

# FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

## Mindre endring av reguleringsplan for *HVAM SØRVEST. FELT A/B*

Plan-ID: 270B

Forslagsstiller: Linje Arkitektur AS

Dato: 15.05.2020

### 1. Sammendrag

Planområdet ligger på Hvam, vest for E6-krysset og er på ca. 21,4 daa. Planområdet er regulert til kombinert formål kontor og industri med følgende bestemmelse: *«Felt A/B kan benyttes til håndverks-, verksted- og lettere industribedrifter etc., samt til kontorvirksomhet som har tilknytning til disse nevnte formål. Felt A/B kan også benyttes til handelsområde for plasskrevende varer (salg fra planteskole/hagesenter, herunder kommer produksjon og salg av planter og blomster med tilhørende administrasjon, salg av utstyr samt kundeservering, landbruksmaskiner biler og motorkjøretøyer, trelast og andre større byggevarer med tilhørende kontor og lager). Kjøpesenter i området tillates ikke».*

Det pågår nå en utbygging av næringslokaler for salg/utleie av bil og bilverksted med tilhørende kontorer, samt en automatstasjon. Øst for planområdet, og omfattet av den originale reguleringsplanen for området ligger Plantasjen og Maxbo.

Planendringen ønsker å legge til rette for bevertning i form av en McDonald's restaurant. Det ble søkt og godkjent rammetillatelse for en restaurant i 2018, men vedtaket ble pålagt av Statens vegvesen. Vedtaket ble omgjort av Fylkesmannen i Oslo og Akershus på bakgrunn av at bevertning ikke var i tråd med formål i reguleringsplanen.

I kommuneplan for Skedsmo kommune den 12.06.2019 ble formålet bevertning lagt til på området (del av KF27, Svineavlstomta). Planendringen følger opp dette ved å legge til formålene bevertning og vegservice i reguleringsplanen i tråd med formål i kommuneplanen. Det ønskes i tillegg å legge til muligheten for å oppfylle § 2.9 i reguleringsbestemmelsene om tomtedelingsplan med en utomhusplan.

Kommuneplanen har krav til 0 parkeringsplasser for bevertning, uavhengig av beliggenhet. Forslagsstiller og administrasjonen ønsker noe høyere parkeringsdekning, men har laget hvert sitt alternativ som vil bli sendt på høring. Alternativ 1 er forslagstillers forslag og går ut på at det tillates opparbeidet 34 p-plasser til bevertning og 57 p-plasser for en annen leietaker fjernes fra planområdet. Alternativ 2 er administrasjonens forslag og går ut på at det tillates opparbeidet 12 p-plasser for bevertning, samt HC-plasser og ladeplasser for elbil i tillegg. De 57 p-plassene fjernes ikke og vil kunne bli disponible når avtalen om midlertidig innfartsparkering med Vegvesenet går ut. De forskjellige forslagene er beskrevet i kapittel 5.9.4., og mer utdypende beskrivelser følger som vedlegg.

Planendringen medfører ikke en innskrenking av eksisterende formål og berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder (pbl. §12-14).

I tillegg til restaurant vil planendringen oppdateres slik at den godkjente bensinstasjonen på planområdet også er i tråd med reguleringsplanen. Det legges inn krav om hydrogen og el-lading på bensinstasjonen.

## 2. Bakgrunn

### 2.1. Planområdet

Planområdet er lokalisert på Hvam.

Planområdet består av eiendom gnr./bnr. 59/9.

Området som skal få endret reguleringsstatus er ca. 21 350 m<sup>2</sup> stort.



### 2.2. Hensikten med planen

Planen endres for å åpne for bevertning i tråd med kommuneplan fra 2019 og for å oppdatere planen til faktisk bruk. Det ønskes å legge til rette for etablering av en McDonald's restaurant, og å tilføre vegserviceanlegg/bensinstasjon med hydrogen i tråd med godkjent tillatelse.

### 2.3. Forslagstiller, plankonsulent, berørte eiendommer

Forslagsstiller er Linje Arkitektur, på vegne av Food Folk Norge AS.

Følgende eiendommer ligger innenfor området som den mindre planendringen berører

Gnr/bnr	Eier	Areal innenfor planområdet, m2
59/9	Hvam Nordre AS	21 350

#### 2.4. Tidligere vedtak i saken

I 2016 ble det sendt inn rammesøknad for oppføring av McDonald's restaurant på planområdet. Tiltaket var planlagt sammen med Uno-X automatstasjon for drivstoff men tiltakene ble omsøkt separat. Det ble søkt om dispensasjon fra arealformålet og fra krav til tomtedelingsplan. Statens vegvesen uttalte seg negativt til dispensasjonen og begrunnet dette med at det ikke var ønskelig med økt trafikk, at etableringen var i strid med statlige føringer (regional plan for areal og transport) og behov for fremtidig kapasitet på E6 og fv.22. Tiltakshaver utarbeidet en ny trafikkanalyse som viste at bevertning som omsøkt vil generere mindre trafikk enn annen virksomhet som er i tråd med formål. Det ble også argumentert med at kollektivtilgangen er god, og at tiltaket skal betjene eksisterende kunder. Avstanden til E6 og fv. 22 gjør at tiltaket ikke er til hinder for framtidige utvidelser av veiene.

Skedsmo kommune gav rammetillatelse med dispensasjoner for oppføring av McDonald's restaurant 10.04.2018. Statens vegvesen klagde på tillatelsen med begrunnelse som gjengitt i avsnittet over. Skedsmo kommune opprettholdt vedtaket om rammetillatelse og det ble oversendt fylkesmannen Oslo og Akershus for endelig vedtak. Fylkesmannen opphevet vedtaket med begrunnelse i at etableringen av servicevirksomhet på Hvam er i strid med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Fylkesmannen mener vurderingene om etablering i strid med regional plan er mer relevante i en plansak enn i en dispensasjonssak og opphevet dermed vedtaket 30.10.2018.

For å kunne etablere den planlagte restauranten tok forslagsstiller derfor endring av arealformålet videre som en plansak og sendte inn forslag om dette ved rullering av kommuneplanen. Formannskapet vedtok å ta bevertning inn i forslaget som ble sendt på offentlig høring. Under høringen fremkom det ingen negative merknader eller innsigelser til forslaget, verken fra Statens vegvesen, Fylkesmannen i Oslo og Akershus eller Akershus fylkeskommune. I samsvar med høringsforslaget vedtok Skedsmo kommunestyre å innta arealformålet bevertning på planområdet.

#### Plansaker

Kommuneplan for Skedsmo

- Utvalgssaksnr. PS 19/65
- Skedsmo kommunestyre
- Datert 12.06.2019
- *«I medhold av §11-15, 1. ledd i plan- og bygningsloven, vedtar Skedsmo kommune kommuneplan for Skedsmo kommune 2019-2030, med Arealdel – plankart, datert 02.10.2018, sist revidert 03.05.2019, Arealdel – bestemmelser, datert mai 2019 og*

*Samfunnsdel datert mai 2019. Enstemmig vedtatt.» Gjennom planvedtaket ble det åpnet for bevertning på felt KF27 (planområdet).*

#### Mindre endring Hvam Sørvest. Felt A/B

- Utvalgssaksnr. 13/11.
- Delegert teknisk - Planavdelingen.
- Datert: 13.03.2013
- *«Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd, vedtar Skedsmo kommune mindre endring av reguleringsplan 270 B Hvam sør-vest, felt A og B, gnr 59 bnr 9, 18, 29 som vist på plankart datert 06.12.12. Bestemmelsene endres som beskrevet i saksutredningens punkt 3.2 – Bestemmelser».*

#### Reguleringsendring for Hvam Sørvest

- Utvalgssaksnr. 06/38.
- Skedsmo kommunestyre
- Datert 26.04.2006
- Enstemmig vedtatt
- *«I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1, vedtar Skedsmo kommune reguleringsendring for Hvam Sørvest, gnr. 59/bnr. 9, 18 og 29, felt A/B, fra "byggeområde for kontor og lett industri" til "byggeområde for kontor, lett industri og forretning", samt deler av gnr. 59/ bnr 32 og 34 (atkomstveien fra Plantasjen), men her endres ikke reguleringsformålet. Reguleringsendringen er vist på kart i målestokk 1: 1000 fra Skjeseth og Solvang Arkitekter AS, datert 04.11.05 (revidert 21.03.06) med forslag til reguleringsbestemmelser, datert 21.03.06.»*

#### Reguleringsplan for Hvam Sørvest

- K-sak 144/95
- Skedsmo kommunestyre
- Møtedato: 13.12.1995
- Stemmetall 37 mot 10.
- *«Kommunestyret vedtar i medhold av § 27 - 2 nr. 1 i plan- og bygningsloven reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr. 59, bnr. 1 og gnr. 60, bnr. 2 m.f. - Hvam Sørvest som reguleres til byggeområde for kontor, lett industri, forretning (plantesalg/hagesentervirksomhet), med tilhørende kontor/lager, beplantningsbelte og faresone m.m., alt som vist på kart datert Asplan Viak AS 06.06.1995 revidert senest 04.12.1995 merket 95192-1 og bestemmelser datert 06.06.1995 revidert senest 12.12.1995.»*

#### Byggesaker

Rammetillatelse med dispensasjoner - Nybygg McDonalds - gnr 59 bnr 9 - Trondheimsveien 40 - 42 - 44

- Utvalgssaksnr. DS 18/262.
- Teknisk sektor - Byggesaksavdelingen.
- Datert: 10.04.2018

- A. Det gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan med bestemmelser §§ 2.1 og 2.9 vedrørende hhv. reguleringsformål og krav om tomtedelingsplan.
- B. Det gis rammetillatelse med hjemmel i pbl. § 20-3 og 21-2 femte ledd.
- C. Vilkår (se sak).

Behandling av klage på rammetillatelse - Nybygg McDonald's restaurant - gnr 59 bnr 9 - Trondheimsveien 40 - 42 - 44

- Utvalgssaksnr. PS 18/59.
- Hovedutvalg for tekniske tjenester.
- Dateret: 20.06.2018.
- Enstemmig vedtatt
- «Hovedutvalg for tekniske tjenester tar ikke klage fra Statens vegvesen på rammetillatelse for oppføring av ny McDonald's restaurant, til følge. Begrunnelsen fremgår av saksutredningen. Saken oversendes fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.»

Vedtak i klagesak – Skedsmo kommune - Trondheimsveien 40, 42 og 44 - gnr 59 bnr 9 – Klage tillatelse McDonald's restaurant

- 2018/13857-3 FM-JFylkesmannen i Oslo og Akershus
- Kommunens vedtak av 10.april 2018 endres. Søknad om rammetillatelse til oppføring av McDonald's-restaurant avslås.

### 3. Planprosessen

#### 3.1. Planprosessen

Som en del av prosessen vedrørende endring av reguleringsplan sendes dette dokumentet på høring til en fast liste over høringsinstanser samt en spesifikk eierliste tilknyttet spesifiserte eiendommer for å gi en utdypende begrunnelse for planendringen og de vurderinger som er gjort. Opplysninger om høringen og eventuelle merknader som kommer inn vil bli beskrevet i dette kapittelet.

#### 3.2. Medvirkningsprosess.

Oppdateres etter høringen.

### 4. Planstatus og andre føringer

#### 4.1. Overordnede planer

- Regional plan for areal og transport (RATP)  
RATP videreutvikler dagens senterstruktur ved å legge opp til en sterkere konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassveksten til noen prioriterte vekstområder, og en tilsvarende klar begrensning på spredt vekst utenfor disse områdene. Lokalisering av næring og handel skal bygge opp under sentrum. Fotgjengere, syklist og gode knutepunkt for kollektivtransport skal prioriteres, samtidig som sentrum bør være tilgjengelige med bil. Vekst skal gå foran

vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i prioriterte vekstområder, mens vernet bør stå sterkere utenfor.

- Regional plan for handel, service og senterstruktur  
Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus er en konkretisering av føringene for hvordan Akershus fylkeskommune oppfyller sin oppgave som regional planmyndighet i oppfølgingen av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Formålet med den regionale planen er å styrke handels- og servicetilbudet i sentrum av byer og tettsteder, for derigjennom å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg. Styrkingen av by og tettstedssentrene gjøres for å unngå en utvikling med byspredning. Miljøvennlige transportvalg skal motvirke økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester bør skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted
- Kommuneplanens arealdel (2019 – 2030)  
Planområdet er en del av KF27 - Svineavlstomta. Planområdet er avsatt til Forretning/Industri/Næring/Lager/Beverting. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer. § 1-12.1 Krav til parkeringsdekning stiller krav til 0 parkeringsplasser for bevertning.

#### 4.2. Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan er: Mindre endring av Hvam Sørvest. Felt A/B.

Felt A/B kan benyttes til håndverks-, verksted- og lettere industribedrifter etc., samt til kontorvirksomhet som har tilknytning til disse nevnte formål. Felt A/B kan også benyttes til handelsområde for plasskrevende varer (salg fra planteskole/hagesenter, herunder kommer produksjon og salg av planter og blomster med tilhørende administrasjon, salg av utstyr samt kundeservering, landbruksmaskiner biler og motorkjøretøyer, trelast og andre større byggevarer med tilhørende kontor og lager). Kjøpesenter i området tillates ikke. Gjeldende reguleringsplan har parkeringsbestemmelse «*Det skal opparbeides parkeringsplasser etter gjeldende normer, og etter en vurdering av den enkelte bedrifts behov*».

Hvam sørvest er den felles reguleringsplanen for hele området. Den delen av reguleringsplanen som ønskes endret er definert som «felt A/B» og ble sist endret i 2013 da formålet plasskrevende varehandel ble utvidet.

Reguleringsplanen for Hvam sørvest felt A/B har følgende historikk:

- Opprinnelig reguleringsplan ble vedtatt i 1995, saksnr. 1995/4028. Mindre endring 2006, saksnr. 2005/4200 – endret felt A/B, lagt til formål forretning Mindre endring i 2013, saksnr. 2012/6442 - endret formål på felt A/B, utvidet plasskrevende varehandel til å gjelde mer enn plantesalg/hagesenter.

#### 4.3. Tilgrensende planer

*Reguleringsplan for del av Hellerud gård gnr 59 bnr 1*

Planen ble vedtatt 26.05.1976, med vedtatt mindre endring 15.06.2011 (HUT-sak 11/39).

#### *Reg.plan for Kråkerud og deler av Hellerud*

Planen ble vedtatt 18.06.1981, med vedtatt mindre endring 15.06.2011 (HUT-sak 11/39).

Hvam sørvest, felt D

Planen ble vedtatt 29.05.2007, med vedtatt mindre endring 10.11.2008.

#### 4.4. Temaplaner

##### Grøntplan for Skedsmos byggesone 2016-2029

Planens hensikt er å sette fokus på å bevare og videreutvikle grønstrukturen i byggesonen i en tid med sterk vekst, fortetting og transformasjon i Skedsmo. Planen skal utvikle grønstrukturen som et nett av eksisterende og nye grønne og blågrønne korridorer, forbindelseslinjer, målpunkter, ny grønstruktur (parker) og eksisterende verdifulle hensynssoner fra byggesonen til marka.

#### 4.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

##### Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023

Det pekes på at vi står overfor følgende store utfordringer; å skape et bærekraftig velferdssamfunn, å skape et økologisk bærekraftig samfunn, å skape et sosialt bærekraftig samfunn og å skape et trygt samfunn for alle.

Relevante temaer er vekt på effektive og kunnskapsbaserte planprosesser, styrket knutepunktsutvikling og mer vekt på regionale løsninger.

### **5. Planforslaget: Utgangspunkt, endringer og vurderinger.**

#### **5.1. Landskap**

- 1) Dagens landskap er planert ut og under utbygging.
- 2) Planendringen vil ikke medføre flere endringer i dagens landskap.

#### **5.2. Arealbruk**

- 1) Planen åpner for håndverks-, verksted- og lettere industribedrifter etc., samt til kontorvirksomhet som har tilknytning til disse nevnte formål. Arealet kan også benyttes til handelsområde for plasskrevende varer (salg fra planteskole/hagesenter, herunder kommer produksjon og salg av planter og blomster med tilhørende administrasjon, salg av utstyr samt kundeservering, landbruksmaskiner, biler og motorkjøretøyer, trelast og andre større byggevarer med tilhørende kontor og lager). Kjøpesenter i området tillates ikke.

To større næringsbygg, (bilutleie, bilverksted og kontorer) er nylig tatt i bruk i tillegg er det nylig etablert en Uno-X automatstasjon. McDonald's tomten er det eneste arealet som gjenstår å bebygge.

- 2) Planendringen legger til formålene bevertning og vegserviceanlegg/bensinstasjon for å legge til rette for etableringen av en McDonald's restaurant på eiendommen og anlagte Uno-X.

- 3) Endringen i arealbruk medfører muligheten for å etablere bevertning som skal betjene brukere av handleområdet på Hvam, samt kjørende på E6 og fv. 22. Endringen utvider arealbruken til å gjelde flere formål i tråd med vedtatt kommuneplan.

### **5.3. Bebyggelsens utforming**

#### **5.3.1. Bygningstypologi.**

- 1) Dagens bygningstypologi består av større næringsbygg for plasskrevende varehandel og verksteder, samt en Uno-X automatstasjon.
- 2) Planendringen legger til rette for bevertning og veiservice/bensinstasjon. Det planlegges en McDonald's restaurant.
- 3) Endringen innebærer ikke en større endring i bygningstypologi. En restaurant/vegkro/bensinstasjon er vanligvis et mindre bygg som vil underordne seg de store volumene som er bygd på tomten i dag.

#### **5.3.2. Grad av utnyttning, volumer.**

- 1) Regulert utnyttelse for feltene A/B er i bestemmelsene vist som TU 80% og i plankartet fra 2013 som %BRA = 80%. Dagens utnyttelse med planlagte tiltak, både under utbygging og ferdig utbygd er 83,9% BRA i henhold til byggesak for Leaseplan (sak 17/17852). I byggesaken ble det regnet med maksimal parkeringsdekning for forretningene. Det ble gitt dispensasjon fra utnyttelsesgrad for Leaseplan for bygging av kjeller. Bebyggelsen kan oppføres med hovedgesimshøyde i inntil 3 etasjer eksklusive takoverbygg for ventilasjon, heis etc.
- 2) Planendringen oppdaterer begrepet tomteutnyttelse (%TU) til det nyere begrepet bebygd areal (%BRA) også i bestemmelsene. Utnyttelsen følger eksisterende plan med utnyttelse på 80% BRA.
- 3) Planendringen oppdaterer benevnelsen av grad av utnyttelse i reguleringsbestemmelsene til 80 % BRA. De to foreslåtte parkeringsalternativene vil gi ulik grad av utnyttelse på planområdet. Det er regnet med parkering i henhold til vedlagte utomhusplaner for begge alternativene. Alternativ 1, forslagsstillers alternativ, vil gi en utnyttelse på 77,8% BRA. Alternativ 2 administrasjonens alternativ, vil gi en utnyttelse på 80% BRA.

#### **5.3.3. Estetiske vurderinger**

- 1) Dagens bebyggelse består av relativt enkle konstruksjoner med større glassfelt og glassfasader og skilt som markerer innholdet. De estetiske kvalitetene vurderes å være jevnt over gode med tanke på beliggenheten og bebyggelsens funksjon som et plasskrevende handelsområde. Bebyggelsen ligger sentralt mot E6 og fv. 22 og har behov for synlighet fra de omkringliggende veiene. Området er flatt og byggene ligger relativt lavt i terrenget slik at de ikke oppfattes som ruvende selv om arealene rundt består av dyrket mark
- 2) Planendringen vil ikke endre på estetiske krav. Den nye bebyggelsen vil få et lavt bygg på 1,5 etasje, kvalitetsmessig utført i tråd med McDonald's nordiske felles konsept.



- 3) Det nye bygget som ønskes tilført vil være blant de minste byggene i volum og høyde på planområdet og vil ikke påvirke helheten i negativ retning.

#### **5.4. Barn og unges interesser**

Barn og unges interesser er ikke relevant for planendringen.

#### **5.5. Støy**

- 1) Reguleringsplanen åpner ikke for støyfølsomme bruksformål. Området har støy fra trafikk.
- 2) Planendringen medfører ikke endring av formål som åpner for støyfølsomme bruksformål. Formål bevertning og vegservice/bensinstasjon anses ikke som spesielt støyende formål.
- 3) Planendringen medfører ingen endring i støynivå, støykilder eller støyfølsomme bruksformål.

#### **5.6. Klima og biologisk mangfold**

##### **5.6.1. Naturmangfold**

- 1) Planområdet er nå under utbygging og er totalt gravd opp og planert. I naturbase er det i 2018 gjort funn av en bille (*Helophorus griseus*) av særlig stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Den samme billen er funnet på Plantasjens arealer øst for planområdet. Det er også registrert fremmede arter, hvitsteinkløver, hagelupin, kanadagullris og fagerfredløs.
- 2) Kantsoner skal beplantes med kantvegetasjon. Det er laget en felles utomhusplan for hele planområdet, med trebeplantning, regnbed og variert stedegen vegetasjon.
- 3) Planområdet er undersøkt jfr. Naturmangfoldloven §8. Som nevnt i punkt 1 er det gjort funn av bille og fremmede arter på planområdet. Denne billen triver i vannmiljøer og har mest sannsynlig kommet fra Nitelva. Planområdet ligger innenfor et næringsområde med begrenset biologisk mangfold. Det anses derfor ikke som nødvendig å iverksette tiltak ihht. Naturmangfoldloven §§ 9-12. Planområdet skal beplantes med stedegen vegetasjon som kan bidra til biologiske korridorer og hindre spredning av fremmede arter. Det er lagt inn bestemmelse om åpne grøfter og beplantede regnbed. Dette vil være positivt for billen som kan sverme fra Nitelva opp til planområdet.

##### **5.6.2. Klimautslipp**

- 1) Virksomhetene som drives innenfor planområdet i dag henvender seg til bilkjørende i form av bilutleie, bilverksted og bensinstasjon. Klimagassutslippene vil i hovedsak knytte seg til transport av varer, kundekjøring og bruk av bygninger.
- 2) Trafikkanalyser som ble utført i 2017 har derfor vist at etablering av bevertning og vegservice ikke genererer økt trafikk sammenlignet med annen virksomhet som kunne ha vært etablert uten planendring. Restauranten henvender seg i stor grad

til kombinasjonsreiser, dvs. kunder som også er kunder til andre virksomheter i området.

- 3) Utslippene vurderes ikke til å være større enn andre virksomheter som potensielt kan etablere seg innenfor planområdet under dagens formål.

### **5.7. Kulturminner**

Det finnes ikke kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

### **5.8. Rekreasjon**

#### **5.8.1. Private og felles uteoppholdsarealer**

- 1) Planområdet er et næringsområde med plasskrevende varehandel, verksteder og noen kontorer. Det etableres vegetasjon rundt planområdet, med åpne regnbed og stedegen vegetasjon. Vegetasjonen skaper både en grønn ramme rundt området og deler opp parkeringsarealer.
- 2) Planendringen og ønsket virksomhet er tatt inn i overordnet utomhusplan. Virksomheten vil bidra med grøntområder rundt egne arealer og parkeringsplasser.
- 3) Næringsområdet som helhet har et fokus på grønne arealer og overvannshåndtering som bidrar positivt til området.

### **5.9. Trafikk**

#### **5.9.1. Kjøreadkomst og tilknytting til det overordnede veinettet.**

- 1) Planområdet har kjøreadkomst via fv. 22 og egen adkomstvei med rundkjøring med god kapasitet bygd i henhold til reguleringsplan. Planområdet har god tilknytting til fv. 22 og E6.
- 2) Kjøreadkomst vil ikke påvirkes av planendringen.
- 3) Ny situasjon vil ikke endre kjøreadkomst.

#### **5.9.2. Atkomst for myke trafikanter**

- 1) Det er fortau langs adkomstvei og langs fv. 22 til bussholdeplass og kollektivknutepunkt ved Olavsgaard (800 m).
- 2) På restaurantens parkeringsareal planlegges det fotgjengeroverganger og gangsoner for å ivareta trafikksikkerheten.
- 3) Planendringen endrer ikke overordnet situasjon. Utearealet til ønsket virksomhet ivaretar fotgjengere.

#### **5.9.3. Løsning for varelevering**

- 1) Planområdet er i dag regulert til plasskrevende varehandel, lett industri og kontor og planområdet er planlagt for sikker og effektiv håndtering av store vareleveranser, med gode bredder på veier, svingradier og oversikt.
- 2) Varelevering skal løses innenfor arealet ønsket virksomhet skal disponere. Virksomheten har vanligvis ikke eget varemottak, men tilkomst til lager og bod fra egen dør på baksiden av restauranten. Vareleveringen er planlagt med definert

stopp-plass nær bakdør. Vareleveringen krever rygging inn til avsatt stopp-plass. Mottak av varer skjer i all hovedsak tidlig på morgenen når det også er få kunder. Ryggingen skjer over oversiktlig parkeringsareal.

- 3) Varelevering planlegges ivaretatt på en trafikksikker måte.

#### **5.9.4. Parkeringsplasser**

- 1) Eksisterende virksomheter på området har i sin utomhusplan vist totalt 160 parkeringsplasser. 57 plasser er utleid til midlertidige innfartsparkeringsplasser som skal tilbakeføres til bilutleie/leasing. Det er vist 80 sykkelparkeringsplasser.
- 2) Eksisterende reguleringsplan åpner for en individuell vurdering av parkeringsplasser: «*Det skal opparbeides parkeringsplasser etter gjeldende normer, og etter en vurdering av den enkelte bedrifts behov*». Administrasjonen ønsker at parkeringsbestemmelsen oppdateres i tråd med dagens kommuneplan. Planområdet ligger i parkeringssone 4. Det er krav til 0 p-plasser og min. 0,2 sykkelparkeringsplasser per sitteplass for restaurant/cafe i kommuneplanen.
- 3) Det ønskes mulighet for parkeringsplasser for bevertning ut over kravet i kommuneplanen. Forslagsstiller og kommunen har foreslått hvert sitt alternativ til parkeringsdekning.

Alternativ 1: Forslagsstillers alternativ til parkeringsdekning.

Forslagsstiller foreslår å etablere 34 parkeringsplasser for bevertning. Forslagsstiller anser de 34 parkeringsplassene som helt nødvendige for å etablere restaurant på planområdet, basert på erfaring fra tilsvarende etableringer. Parkeringsplassene var tegnet inn og ble godkjent i tidligere rammesøknad. For å ikke øke trafikken på planområdet foreslås det som avbøtende tiltak å fjerne de 57 p-plassene, som er etablert øst på planområdet under høyspenningsanlegget, når behov for innfartsparkering opphører. Det vil gi en reduksjon i generert trafikk til planområdet i henhold til trafikkrapporten fra Norsam og Sweco datert 08.05.17. Forslaget medfører 140 parkeringsplasser totalt på planområdet.

Alternativ 2: Kommunens forslag til parkeringsdekning.

Kommunen foreslår 12 p-plasser for bevertning, hvor hurtigladeplasser for elbil (2 stk.) og HC-parkering (1-2 stk.) kan komme i tillegg, totalt 16 parkeringsplasser. De 57 p-plassene fjernes ikke. Forslaget medfører 179 parkeringsplasser totalt på planområdet. At formålet bevertning er lagt inn i kommuneplanen på det aktuelle området er grunnen til at kommunen har fraveket linjen om null parkeringsplasser i kommuneplanen, og i stedet åpent opp for 12. Kommunen mener at å tillate 34 parkeringsplasser vil være å gå for langt sammenlignet med kommuneplanens utgangspunkt om 0. Forslagsstiller har foreslått å fjerne p-plasser ved LeasePlan for å få flere plasser ved McDonalds, slik det gjøres i alternativ 1. Kommunen synes i utgangspunktet det er positivt at det totalt blir færre parkeringsplasser, men kommunen synes det blir feil å flytte parkeringsplasser fra det ene formålet til det andre. I kommuneplanen settes ulike maksgrenser for parkering på ulik type

virksomhet fordi det er stor forskjell på hvordan virksomhetene bruker parkeringsplassene. Ved å «flytte» plasser ser man dermed bort fra det som er hensikten med å ha ulik p-norm for ulik virksomhet.

#### **5.9.5. Trafikkvekst**

- 1) Det er utarbeidet trafikkanalyse for hele planområdet med tiltakene bilforretning, hurtigmatservering og ubemannet bensinstasjon, og analysen viser at trafikkavviklingen i ettermiddagsrushet vil bli marginalt dårligere.
- 2) Rapportene som er utarbeidet inkluderer ønsket virksomhet i tillegg til annen eksisterende virksomhet på planområdet. I rapportene er det forutsatt 34 parkeringsplasser for bevertning. Rapportene viser at tiltaket vil påvirke trafikkmengden noe, men dette er hensyntatt i dagens utvikling av planområdet.
- 3) Trafikksituasjonen i området er nøye vurdert gjennom flere trafikkrapporter. Enhver utbygging på planområdet vil gi en viss økning i trafikken i det lokale trafikksystemet. Formålene som legges til i reguleringsendringen vil ikke skape mer trafikk enn det som allerede er hensyntatt i eksisterende planbehandling.

#### **5.10. Tilgjengelighet og universell utforming**

- 1) Bygningene innenfor planområdet er under oppføring og det antas at de forholder seg til krav i TEK17.
- 2) Ønsket virksomhet skal følge krav i TEK17 om universelt utformede publikums- og arbeidsbygg.
- 3) Den nye situasjonen vil være i tråd med normer og regler.

#### **5.11. Teknisk infrastruktur**

##### **5.11.1. Vann- og avløpsnett**

- 1) Det er prosjektert vann- og avløp i forbindelse med øvrig utbygging på området. Det er vann- og spillvannsledninger på nord- og vestsiden av tomten. Ledningene i vest har blitt lagt om pga. utbyggingen nord på planområdet.
- 2) Planendringen kan kreve endring av vann og spillvannledninger internt på tomten.
- 3) Planendringen medfører ikke behov for etablering av nye offentlige vann- og avløpsledninger.

##### **5.11.2. Overvannshåndtering**

Det er utarbeidet overvannsplan for utbyggingen av bilutsalg og bilverksted hvor det ifølge notatet til ÅF er gjennomtrengbare flater på ca. 15 600 m<sup>2</sup> av totalt medregnet areal på 24 000 m<sup>2</sup>. I dette regnestykket er ønsket tiltak medregnet. Det er utarbeidet en egen overvannsplan for ønsket tiltak (McDonald's restaurant).

##### **5.11.3. Brannvann/slokkevann.**

Planområdet har inntil nylig vært ubebygget. Det er planlagt 3 brannhydranter på planområdet.

#### **5.11.4. Elektrisitetsnett**

Ledningsnettet oppgraderes også som en del av pågående utbygging. Det er tegnet inn trafo og varmesentral på utomhusplanen.

#### **5.11.5. Avfall**

Planområdet produserer kun næringsavfall som ikke inngår i kommunal avfallsordning. Renovasjonsløsning skal fremme avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning.

#### **5.11.6. Energiforsyning og energikilder**

Det er øvrige bygninger på tomta under oppføring. Det er avsatt plass til varmesentral sentralt på planområdet.

#### **5.11.7. Sosial infrastruktur**

Sosial infrastruktur er ikke relevant.

#### **5.11.8. Landbruk/skogbruk**

Landbruk/skogbruk er ikke relevant.

### **6. ROS**

#### **6.1. Forhold som berører risiko og sårbarhet påvirkes ikke av planendringen.**

Det vises til ROS-analyse, datert 02.01.2020.

#### **6.2. Følgende forhold som berører risiko og sårbarhet er hensyntatt av planendringen**

##### **6.2.1. Grunnforhold/geoteknikk**

Det er gjennomført en geoteknisk undersøkelse av områdestabilitet, spesielt med tanke på kvikkleire. Konklusjonen fra rapporten er *«at områdestabiliteten på området ser ut til å være innenfor kravene til NVE og at tomta kan benyttes som byggegrunn.»*

##### **6.2.2. Forurenset grunn**

Det er gjennomført en miljøteknisk grunnundersøkelse på tomten. Konklusjonen er at det *«er ikke påvist kjemisk forurensning i grunnen og massene på tomta kan håndteres som rene. Det er observert trevirke som lukter kreosot i en av sjaktene. All trevirke som lukter kreosot skal leveres til mottak for farlig avfall. Det er observert annet avfall i flere av sjaktene. Avfall skal i størst mulig grad sorteres ut. Metallavfall leveres til mottak for gjenvinning, hvor det kan utgjøre en ressurs.»*

##### **6.2.3. Overvann**

Planområdet består av større harde flater som bebyggelse og parkeringsareal. Hendelser som langvarige regnskyl og styrtregn er forventet å inntreffe hyppigere pga. klimaendringer. Som tiltak er det beregnet overvann og laget en overvannsplan for hele planområdet, med fordrøying i regnbed.

##### **6.2.4. Ulykke i av-/påkørsler**

Det er av-/påkørsler på planområdet, og ulykker i disse kan inntreffe. Det har vært 2 ulykker med bil/sykkel i avkjørselen i ytterkanten av planområdet ved fotgjengerovergangen i avkjørselen fra Trondheimsvegen. Avkjørslene inn til planområdet er prosjektert i henhold til standarder og krav, med god sikt og lav hastighet.

### **6.2.5. Ulykke med gående/syklende**

Det er fotgjengeroverganger i plan på planområdet, og ulykker kan inntreffe. Som beskrevet i forrige punkt har det vært trafikkulykker i ytterkanten av planområdet. Trafikkarealene er prosjektert i henhold til standarder og krav, med god sikt og lav hastighet.

### **6.2.6. Ulykke ved anleggsgjennomføring**

Ulykker ved anleggsgjennomføring kan inntreffe. Planområdet vil ikke bygges ut under ett, og det vil være kunder og trafikanter i området under anleggsgjennomføringer. Gode sikkerhetsrutiner og tydelig skilting er tiltak for å minske risikoen for hendelser.

## **7. Helheten i planendringen**

### **7.1. Rekkefølgebestemmelser**

Dersom forslagsstillers alternativ til parkeringsdekning (alternativ 1) blir vedtatt, vil reguleringsbestemmelsene inneholde et rekkefølgekrav til fjerning av de 57 innfartsparkeringsplassene før det gis brukstillatelse. Parkeringsplassen skal opparbeides med stedege planter og busker.

### **7.2. Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det er ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **7.3. Forholdet til overordnende føringer**

Kommuneplan for Skedsmo ble vedtatt 12.06.2019. Planområdet er en del av KF27 - Svineavlstomta. Planområdet er avsatt til Forretning/Industri/Næring/Lager/Beverting. Planendringen er i tråd med kommuneplanen.

Regional plan for areal og transport har prinsipp om rett virksomhet på rett sted og bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte områder. Hvam regnes ikke som prioritert område, men planområdet ligger nær kollektivtilbud og i et eksisterende næringsområde. Etableringen av en McDonald's restaurant på Hvam anses ikke å tiltrekke kunder fra større deler av Skedsmo, og har ikke et regionalt nedslagsfelt. Det ligger andre like og tilsvarende restauranter nærmere Lillestrøm og de andre tettstedene i området. Restauranten henvender seg til allerede eksisterende trafikanter på veiene, og eksisterende kunder i forretningene i området.

### **7.4. Interessemotsetninger**

Statens vegvesen klaget på rammetillatelsen som ble gitt for tiltaket i 2018. Det ble blant annet begrunnet i regional plan for areal og transport, hindre servicefunksjoner som også erfaringsmessig vil betjene et regionalt marked og generere trafikk inn i området, og nedbygging av sidearealer for fv.22.

Det ble ikke reist noen innsigelser fra Statens vegvesen eller andre da ny kommuneplan med forslag til å innta beverting som nytt arealformål, var ute på offentlig høring.

McDonald's ønsker å etablere seg på Hvam for å ha en strategisk plassering i knutepunktet. De eksisterende forretningene, samt automatstasjon og bilverksted er alle virksomheter som restauranten kan ha positive synergier med.

Forslagsstiller og administrasjonen har forskjellige forslag til krav til parkeringsdekning. Forslagene er kort presentert under kapittelet 5.9.4 Parkeringsplasser og videre gjort rede for i vedlegg.

#### **7.5. A sveiing av virkninger**

Restauranten plasseres i et bebygd område og berører ikke sidearealene til fv. 22.

Trafikkanalysen viser til at kundegrunnlaget til McDonald's i all hovedsak vil være trafikanter som allerede befinner seg i veisystemet, i tillegg til kundetilstrømningen til allerede eksisterende Plantasjen og Maxbo, og de andre næringsvirksomhetene som er i ferd med å etablere seg på planområdet. Dagens reguleringsplan åpner for potensielt mye mer trafikkskapende formål. Det foreligger en trafikkanalyse som viser at restauranten gir en begrenset trafikkøkning.

#### **8. Avsluttende kommentar**

Endring av planen vil være i tråd med pbl. § 12-14 og i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringene er i tråd med overordnet plan og det er kun et behov for utfylling av eksisterende plan med to formål (bevertning og vegservice (bensinstasjon)).

Planområdet er ferdig utbygd med unntak av ønsket tiltak, McDonald's restaurant. Bensinstasjon med hydrogenanlegg er allerede etablert på eiendommen.