

Nannestad kommune

Rutholen – Sør-Gardermoen. Oppstart av detaljregulering og offentlig ettersyn av planprogram

- Iht. plan- og bygningslovens §12-8 varsles oppstart av reguleringsplanarbeid for Rutholen – Sør-Gardermoen. Planen vil bli utarbeidet som en detaljregulering jf. plan- og bygningslovens §12-3.
- Iht. plan- og bygningslovens §17-4 varsles at det vil innledes forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale for planområdet.
- Iht. plan- og bygningslovens §4-1 legges forslag til planprogram for konsekvensutredning av Rutholen – Sør-Gardermoen ut til offentlig ettersyn.

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 39/2, 39/6, 39/12, 39/15, 39/19, 39/33, 39/51, 39/52, 39/53 på Rutholen i Nannestad, som ligger inntil vestsiden av E16, rett sørvest for Oslo lufthavn. Det vil også bli vurdert om regulert adkomstveg til næringsområdet i vest skal omreguleres, og at begge næringsområdene kan ha samme adkomst. Dette gjør at også del av gnr. 39/8 blir innenfor planområdet. Planområdet er på til sammen ca. 69 dekar. Innenfor planområdet er hotellet Scandic Oslo Airport med tilhørende utearealer, Gardermoen parkering, adkomstveger, grøntområder og en boligeiendom. Kommunegrensa til Ullensaker kommune er nord og øst for planområdet.

Tiltakshaver: Rutholen Eiendom AS og Gardermoen Parkering AS

Plankonsulent: Plan1 AS

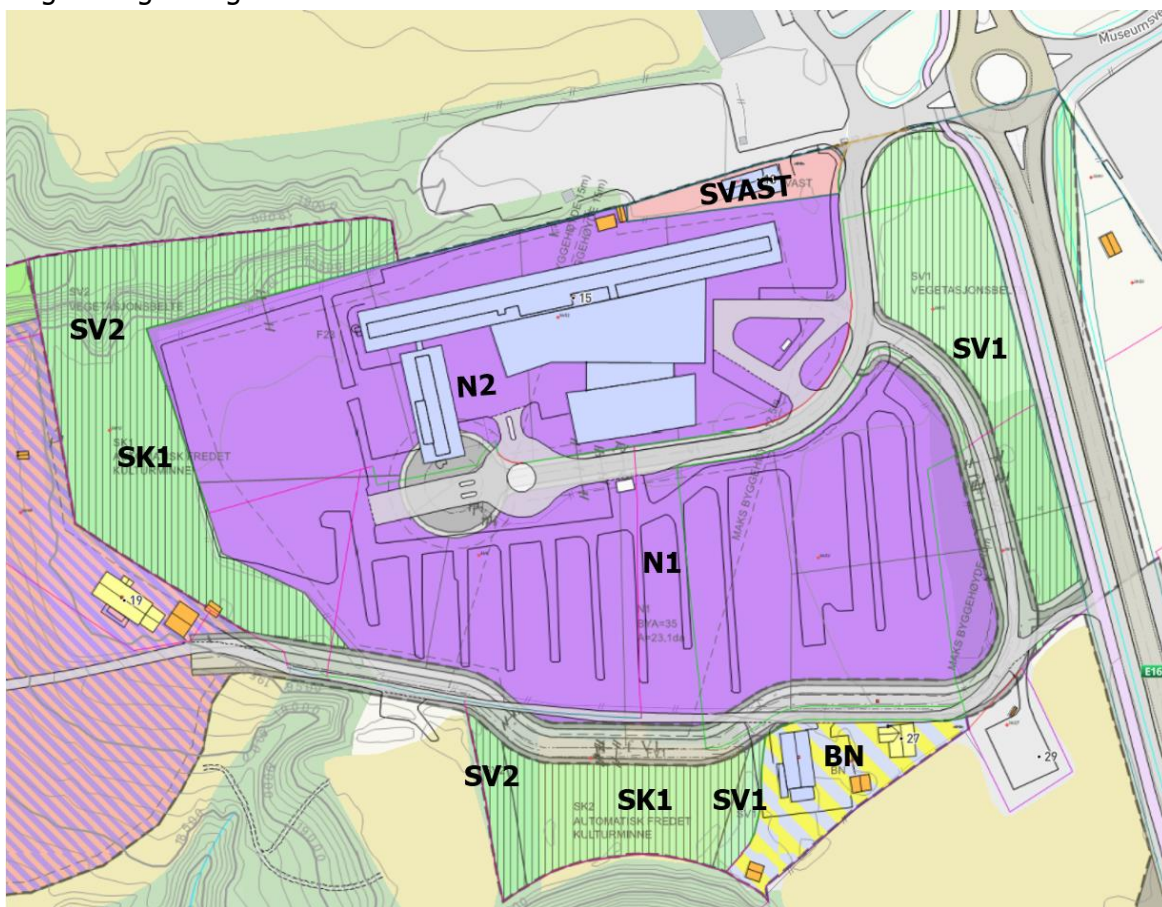
Planstatus

Planområdet er i gjeldende kommuneplans arealdel 2018-35 avsatt til framtidig og nåværende næringsvirksomhet, samt framtidig grønnstruktur.

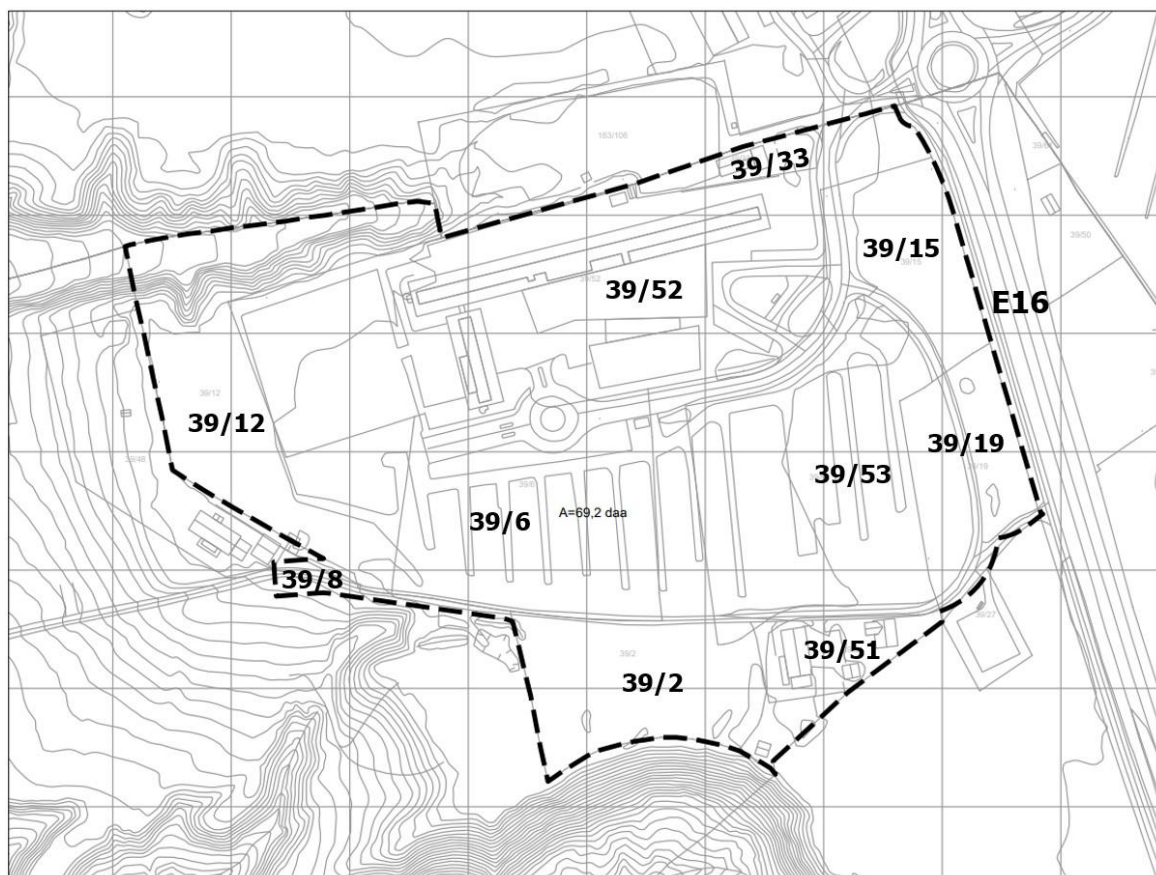
Planområdet inngår i reguleringsplanen for Rutholen – Sør Gardermoen, vedtatt 11.06.2003, og med bestemmelser vedtatt sist 11.06.2013. Delområdene N1 og N2 er regulert til næringsformål. I flg. bestemmelsene kan N1 og N2 «utnyttes for hotell, konferansesenter/ messehall, restaurant (bevertning), kontor, 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 N1 er dagens parkeringsområde og innenfor N2 er hotellet til Scandic med tilhørende utearealer og parkering.

De grønne områdene SV1 og SV2 i ytterkantene til næringsområdene er regulert til vegetasjonsbelter, der deler er regulert til bevaring av automatisk fredet kulturminne, SK1 og SK2. Området SVAST er regulert til VA-anlegg og netstasjon. Boligeiendommen BN er regulert til blandet bebyggelse, bolig og næring.

Dagens regulering:



Kart med avgrensning av planområdet:



Tiltak

Planarbeidet skal avklare ytre rammer for utnyttelse av området. Formålet med planarbeidet er bl.a. å regulere til helårs parkering for el.biler. Det tas sikte på å etablere 400 ladeplasser innenfor planområdet, under tak med solceller og produksjon av strøm. Dette vil bidra til bærekraftig parkeringsløsning, med elektrisk transport og egenproduksjon av strøm.

Parkering kan betraktes som en første etappe for utnyttelsen av parkeringsområdet, og at gjeldende reguleringsplan også oppdateres med høyere utnyttelse og mer framtidsrettet næringsvirksomhet enn det planen i dag legger til rette for. Det ønskes også tilrettelagt for en dagligvareforretning med tilhørende parkering i området mot øst, sammen med venterom og mulig kafé/kiosk i tilknytning til forretningen. Tesla vil etablere hurtigladere i tilknytning til butikken som vil være tilgjengelige for alle. Området i øst planlegges også med areal for shuttlebussen.

For å kunne kombinere flere formål med tanke på framtidig utvikling og med etappevis utbygging, vil dette kunne oppnås med reguleringsformålet bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (sosi-kode 1900) innenfor dagens N1-område. Da kan parkering som er et samferdselsformål, kombineres med f.eks. hotell, tjenesteyting, forretning, kontor som er innenfor bebyggelse og anlegg.

Eiendommen gnr. 39/52 der Scandic er etablert, vil gis mulighet til utvidelser av virksomheten. Det vil ses på om reguleringsformålet hotell skal være det framtidige reguleringsformålet, eller om det her bør være mest framtidsrettet med kombinert bebyggelse- og anleggsformål (sosi-kode 1800) innenfor dagens N2-område. Da kan hotell kombineres med f.eks. tjenesteyting.

Det er også ønskelig å få avklart om de registrerte kulturminnene kan frigjøres etter utgraving, slik at disse arealene kan utnyttes til bebyggelse og anlegg i framtiden.

Planprogram

Det ble ikke gjennomført noen konsekvensutredning ved utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan. I forskrift om konsekvensutredninger skal næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15.000m² alltid konsekvensutredes, jfr. Vedlegg I. Dette vil gjelde for denne nye detaljreguleringen.

I hht. forskrift om konsekvensutredninger skal et planprogram gjøre rede for formålet med planarbeidet, beskrive det aktuelle området og hvilke problemstillinger som anses viktige for miljø og samfunn i det konkrete planarbeidet, basert på eksisterende kunnskap. Relevante og realistiske alternativer skal beskrives, og det skal fremgå hvordan behandlingen av disse skal ivaretas i planarbeidet.

Følgende temaer anses relevante å utrede i fbm. dette planarbeidet:

Avgrensning av planområdet

Tiltak, virksomhet

Forhold til overordna planer og retningslinjer

Trafikk

Grunnforhold

Landskap og grønnstruktur

Biologisk mangfold

Kulturminner, kulturmiljø

Vann, avløp, overvann

Støy

Risiko og sårbarhet (ROS)

For nærmere informasjon vises til vedlagte planprogram.

Merknader til varsel om oppstart og offentlig ettersyn

Eventuelle merknader og uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid og forslag til planprogram kan innen 06.10.2023 sendes: Plan1 AS, Balder Allé 2, 2060 Gardermoen, eller e-post: bms@p1.no

Kopi av uttalelsene sendes: Nannestad kommune, Postboks 3, 2031 Nannestad, eller e-post postmottak@nannestad.kommune.no

Spørsmål kan rettes til: Plan1 AS på tlf. 91792417 eller e-post: bms@p1.no

Planprogrammet kan også ses på PLAN1's hjemmeside og Nannestad kommunes hjemmeside under Høringer/kunngjøringer, henholdsvis: www.p1.no og www.nannestad.kommune.no

Etter at frist for merknader er utløpt, vil uttalelsene bli oppsummert, kommentert og oversendt kommunen. Behov for justeringer i planprogrammet vil bli gjort i samråd med kommunen. Planprogrammet vil bli behandlet og fastsatt av Plan- og utviklingsutvalget i Nannestad kommune. Forslag til detaljregulering og konsekvensutredning vil også bli behandlet av Plan- og utviklingsutvalget før utleggelse til offentlig ettersyn. Dette antas å kunne skje vinteren 2024.



Berit Marie Sivertsen
Arealplanlegger

Vedlegg: Planinitiativ datert 21.12.2022
Referat fra oppstartsmøtet den 09.02.2023
Kart med avgrensning av planområdet
Planprogram datert 14.08.2023

Kopi: Nannestad kommune
Rutholen Eiendom AS og Gardermoen Parkering AS