



## **Planinitiativ**

### **Forespørsel om oppstartsmøte for reguleringsområde N1 på Rutholen**

21.12.2022

## **Innledning**

Vi viser til brev fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet datert 22. oktober 2019, der Fylkesmannens avslag på søknad om dispensasjon for etablering av 700 elbilplasser opprettholdes. Departementet kom til at Fylkesmannens vedtak ikke lider av feil som gjør det ugyldig, og at de derfor ikke hadde adgang til omgjøring. I brevet uttaler departementet avslutningsvis at kommunen i stedet kan vurdere om planendring kan utføres som en mindre reguleringsendring.

Vi ønsker med dette å fremme forslag om detaljregulering i samsvar med plan- og bygningsloven §12-14 første ledd.

Tiltakshaver: Rutholen Eiendom AS og Gardermoen Parkering AS

Plankonsulent: Plan1 AS

### **a) formålet med planen**

Formålet er å få regulert inn i planbestemmelsene at det tillates helårs parkeringsvirksomhet inne på N1 i reguleringsplanen for Rutholen – Sør-Gardermoen, samt endringer av plankartet. Planen er opprinnelig vedtatt, med endringer sist vedtatt 11.06.2013. I de vedtatte bestemmelsene står det bl.a. følgende for N1 og N2 «Det tillates midlertidig almen parkering i sommermånedene juni-august i tre år. Forlengelse kan tillates av det faste utvalg for plansaker, etter egen, begrunnet søknad.» Disse to setningene ønskes erstattet med: «Det tillates helårs allmenn parkering med inntil 450 parkeringsplasser. Det skal etableres ladestasjoner til alle plassene». Etablering av ladeplasser skal gjennomføres i takt med forventet etterspørsel etter ladeplasser.

Det har vært uttrykt at det ikke skal etableres flere parkeringsplasser på Gardermoen enn det som tidligere har vært innrapportert. Gardermoen Parkering AS har teoretisk disponert 1000 parkeringsplasser i Ullensaker på gnr. 190 bnr. 12. Dette arealet er permanent regulert til parkering. På Rutholen disponerer Gardermoen Parkering 700 parkeringsplasser 4 måneder i året. Det tilsvarer 233 parkeringsplasser på helårsbasis, eller samlet 1233 helårs parkeringsplasser. I realiteten har det aldri vært parkert mer enn ca. 850 på deres hovedområde til enhver tid. Dette antallet vil ytterligere synke med de nye ladeplassene som har en avstand mellom hver bil på 2,7m, mens det tidligere er tegnet inn 2,4m. Med de nye avstandsmålene vil det være plass til ca. 750 biler på gnr. 190 bnr. 12 og ikke 1000 biler.

Samlet vil derfor antall reelle parkeringsplasser ikke overstige 1233, men faktisk ligge noe under.

Det ønskes også tilrettelagt for en dagligvareforretning med tilhørende parkering i området mot øst, areal for shuttlebussen, og venterom og mulig kafé/kiosk i tilknytning til forretningen.

Se vedlagte skisse datert 16.12.22. Arealet vist som næringsbebyggelse tilhører ikke Rutholen Eiendom AS.

### **b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet**

Planområdet er opparbeidet til parkeringsplass for biler, som i utgangspunktet går på fossilt drivstoff. Men den utviklingen som har vært med stadig flere elbiler på vegene, er det behov for å tilby parkering for elbiler i tilknytning til flyreiser. Dette tilbudet er til stede i dag inne på flyplassen, Gardermoen parkering og i tilknytning til hotellene. Dette er i midlertidig ikke nok til å etterkomme etterspørselen for ladning verken nå eller i framtiden, med den veksten som bare fortsetter med salg av elbiler.

Reisende som ikke benytter kollektivtrafikk er i all hovedsak reisende som kommer kjørende fra områder der det er lite eller ingen tilfredsstillende kollektivbetjening, eller der bruk av kollektive transportmidler oppfattes tungvint å bruke. Dette kan være barnefamilier med små barn og mye bagasje, eller der nærmeste kollektivpunkt er langt unna huset. I tillegg benyttes bil i større omfang der flere reiser sammen, har lengre reiser, lengre opphold og med mer bagasje. Også ved tidlige flyavganger og senere ankommende fly på kveld og natt, men uten buss- og togavganger som korresponderer med disse, benyttes bil til og fra flyplassen.

Det er behov for et større tilbud av miljøvennlige parkeringsplasser for de som uansett kjører til flyplassen. Ladestasjonene vil kunne forhåndsbookes, slik at man er sikret å få ladet om man velger elbil til flyplassen. Ladestasjonen vil også korrespondere med mobiltelefon, slik at man kan aktivere og forlenge parkering og ladning med mobilen. På den måten kan man følge med og sikre at bilen har strøm når man skal hente bilen.

Det er i dag ingen dagligvareforretning på Gardermoen, selv om det fortsatt bor folk i området, både i Nannestad og Ullensaker. Gardermo-området innehar mange arbeidsplasser, har skiftarbeid, og mange besøkende og forbipasserende. Et venterom som også kan inneholde en kafé/kiosk, vil være service for de parkerende som tar shuttlebuss til og fra flyplassen.

### **c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Det planlegges i hovedsak oppsetting betongblokker som skille mellom parkeringsrekkene. Videre monteres ladepunkter med avstand 5,40m som gir en bredde til hver bil på 2,7m. Tilsvarende løsning som kan sees på hovedområdet på andre siden av fylkesvegen. Dette vil kunne videreutvikles i framtiden.

På regulert grøntområde mot sør er det planlagt oppført solcelleanlegg med inntil 5000m<sup>2</sup> overflate, som skal kunne gi ca. 650.000 kWh pr. år.

Det ønskes som nevnt foran, lagt til rette for etablering av en dagligvareforretning i øst med tilhørende parkering, samt et venterom for de som skal til og kommer fra flyplassen med shuttlebuss.

Det er i gjeldende reguleringsplan regulert inn en veg som deler planområdet, og som avsluttes med rundkjøring. Vegen er bygd der den er regulert, men ikke rundkjøringen.

I reguleringsplanen for N40 Rutholen, 21.09.2017, er det regulert en egen adkomstveg fra hovedadkomsten i øst og vestover. I vårt forslag foreslås den regulerte vegen i planen opprinnelig vedtatt 11.06.2003, forlenget helt til eiendomsgrensa i vest, og fjerning av regulert rundkjøring. Denne vegen vil i framtiden kunne betjene utbyggingen på eiendommen i vest.

Den sørlige delen av regulert vegetasjonsbelte i vest foreslås regulert om til parkering. Dette arealet anses ikke lenger å ha noen funksjon som buffersone mot eiendommen i vest, som nå er regulert til næring/tjenesteyting <sup>2</sup>émed høy utnyttelse.

#### **d) utbyggingsvolum og byggehøyder**

Det kan være behov for å endre den regulerte utnyttingsgraden. Da planen ble vedtatt var ikke parkeringsplasser på bakken medregnet i BYA. Pkt. 3.03 i de vedtatte bestemmelser sier at «Maks BYA =35%. Maks grunnareal til trafikkformål (kjørearealer, manøvrering og parkering mv) =30%.»

Med en begrensning på 450 parkeringsplasser for elbiler, anses det ikke behov for å sette en BYA for helårs parkering. Dette må gå fram av bestemmelsene.

Detaljering av tomt til dagligvarebutikken vil avgjøre hva som settes av utnyttelse. På vedlagte skisse er fotavtrykket til selve forretningen ca. 1250m<sup>2</sup> og venterommet ca. 100m<sup>2</sup>. Forretningen vil være i en høy etasje.

#### **e) funksjonell og miljømessig kvalitet**

Parkeringen vil bli justert i fht. dagens parkering og godt skiltet, slik av den skal bli mest mulig oversiktlig og funksjonelt når de kjørende skal parkere selv. Den miljømessige kvaliteten består i å tilby ladeplasser for ikke forurensende elbiler.

Det går shuttlebusser til/fra flyplassen hvert 20. minutt. Deres standplass vil bli flyttet dit det planlegges venterom. Å tilby venterom med mulig kafé/kiosk, vil bidra til en positiv opplevelse for de reisende.

#### **f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,**

Tiltaket anses ikke å utgjøre noen innvirkning på landskap og omgivelser mer enn det som er etablert der i dag. Området er flatt, og det er skjermende vegetasjon innenfor regulert vegetasjonsbelte mot E16.

#### **g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

I kommuneplanen er området avsatt til framtidig næringsvirksomhet. Arealet mellom næringsområdet og E16 er avsatt til grønnstruktur.

Til orientering så er regulerte og opparbeidede parkeringsområder vest for flyplassen avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanen for Ullensaker, og ikke til parkering.

I bestemmelsene til gjeldende kommuneplan er det ikke tilknyttet særskilte bestemmelser knyttet til dette avsatte næringsområdet på Rutholen. Derimot er det en bestemmelse for de

avsatte næringsområdene «N5a+b, N6a+b, N7a+b, N15b: Kommersiell parkeringsvirksomhet er ikke tillatt.»

Området inngår i området N1 i reguleringsplanen for Rutholen – Sør Gardermoen, vedtatt 11.06.2003, og med bestemmelser vedtatt sist 11.06.2013. N1 og N2 er regulert til næringsformål. I flg. bestemmelsene kan området «utnyttes for hotell, konferansesenter/ messehall, restaurant (bevertning), kontor, lett industri, lager eller lignende. Salgsvirksomhet kan tillates der det er underordnet planens hovedformål. Slik virksomhet kan godkjennes av kommunene etter samtykke fra Statens vegvesen. Det tillates midlertidig almen parkering i sommer-månedene juni – august i tre år. Forlengelse kan tillates av det faste utvalget for plansaker etter egen, begrunnet søknad.»

Innenfor N2 er hotellet til Scandic med tilhørende utearealer og parkering.

Vest for N1 og N2 er det regulerede området som inngår i områdeplanen for N40 Rutholen, vedtatt 21.09.2017, og stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 22.06.2018. Området er i hovedsak regulert til næring/tjenesteyting med høy utnyttelse.

#### **h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Det har vært flere runder med søknader om dispensasjoner for å kunne drive virksomheten med parkering innenfor N1, samt behandlinger og klagesaker. De regionale myndighetene har gjennom vedtaket av områdeplanen for flyplassen, vist til at det er et mål om en kollektivandel på minimum 75%. Avinor har også hatt søknader om dispensasjon for midlertidig parkering. Bl.a. gjennom behandling i Formannskapet i Ullensaker den 05.11.2019. I den forbindelse har det vært vist til statistikk som viser at kollektivandelen har økt i perioden 2017 – 2019, og at gjennomsnittet gjennom året nå ligger på 75%.

Spesielt i ferieperioden har det vært stort press på parkeringsplassene. Det har vært en markant trafikkøkning i flytrafikken etter utvidelsen av flyhavnen. Selv om kollektivandelen holdes på et nivå rundt 75%, vil også etterspørselen etter parkering øke som resultat av økning av flytrafikken. Da anses tilrettelegging for et miljøvennlig alternativ med elbilparkering å være helt nødvendig og fremtidsrettet.

Det vises til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev datert 22.10.2019, med svar på begjæring om omgjøring av fylkesmannens avslag på søknad om dispensasjon til etablering av 700 parkeringsplasser. Departementet skriver til slutt at fylkesmannens vedtak ikke lider av feil som medfører ugyldighet, og de har dermed ikke adgang til å omgjøre vedtaket. Departementet viser ellers til at utfordringer ved parkeringsvirksomheten på Gardermoen, og utfordringer ved arealbruk mellom kommuner og andre offentlige organer, må avklares gjennom en planprosess. I omgjøringsbegjæringen går det også frem at Rutholen Eiendom AS (tidligere Grønn Parkering AS) har startet dette arbeidet. «Eventuelt kan kommunen i det videre arbeidet vurdere om planendring kan utføres som en mindre reguleringsendring.»

Planinitiativet er en oppfølging av rådet til departementet. Det må kunne forutsettes at departementet ikke hadde gitt et slikt råd dersom planendringen var ansett som kontroversiell. Departementet er godt kjent med hele sakens forhistorie og de innvendinger som har vært reist fra regionale myndigheter. Når det likevel gis et slikt råd, er det et tydelig

signal om at departementet mener en slik planendring er i samsvar med statlige og regionale interesser. Det vil også stemme godt med de godkjenninger som har vært gitt for parkeringsplasser til Avinor, der de samme hensynene er avveid.

**i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

Dette ivaretas med god belysning, skilting, og et oversiktlig og funksjonelt opplegg for parkeringen, både med inn- og utkjøring, og kjøring inne på plassen, som vil forebygge trafikkulykker og påkjørsler. Et driftssikkert strømnett, oppfølging og vedlikehold av ladepunktene, samt overvåkning er også viktig for å unngå uønskede handlinger.

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

De som kommunen mener skal varsles, som Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, Elvia, Avinor.

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

Ikke annet enn det loven foreskriver.

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

Tiltaket kommer ikke inn under vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutredninger.

Vedlegg: Skisse datert 16.12.2022

Flyfoto tatt 19.07.2022

Oversikt salg av elbiler og ladbare hybrider