outlet eller annen type handel som er i konkurranse med Jessheim sentrum. Økt andel kontorformål og arbeidsplassintensive virksomheter er viktig for å få en bymessig næringsbebyggelse med aktiviteter og liv på bakkeplan og med nærhet til kollektivknutepunkt. Lager og produksjonsformålene blir for det meste sekundærfunksjoner, og bygges i en form og med mange arbeidsplasser som styrker gatelivet. For øvrig er planen i tråd med intensjonene i strategisk plan.

Utnyttelse og byggehøyder

Planen åpner for å øke den totale utbyggingen fra ca. 235.000 m² BRA i områdeplanen til ca. 345.000 m² BRA næring. Utbygger Oslo Airport City sier de vil senke utnyttelsen på andre felter de eier lenger nord og vest ved senere reguleringer, der lager-/produksjons-utbygging ofte vil ha problemer med å utnytte så mye som 80 % BRA. En økt utbygging med flere arbeidsplasser langs kollektivaksen er i tråd med kommunens ønsker og den strategiske planen for Gardermoen Næringspark.

For et område som skal utbygges over kanskje 20-30 år, så er det viktig at det er forutsigbarhet for hvilke formål og hvor mye som bygges ut innen hvert delfelt. Det betyr at noen av formålene begrenses til kun noen av delfeltene. Utnyttelsesgraden kan være høy der det forventes og ønskes høy tetthet av f.eks. kontorvirksomheter. Det ble derfor bestemt å øke utnyttelsen i S2 til 300 % BRA, mens kontorformålet er fjernet eller redusert i feltene i nord for å få Fylkesmannen til å trekke innsigelsen. Andre formål, som f.eks. plasskrevende varehandel begrenses til to delfelt, med til sammen inntil 15.000 m² BRA.

Byggehøydene i områdeplanen for dette området er fra kote +225 i vest til +229 i øst. Planen legger opp til at byggehøyde over kote +228 må avklares med Avinor, bortsett fra i en hensynsone lengst vest der alle tiltak må godkjennes av Avinor. Utbygger planlegger hotellet med byggehøyde k+237 i S1. Rammesøknad er sendt inn, med forhåndsgodkjenning av byggehøyden av Avinor.

Utforming og kvaliteter

Utbygger satser på en bymessig kvartalsutbygging langs en intern atkomstgate. Terrenget forblir omtrent slik det er i dag, da det ikke ønskes å ta ut grusmassene. Dermed gis det bedre muligheter for universelt utformede gater og bebyggelse, uten store høydeforskjeller. Formingsveilederen gir eksempler og føringer for hvordan utbygger ønsker at området skal utvikles. Det har ikke vært ønskelig for kommunen å gjøre formingsveilederen juridisk bindende, men byggeplaner skal utformes i tråd med føringene derifra.

Forholdet til kulturminner

Kulturminnene innenfor planområdet er frigitt. Med ny tett bebyggelse og fjerning av toppdekket, så blir det vanskelig å ta vare på noe av det.

Grønnstruktur, friluftsliv, biologisk mangfold

Parkene P1-P4 går gjennom planområdet. Parken er omlagt i forhold til områdeplanen og strategisk plan, men arealet skal være tilsvarende. Nå kan parken fungere bedre ved at flere delfelt vil få kortere veg dit. Det er viktig at parken blir utformet slik at den blir brukt i tillegg til en gjennomgående turveg/gang- og sykkelveg. Parkbeltet skal revegeteres, og utbygger

ønsker å bruke dødisgropa til overvannshåndtering for å etablere et tjern som kan brukes til ulike vannaktiviteter og som estetisk landskapselement. Ulike bygg og anlegg for fritidsaktiviteter bør legges i tilknytning til parkene. I strategisk plan er det vist en hovedgrøntstruktur på sørsiden av V8/Gardermoen allé. Denne bør heller reguleres inn på nordsiden av V8 ved senere detaljreguleringer, da det er ønskelig med en høy utnyttelse tett opp til Gardermoen allé i sentralområdet. Det er stilt rekkefølgekrav til planfri kryssing av V8 mellom Park 3 og 4.

Jordvern/jordvernstrategi

Toppmassene vil brukes internt til utforming av egne parkområder, men kan også brukes andre steder i Gardermoen Næringspark etter samarbeid med andre aktører.

Trafikk

Økt utnyttelse, og særlig økning av formålene kontor og plasskrevende varehandel, gir betydelig økt trafikk, selv om de to formålene er redusert etter offentlig ettersyn. Når et nytt V23-kryss bygges på E6, så forventes det å være kapasitet nok. Utfordringen vil være når Statens vegvesen anser at det er for dårlig kapasitet og trafiksikkerhet på E6 ved dagens Jessheim nord-kryss, og dermed kan si nei til infrastrukturavtalen i rammesøknader. Det er tilbakeblokkering på E6 ved den korte avkjøringsrampen mot nord som er problemet i dag. Statens vegvesen og fylkeskommunen må i samarbeid med kommunen og aktørene i GNP jobbe videre med prosjektet for å få avklart hvilke tiltak som gir raskest og mest hensiktsmessig kapasitetsøkning. Flere av de store aktørene i næringsparken har utarbeidet en trafikkutredning for den samlede trafiksituasjonen i GNP og kryss på E6. Det er også viktig at fylkeskommunen ser på senkning av fartsgrenser på vegene gjennom næringsparken, særlig på Jessheimvegen der bussholdeplassene skal bygges.

De regulerte kollektivterminalene T1 og T2 fra områdeplanen på flere dekar, innlemmes nå som byggeområder F1 og del av S4. Som erstatning må utbygger opparbeide holdeplassene på begge sider av Jessheimvegen. I tillegg til det offentlige busstilbudet, har utbyggeren planer om et mobilitetspunkt i tilknytning til den nordre holdeplassen, med mikromobilitetsløsninger og interne førerløse busser eller matebusser.

Gang/sykkelveger og fortau

Planforslaget viser 4 m bred gang/sykkelveg på sørsiden av Jessheimvegen. Denne må opparbeides sammen med bussholdeplassen. På nordsiden av Jessheimvegen reguleres også inn gang/sykkelveg mellom fylkesveg og Torg 1. Langs Gate 1/Lautmovegen reguleres en sykkelveg og bredt fortau, der formingsveilederen viser 2 alternativer for utformingen. Med toveis sykkelveg med kun fortau på vestsiden av Gate 1, så blir det systemskifte videre nordover, der det er regulert bred gang/sykkelveg på begge sider av Lautmovegen.

Parkering

P-kravene er i utgangspunktet i tråd med områdeplanen, og forretning for plasskrevende varer og for strøktjenende handel har fått strenge p-krav for å redusere konkurransen med handel i Jessheim sentrum.

Vann/avløp/renovasjon

Det er levert en VA-rammeplan som viser muligheter for et høyt vannforbruk. Det er viktig med tosidig vannforsyning fra Jessheimvegen og fra Blikkvegen, men det trenger ikke være klart ved først utbygging. Her må utbyggerne i GNP samarbeide.

ROS-analyse

Området er lite sårbart, ihht ROS-analysen, dersom de foreslåtte tiltakene gjennomføres.

Forurensning/støy

Eventuell forurensning eller gammelt avfall må ryddes opp før nye tiltak kan gjennomføres. Det planlegges ikke for støyfølsom bebyggelse, så det er ikke konkrete krav til støyskjerming. Uansett så vil ny bebyggelse skjerme noe for vegstøy slik at uteområder som park og torg vil ligge mer skjermet. Det er positivt for bruk av de urbane og naturpregete områdene.

Rekkefølgebestemmelser

For at delområder skal kunne fungere for interne og eksterne brukere, er det viktig at tiltak iverksettes tidlig. Det er derfor stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av bussholdeplassene og gang-/sykkelveger langs Jessheimvegen. I tillegg er det viktig at gang/sykkelveg gjennom parken og langs Gate 1/Lautmovegen kommer tidlig på plass. Tosidig vannforsyning er satt som rekkefølgekrav ved utbygging utover S1 med hotell/konferanse, S2 med kontor og 10.000 m² plasskrevende varehandel i S5a.

V18/Jessheimvegen reguleres med 4 felt/kollektivfelt, men det er vanskelig å vite om og når det behovet utløses. Når V23-krysset på E6 blir bygd med veglenker og eventuelt nytt kryss på E16, så vil trafikkflyten bli helt annerledes rundt sentralområdet. Kollektivtiltak langs Jessheimvegen gjennom hele Gardermoen Næringspark bør bli en del av Statens vegvesens vegprosjekt for GNP/E6. Derfor mener rådmannen at rekkefølgekrav til kollektivfelt i V18 kan utsettes til andre reguleringsplaner senere når man vet mer om vegprosjektene rundt GNP.

En planfri kryssing av V8, som kan bli utbygd som 4-felt på sikt dersom flyplassaktiviteten utvides, blir viktig for trafikksikkerheten og for å ha muligheten til ski- og sykkelløype. Kravene til planfri kryssing settes til de delfeltene som ligger nærmest V8. Kravene fra områdeplanen om bidrag til E6-kryss med veglenker og infrastrukturavtale med Statens vegvesen videreføres.

BUDSJETTMESSIGE KONSEKVENSER

I utgangspunktet skal ikke kommunen overta eierskap eller driftsansvar for veger eller gang/sykkelveger innenfor planområdet. Dette må i så fall bli vurdert som en egen sak senere når mer av næringsparken er regulert og utbygd. VA-nett og pumpestasjoner vil overtas av kommunen.

KONKLUSJON:

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler rådmannen at planen vedtas.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler