

Oppdragsgiver: **Raufoss næringspark AS**

Oppdragsnr.: **52403780** Dokumentnr.: **01**

Til: Regionalt planforum

Fra: Stine Radmann

Dato 2024-06-04

► Planendring av områderegulering for Raufoss Industripark

Bakgrunn for planendringen

Det vises til gjeldende områdereguleringsplan for Raufoss Industripark, planid 0529118, vedtatt 01.09.2022. Gjennom bruk av planen har både plan- og bygningsmyndighet Vestre Toten kommune og tiltakshaver Raufoss næringspark AS erfart at det er noen gjennomgående tema som går igjen som utfordrende i byggesaker og kan medføre behov for dispensasjoner.

Det ønskes derfor å endre deler av områdereguleringsplanen for Raufoss Industripark for å klargjøre noen tema i byggesak og redusere behovet for dispensasjoner. Endringen vil i hovedsak omfatte følgende hovedtema:

- Mobilitet og trafikk
- Byggehøyder og volum, mv.

Mobilitet og trafikk

Det er krav knyttet til trafikk og mobilitet i byggesak som man i etterkant ser er noe uheldig og burde vært noe mer avklart gjennom områdeplanen. Kommunen ser en del utfordringer knyttet til trafikk og mobilitet, som også er tett knyttet opp mot parkering, og at dette er lagt til den enkelte byggesak. Det er avsatt flere store parkeringsområder (SPP1-5) i parken, og forholdet mellom disse og interne parkeringsplasser er utydelig i områdeplanen. Det er i planen lagt opp til at man i hovedsak skal benytte disse områdene til parkering. Samtidig er det behov for etablering av parkeringsplasser utenfor disse områdene, i tilknytning til nye arbeidsplassintensive områder som områdeplanen i for liten grad har tatt høyde for. Det er derfor behov for å se på dette i sammenheng.

Mobilitet og trafikk er en viktig premisse for plankravene i § 3, og samtidig stiller fellesbestemmelsene krav om utredning av samme tema i byggesak. Kommunen ser utfordringer med at planprosesser og tilhørende utredninger for enkeltområder skal oppfylle plankravet i forhold til mobilitet (inkludert parkering) og trafikk og at dette også skal legges til byggesaken. Dette ønskes klargjort gjennom en planendring.

Byggehøyder og volum, mv.

Kommunen og Raufoss næringspark AS har gjennom byggesaker erfart at det har vært flere dispensasjonssaker omkring byggehøyder og størrelser på bygg, og man ser et behov for en gjennomgang av disse tema på generell basis.

Det kan være aktuelt å vurdere utnyttelsesgrad samt oppdatere kart og bestemmelser i henhold til endringer som er gjennomført (eks. faresone høyspenningsanlegg).

Det igangsatt arbeid med helhetlige overvannsløsninger for området knyttet til økt utbygging som også kan ses i sammenheng med planendringen og ev. behov for justeringer, f.eks. knyttet til grønnstrukturer. Det vil også være behov for noen justeringer av formålsgrenser.

Planendring og dispensasjon

Kommunen ønsker at det settes i gang en planendring av hele planområdet for Raufoss industripark basert på de skisserte problemstillingene.

Videre er det behov for en snarlig avklaring av forhold knyttet til et nytt kontorbygg innenfor et delområde med plankrav om detaljregulering, BK3. Bakgrunnene for dette er at Nammo har fått et stort oppdrag fra Staten med hensyn til produksjon og leveranser innenfor forsvarsindustrien. Dette er knyttet til den endrede geopolitiske situasjonen og ikke noe man forutså da områdeplanen ble utarbeidet.

Nammo er i prosess med å ansette fagfolk fortløpende og trenger nye kontorplasser. De ansatte blir spredt rundt i midlertidige lokaler i industriparken og dette kan kun fungere som en kortvarig løsning. Det er derfor behov for en veldig rask realisering av utbyggingen med ferdigstillelse av nytt kontorbygg 31.12.2025. Denne fremdriften gjør det verken mulig å innfri kravet om detaljregulering eller innarbeide tiltaket som en del av planendringen. Det må derfor søkes om dispensasjon fra blant annet plankravet, arealformål og parkeringsnorm i gjeldende plan. Søknad om dispensasjon er sendt Vestre Toten kommune.

Det som er krevende i denne saken er mangel på tid til å få gjennomført en detaljregulering med de prosesser dette krever. Sakens spesielle behov gjør det derfor nødvendig med en dispensasjon fra områdeplanen.

J01	2024-06-04	For bruk	strad	aadhau	strad
B02	2024-06-03	For fagkontroll	strad		
B01	2024-06-03	Utkast for gjennomgang hos kommunen og oppdragsgiver	strad		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.