



Vestre Toten kommune

Plan

RAUFOSS NÆRINGSPARK ANS

Storgata 41

6508 KRISTIANSUND N

Deres ref:

Vår ref
2024/14653-14

Saksbehandler
Ole Tveiten
Tlf. 46926386

Dato
03.06.2025

Avtale om privat utarbeidelse av områderegulering - Raufoss indstripark

Jeg viser til tidligere dialog om avtale for privat utarbeidelse av områderegulering for Raufoss industripark. Avtalen er nå godkjent av Utvalg for teknisk drift og plansaker, jfr. vedlagte saksprotokoll.

Med hilsen

Ole Tveiten
arealplanlegger

Etter våre rutiner er dette brevet sendt og godkjent elektronisk uten underskrift.

Kopi til

Bjørn Fauchald

Postboks 84, 2831 RAUFOSS

E-post: post@vestre-toten.kommune.no Internett: www.vestre-toten.kommune.no

Giro: 7243.05.03600 Orgnr. 971 028 300



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2024/14653-11

Saksbehandler: Ole Tveiten

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
------------	----------	--------

		Utvalg for teknisk drift og plansaker
--	--	---------------------------------------

Avtale om privat utarbeidelse av områdereguleringsplan - Raufoss industripark

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for teknisk drift og plansaker godkjenner vedlagte avtale om områdereguleringsplan for Raufoss industripark, mellom Vestre Toten kommune og Raufoss Næringspark ANS.

Vedlegg

- 1 Avtale om områderegulering 2025
- 2 13-05-2025 VTK Utredningsprogram for regulering.pdf

Vurdering

Reguleringsplanen for Raufoss industripark ble vedtatt i 2022, etter en prosess som da hadde pågått siden 2014. Det var positivt at planen ble vedtatt, slik at den videre utviklingen av industriparken kunne fortsette innenfor en oppdatert plan som styringsverktøy. Samtidig var det allerede ved planvedtaket klart at det var forhold som ikke fullt ut var løst i planen. Dette ble i all hovedsak løst ved at det ble stilt krav om detaljregulering for enkelte områder og forhold.

Selv om NAMMO var og er den største aktøren innenfor næringsparken, var de i liten grad involvert i selve planprosessen. Reguleringsplanen la heller ikke opp til vesentlig utvidelse av deres virksomhet. Krigen i Ukraina medførte et stort behov for investeringer i NAMMOs virksomhet, og disse må gjennomføres relativt raskt. Dette utfordrer reguleringsplanens ytre rammer knyttet til flere forhold, bl.a. plankrav og utredningsbehov for å etablere flere kontorarbeidsplasser sør i industriparken. Reguleringsplanens rammer er også utfordret for område BI26, mhp. lav utnyttelsesgrad og begrenset størrelse på bebyggelsen.

Uavhengig av NAMMOs virksomhet er det også andre forhold ved reguleringsplanen som bør revideres. Planen åpner for store bygg, men med tydelige høydebegrensninger – 15 meter gesimshøyde ved flatt tak. I flere tilfeller har det vist seg vanskelig å overholde disse bestemmelsene for tekniske innretninger (presser), som krever større høyde, og det er gitt dispensasjoner for dette forholdet. Samlet fjernvirkning av disse dispensasjonene er likevel begrenset, når de sees i sammenheng med volumet på bygningsmassen som kan etableres i tråd med gjeldende plan.

I vedtatt plan er flere forhold utredet på et overordnet nivå. Dette har medført omfattende krav til utredninger på byggesaksnivå, noe som generelt er arbeidskrevende og lite hensiktsmessig for alle involverte parter. For noen områder – blant annet kontorområdene i søndre del av parken, er behovet for mer detaljerte utredninger løst gjennom krav om detaljregulering. Planen som helhet har også en mer generell sikkerhetsventil, knyttet til krav om nye utredninger når samlet bebyggelse innenfor planområdet overstiger 310.000 m² bebygd areal.

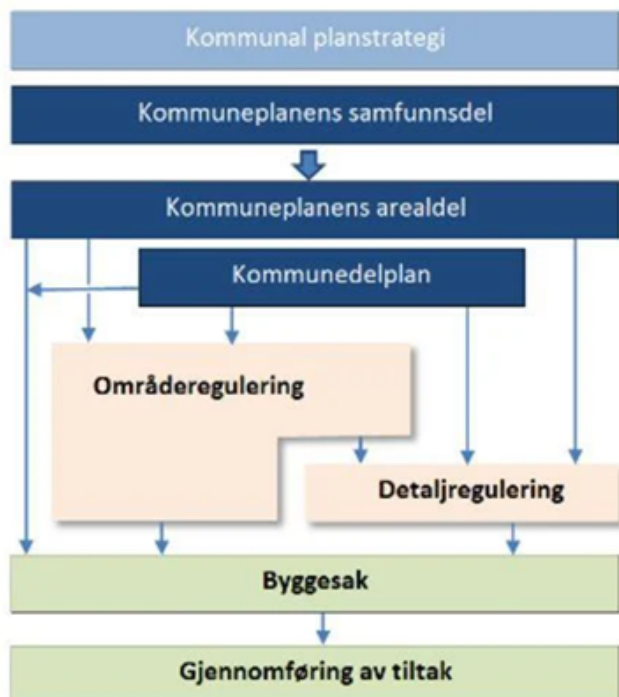
Samlet sett blir planens ytre rammer utfordret på flere områder, noe som tilsier et behov for revisjon og utdyping av planen. I forbindelse med søknad om dispensasjon for nytt kontorbygg til NAMMO i 2024, ble det derfor tatt inn følgende vilkår, knyttet til framdrift i reguleringsprosess:

- *Det skal utarbeides et notat som gjør rede for planprosess inkl. utredningsbehov og medvirkning, før det kan gis rammetillatelse for hele tiltaket. Notatet skal være oversendt til og akseptert av Vestre Toten kommune.*
- *Det skal være varslet oppstart av reguleringsprosess i hht. pbl. § 12-8, før det kan gis igangsettingstillatelse for kontorbygget. Vilkåret gjelder ikke for igangsettingstillatelse til grunn- og terrengarbeider.*
- *Det skal være sendt inn planforslag i hht. pbl. § 12-10, før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på nytt kontorbygg. Planforslaget skal være tatt til behandling av Vestre Toten kommune.*

Som svar på første kulepunkt er det utarbeidet et eget notat; «*Program for planendring av områderegulering for Raufoss industripark*», datert 13.5.2025. Programmet konkluderer med at endringen bør gjennomføres som en revisjon av gjeldende områdereguleringsplan. Utarbeidelse av områdeplan er i hht. plan- og bygningslovens §12-2 en kommunal oppgave.

I Vestre Toten kommune er flere av kommunens egne planer, f.eks. Rådhuskvartalet, utarbeidet som områdereguleringsplan. Kommunen kan likevel – i hht. pbl. §12-2, andre ledd, overlate til private å utarbeide forslag til områderegulering. Dette er for

eksempel gjort ved utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan for Raufoss industripark, gjennom egen avtale fra 2015.



Planhierarkiet

En områdereguleringsplan er en kommunal plan, og kommunen har derfor ikke anledning til å kreve gebyr for plansaksbehandling (pbl. § 33-1 første ledd). I dette tilfellet legger derfor avtalen opp til at kommunens kostnader inn i planarbeidet dekket ved fakturering etter medgått tid.

Konklusjon:

Kommunedirektøren vurderer vedlagte forslag til å være et godt arbeidsdokument, og anbefaler at avtalen godkjennes.

Bjørn Fauchald

Kommunedirektør

Eirik Røstadsand

plansjef

Utvalg for teknisk drift og plansakers behandling av sak 40/2025 i møte den 02.06.2025:

Behandling

Innstilling:

Utvalg for teknisk drift og plansaker godkjenner vedlagte avtale om områdereguleringsplan for Raufoss industripark, mellom Vestre Toten kommune og Raufoss Næringspark ANS.

Avstemning:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for teknisk drift og plansaker godkjenner vedlagte avtale om områdereguleringsplan for Raufoss industripark, mellom Vestre Toten kommune og Raufoss Næringspark ANS.
