

REDEGJØRELSE FOR FORSLAGSSTILLERS LØSNING FOR PARKERINGSDEKNING PÅ HVAM FELT A/B – ALTERNATIV 1

Forslagsstiller foreslår å regulere en parkeringsdekning på 34 plasser for bevertning i endring av reguleringsplan for Hvam Sørvest felt A/B. Som avbøtende tiltak vil 57 parkeringsplasser fjernes på en annen del av tomten.

Kort oppsummering av bakgrunnen for reguleringsendringen

Linje Arkitektur utfører på vegne av Food Folk Norge og grunneier en mindre endring av reguleringsplan for Hvam Sørvest felt A/B. Planendringen ønsker å legge til rette for bevertning i form av en McDonald's restaurant.

Det ble godkjent en rammetillatelse for McDonald's restauranten i 2018. Det ble gitt dispensasjon fra arealformålet for å kunne etablere bevertning, men vedtaket ble påklaget av Statens vegvesen. Vedtaket ble omgjort av Fylkesmannen i Oslo og Akershus med den begrunnelse at bevertning ikke var i tråd med formål i reguleringsplanen og at endring av arealformål bør skje gjennom en planprosess. Ved rullering av kommuneplanen, vedtatt 12.06.2019 ble arealformålet endret og formålet bevertning lagt til på området (del av KF27, Svineavlstomta). Da kommuneplanen var på høring, ble det ikke fremmet noen negative merknader eller innsigelser fra Statens vegvesen, Fylkesmannen i Oslo og Akershus eller Akershus fylkeskommune.

Forslagsstiller og administrasjonen er enige om alle aspekter av planendringen, med unntak av parkeringsdekningen.

Parkeringsdekning

I rammetillatelsen som ble godkjent av Lillestrøm kommune (daværende Skedsmo kommune) lå det inne 34 parkeringsplasser. Av disse er 4 ansattparkering, 2 hurtigladeplasser og 2 HC-plasser. Dette er et lavt antall parkeringsplasser, sett ut ifra McDonald's vanlige etableringer. Det ble ikke stilt spesielle krav knyttet til disse parkeringsplassene i godkjenningen av rammetillatelsen. De 34 parkeringsplassene anses som *helt nødvendige* for å kunne etablere en McDonald's restaurant på Hvam.

Planområdet er ferdig utviklet og bebyggt, sett bort fra avsatt areal til restauranten. Det ledige arealet tar utgangspunkt i rammetillatelsen og har plass til 34 parkeringsplasser.

I bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan er det i § 2.5 fastsatt følgende om om parkering: «*Det skal opparbeides parkeringsplasser etter gjeldende normer, og etter en vurdering av den enkelte bedrifts behov. Det skal altså tas hensyn til virksomhetens behov dersom dette avviker fra de generelle normene.*»

I kommuneplanen er det ikke fastsatt norm for formålet «bevertning» generelt, men det er en parkeringsdekning på 0 parkeringsplasser for restauranter og caféer. Bestemmelsen tar imidlertid ikke hensyn til hvor virksomheten er plassert.

Administrasjonen erkjenner at det ikke er realistisk å etablere en restaurant på Hvam uten parkeringsplasser. Administrasjonen har derfor åpnet for godta 12 parkeringsplasser, med hurtigladeplasser og HC-parkering i tillegg slik at det totale antallet blir 16 parkeringsplasser. Det argumenteres med at turproduksjonen/generert trafikk er høyere for restauranten, og at det derfor ikke kan tillates et høyere antall parkeringsplasser.

Trafikk

Det er gjort flere trafikkanalyser på Hvam i forbindelse med nåværende og tidligere forslag til etableringer. I forkant av rammetillatelsen for restauranten ble det gjennomført analyser og beregninger på kapasitet og økning i trafikk inn til området som resultat av utbyggingen på felt A/B (Norsam og Sweco datert 08.05.2017 og Analyse & Strategi datert 27.09.16). I henhold til beregningene vil hele utbyggingen medføre en trafikkøkning (bilturproduksjon) på 148 kjt/t i største time (både til og fra området). Av dette er 96 kjt kunder til McDonald's restauranten.

Til sammenligning kan det nevnes at det i trafikkanalysen fra 2010, hvor det ble forutsatt handel (Norgesgruppen) på tomten, ble beregnet en bilturproduksjon på 300 kjt/t. I trafikkanalysen fra 2007, hvor det ble sett på en situasjon der planområdet benyttes til en utvidelse av Plantasjen eller til kontorvirksomhet, ble det beregnet at planforslaget ville medføre en bilturproduksjon på 100 eller 190 kjt/t i største time. Det kan altså etableres virksomheter på planområdet i henhold til dagens regulering som vil gi langt større trafikkøkning enn McDonald's.

Kundegrunnlaget til McDonald's restauranten på Hvam er kunder til de eksisterende virksomhetene på Hvam, samt eksisterende trafikk på E6 og Fv. 22. Sett i et miljø- og transportperspektiv vil ikke restauranten skape et nytt reisemål på Hvam, ettersom det ligger andre restauranter nærmere Lillestrøm, Oslo og Gardermoen. Trafikkrapporten fra Analyse og Strategi viser til at både Maxbo og Plantasjen er attraktivitetsfaktorer som også generer kunder til McDonald's.

Trafikkanalysene som ble utført i 2016 har vist at etablering av bevertning og vegservice ikke genererer økt trafikk sammenlignet med annen virksomhet som kunne ha vært etablert uten planendring. Analysen var basert på rammesøknaden med 34 parkeringsplasser for bevertning. Etablering av 34 parkeringsplasser for bevertning vil derfor ikke skape mer trafikk til planområdet enn det som det allerede er hensyntatt etter eksisterende planbehandling.

Tiltakshavers forslag til løsning

Tiltakshaver, sammen med grunneier, foreslår at parkeringsplasser for andre virksomheter (LeasePlan) på området kan reduseres slik at det totale antallet parkeringsplasser blir lavere. Med de 16 parkeringsplassene som administrasjonen kan akseptere gjenstår det 18 parkeringsplasser for å nå opp til de 34 parkeringsplassene McDonald's restauranten har behov for.

Innenfor planområdet, på samme gårds- og bruksnummer, er det etablert 57 parkeringsplasser som i dag benyttes til midlertidige pendlerparkeringsplasser men som skal tilbakeføres til LeasePlan etter bruk. Dersom McDonald's restauranten gjennom reguleringsplanen får etablere 18 ekstra parkeringsplasser, totalt 34 parkeringsplasser, foreslås det som avbøtende tiltak å fjerne de 57 parkeringsplassene til LeasePlan på området.

Forslaget vil føre til en reduksjon i parkeringsplasser og trafikkbelastning på området. McDonald's restauranten har en bilturproduksjon på 2,5 ganger bilturproduksjonen til

LeasePlan, i henhold til trafikkanalysen. De 18 parkeringsplassene til restauranten generer trafikk tilsvarende 45 parkeringsplasser hos LeasePlan. Ved å fjerne de 57 parkeringsplassene hos LeasePlan gir det en reduksjon i generert trafikk på 12 parkeringsplasser. I tillegg gir løsningen en fysisk reduksjon på 23 parkeringsplasser. Forslagsstillers løsning gir 39 færre parkeringsplasser enn administrasjonens løsning. *Forslaget vil gi en lavere total parkeringsdekning og reduksjon i generert trafikk, i tillegg til å gjøre det mulig å etablere en McDonald's restaurant på området.*

Fordeler ved tiltaket

Etableringen av en McDonald's restaurant på Hvam vil bidra til mange nye arbeidsplasser, både under anleggsperioden og varige arbeidsplasser ved restauranten. Det anslås at rundt 50 nye arbeidsplasser kan bli skapt gjennom dette tiltaket alene. McDonald's er kjent for å sysselsette mange unge arbeidstakere og har fått priser for arbeidet de gjør med integrering og mangfold.

Næringsarealet på Hvam nærmer seg nå ferdig utbygd etter mange år med planlegging og arbeider. Den siste tiden har LeasePlan, NAF Sevicesenter, Hurtigruta Carglass, Quick Car Fix og Uno-X etablert seg i området. Arealet er i koommuneplanens langsiktige arealstrategi definert som område for eksisterende bilbasert næringsvirksomhet. Innenfor reguleringsplanen gjenstår det kun arealet avsatt til McDonald's restaurant. Restauranten anses som et godt bidrag til bransjemiks i området, og vil gi et ferdig utbygget næringsområde.