

Oppdragsgiver: **Raufoss næringspark AS**

Oppdragsnr.: **52403780** Dokumentnr.: **02**

Til: Vestre Toten kommune

Fra: Stine Radmann

Dato 2025-05-13

► Program for planendring av områderegulering for Raufoss Industripark

1 Sammendrag

Dette notatet er utarbeidet som svar på vilkår satt i dispensasjon i byggesak for nytt kontorbygg til Nammo i Raufoss næringspark, høsten 2024. Notatet skal være oversendt til og akseptert av Vestre Toten kommune før det kan gis rammetillatelse for hele tiltaket.

Notatet gjør rede for planprosess for endring av gjeldende reguleringsplan inkl. utredningsbehov med beskrivelse av tema og metode samt medvirkning. Notatet er utarbeidet i samarbeid med Vestre Toten kommune.

En reguleringsendring vil fange opp plan- og utredningskrav satt i områdeplanen for Raufoss industripark, samt fange opp endringsbehov gitt etter erfaring med bruk av gjeldene plan. Målet er å få til en ryddig og oversiktlig planprosess, samt en ferdig vedtatt plan som vil fungere godt som styringsverktøy for området i videre utbygginger og byggesaker.

Innhold

1	Sammendrag	1
2	Bakgrunn	3
2.1	Plankrav i gjeldende områdeplan	3
2.2	Andre utredningskrav i gjeldene reguleringsplan	4
2.3	Vilkår satt i dispensasjon datert 08.11.2024 (vedlagt)	5
3	Prosessavklaring	5
4	Endringer av gjeldende områdeplan	7
4.1	Tema som utredes	7
4.1.1	Mobilitet	7
4.1.2	Trafikkanalyse	7
4.1.3	Støy	7
4.1.4	Luft	7
4.1.5	Flom og overvann	8
4.2	Bestemmelser	8
4.3	Plankart	8
4.4	ROS-analyse	8
4.5	Naturmangfold	9
4.6	Planbeskrivelse	9
5	Medvirkning	9
6	Fremdrift	10
7	Vedlegg	10

2 Bakgrunn

Gjeldende områdereguleringsplan for Raufoss Industripark, planid 0529118 ble vedtatt 01.09.2022 i Vestre Toten kommune. Siden gjeldende plan ble utarbeidet har det skjedd vesentlige endringer i den geopolitiske situasjonen i verden i form av krig i Europa og økt usikkerhet. Dette har utløst behov for å igangsette en rekke omfattende grep for å tilrettelegge for at industriparkens største leietaker Nammo skal kunne øke sin produksjon, i tråd med norske myndigheter og NATO sine ønsker og behov.

Ovennevnte har resultert i planer om betydelige utvidelser i form av oppføring av nye og utbygging av eksisterende bygg, samt grep for å øke Nammo sin produksjonskapasitet. I tillegg kommer at det ifm. flere byggesaker allerede har vært nødvendig å gi flere dispensasjoner med vilkår, samt at det er behov for å forenkle krevende utredningskrav på byggesaksnivå mv.

I sum gjør dette at det allerede vurderes som nødvendig å revidere gjeldende områdereguleringsplan for Raufoss industripark.

Det ble gjennomført innledende møte med regionale myndigheter i juni 2023, og problemstillingen er drøftet i regionalt planforum i juni 2024.

2.1 Plankrav i gjeldende områdeplan

Plankravene i gjeldende reguleringsplan er spesifisert i § 3. En målsetning ved revisjonen av områdeplanen er å kunne eliminere plankravene basert på utredninger og endrede behov.

§ 3 PLANKRAV

§ 3.1 Plankrav i «øvre område» (BI26)

Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for området dersom det søkes om tiltak som ikke er i tråd med bestemmelsene i § 4.3, 1. og 2. avsnitt.

§ 3.2 Plankrav til ny nordre adkomst (fra fv. 2398 Skumsjøvegen)

Før det kan gis tillatelse til avkjørsel fra veg SKV7 ut på fv.2398 Skumsjøvegen, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for krysset og aktuell del av Skumsjøvegen ned til fv. 2368. Det skal sikres nødvendige utredninger av trafikksikkerhet, trafikkmengder, vegtrafikkstøy, framkommelighet for kollektiv, sykkel og gange, samt hensyn til klima og miljø. Behov for tiltak som framkommer som følge av utredningene, også for fv. 2368 både sør- og nordover fra krysset mellom Skumsjøvegen/Gjøvikvegen, skal inngå i planen.

Når ny adkomst fra fv. 2398 Skumsjøvegen er etablert skal det settes begrensinger for biltrafikk gjennom søndre port. Plan for konkrete trafikkregulerende tiltak i Raufoss skal utarbeides samtidig med detaljreguleringen for ny nordre atkomst.

§ 3.3 Plankrav for områdene BI1-BI25

Før det kan gis tillatelse til byggetiltak innenfor byggeområdene BI1-BI25, som medfører at samlet bebygd areal (BYA) innenfor planområdet overstiger 310.000 m², eller senest innen utgangen av 2040, skal det utføres ny trafikk-, luft- og støyanalyse tilknyttet vegtrafikk. Det skal deretter igangsettes nødvendig revisjon av reguleringsplan ut fra nye analyser.

§ 3.4 Plankrav for områdene BK1 og BK3

Ved videre utbygging eller utvidelse av kontorarealene BK1 og BK3 skal det utarbeides detaljreguleringsplan(er).

§ 3.1 Plankrav «øvre område» (BI26)

Økt utbyggingsaktivitet innenfor BI26 stiller helt andre krav til dette området enn forutsatt da områdeplanen ble utarbeidet og vedtatt. I plankravet § 3.1 er det knyttet krav om detaljregulering dersom grad av utnytting overstiger BYA= 4 % for delområdet. Det er behov for at det kan legges til rette for økt utbygging i området.

Det er hensiktsmessig for Nammo at reguleringen har en stor grad av fleksibilitet, samtidig som planen sikrer viktige temaer knyttet til samfunnsinteresser og samfunnssikkerhet. I den forbindelse er flom- og overvannshåndtering et viktig tema som blir lagt til grunn og skal innarbeides i planendringen.

Hensikten med planendringen er å få avklart disse tema gjennom planen slik at det ikke vil være det samme behovet for dispensasjoner. Det er i tillegg behov for å legge til rette for økt utbygging i BI26 for å ivareta Nammo sitt behov. Det er viktig at planen for dette området kan ha stor grad av fleksibilitet, og at det gis romslige utbygningsrammer for de områdene innenfor BI26 som er avsatt for bebyggelse og anlegg. I den forbindelse blir det mer spesifikke fagutredninger innenfor dette delområde enn i planområdet ellers, som f.eks. flom og overvann.

§ 3.2 Plankrav for nordre adkomst

Forslagsstiller vurderer denne vegforbindelsen som mindre relevant på grunn av endringer i disponeringen av tomtene og virksomheten i området. En gang- og sykkelvegadkomst fra Skumsjøvegen inn til delområde BI24 anses imidlertid som ønskelig for å bedre tilgjengeligheten for syklist og gående fra Gjøvik. Adkomsten kan også fungere som en beredskapsveg. Planendringen har som mål å avklare dette, slik at plankravet om detaljregulering for adkomstveg til Skumsjøvegen fjernes.

§ 3.3 Plankrav for områdene BI1-25

Det er videre vurdert at plankravet i reguleringsbestemmelsene § 3.3 kan slå ut ved at det er stilt krav om utredninger innen trafikk-, luft- og støyanalyse for områdene BI1-BI25 tilknyttet vegtrafikk dersom samlet bebygd areal innenfor planområdet overstiger 310.000 m². Resultatet av disse utredningene blir innarbeidet i planendringen.

§ 3.4 Plankrav for områdene BK1 og BK3

Plankravene for BK1 og BK3 er knyttet til myndighetenes behov for å kontrollere trafikkveksten gjennom Raufoss sentrum ved utbygging av trafikkgenererende virksomheter. Trafikkveksten i industriparken tas nå via Grøndalsvegen og ny adkomstveg inn til BK1 og BK3 gjennom parken. Begrunnelsen for plankravet vurderes derfor som bortfalt og tas ut av bestemmelsene gjennom planendringen.

2.2 Andre utredningskrav i gjeldene reguleringsplan

Planarbeidet vil også omfatte fagutredninger for hele planområdet, for eksempel mobilitet og trafikk. Hovedtema for planarbeidet kan sorteres under utvidete rammer for videre utbygging (utnyttelsesgrad, byggehøyder, fotavtrykk på nye bygg, byggegrenser) og oppdatering av relevante fagutredninger.

2.3 Vilkår satt i dispensasjon datert 08.11.2024 (vedlagt)

I dispensasjonssak for nytt kontorbygg til Nammo høsten 2024 er det i vedtaket gitt konkrete krav til framdrift i en reguleringsprosess for områdeplanen (Vedlegg 1):

Dispensasjonen gis på 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.*

Dette notatet er svar på kulepunkt 1. Det må videre gjennomføres en planendring av gjeldende områdeplan med planprosess etter PBL § 12-8 for å oppfylle de øvrige vilkårene i dispensasjonen.

3 Prosessavklaring

Gjeldende reguleringsplan er en områderegulering, der det stilles krav om detaljregulering for flere forhold, bl.a. ny kontorbebyggelse i sør, ny tilkøpling til Skumsjøvegen og utbygging ut over 4%BYA i øvre (vestre) område. En områderegulering er en kommunal plan, men kommunen har anledning til avtale at hele eller deler av planarbeidet settes bort til private. I dette konkrete tilfellet ble det inngått slik avtale i 2015 (UTP sak 30/15 den 13.4.2015).

Et sentralt spørsmål har vært om det skal igangsettes én planprosess, eller flere parallelle prosesser. Selv om det er fullt mulig å igangsette flere prosesser, til dels med overlappende avgrensing, vil dette virke mindre ryddig og oversiktlig enn én samlet prosess. Samtidig vil det være en fare for at for mange problemstillinger skal løses gjennom én prosess. Noen byggeprosjekter er allerede igangsatt, eller vil bli igangsatt og ferdigstilt innenfor ett til to år, mens andre prosjekter ligger mye lengre fram i tid. Dette gjelder spesielt for NAMMOs planer framover. Selv om én prosess er å foretrekke ved oppstart av planarbeidet, kan det derfor ikke utelukkes at det kan være nødvendig å dele dette opp i flere parallelle prosesser underveis i arbeidet.

Det har også vært drøftet om gjeldende områderegulering skal revideres, eller om dette skal erstattes med en privat detaljregulering. En sentral målsetning ved arbeidet er å kunne ta ut kravene om detaljregulering for konkrete forhold og områder i gjeldende områdeplan:

En detaljregulering stiller ofte større krav til avklaringer og utredninger enn ved områderegulering. Det kan ikke stilles ytterligere plankrav i en detaljregulering. Med bakgrunn i dette, anbefales det at gjeldende områderegulering endres, framfor at det utarbeides detaljregulering. Selv om intensjonen ved oppstart er å utrede tilstrekkelig for å kunne ta ut bestemmelsenes § 3, kan det ikke utelukkes at det må opprettholdes krav om detaljregulering for enkelte forhold. Dette må avklares gjennom den videre planprosessen.

Det må gjøres en vurdering av hvordan planendringen skal gjennomføres. Skal prosessen gjennomføres som endring av områdeplan (1), ny detaljplan (2), eller en kombinasjon (3) av planendring (områdeplan) og ny detaljplan (BI26) er forhold som kommunen ønsker å drøfte med regionale myndigheter.

Valg av løsning bør være basert på ønske om en:

1. Ryddig og oversiktlig planprosess.
2. Ferdig vedtatt plan som vil fungere godt som styringsverktøy for området i videre utbygginger og byggesaker.

Alternativ 1 – Planendring av områdeplanen med detaljering av BI26

Planen vil i hovedsak få samme struktur og innhold med unntak av noen endringer og detaljering av BI26. Ferdigstillelse av planendringen vil være avhengig av tilstrekkelig detaljering og avklaring av BI26. Prosessen vil være ryddig og oversiktlig og gi ett varsel for hele planprosessen. Fremdriften for én prosess vurderes til å være raskere enn to planprosesser. Planområdet følger gjeldende plan, og gir ett sett med plandokumenter. Områdereguleringsplanen kan inneholde plankrav om detaljreguleringsplan eller må detaljeres for å gå rett på byggesak. Prosessen vil gi ett vedtak for hele planområdet.

Alternativ 2 – Detaljregulering basert på områdeplanen

Alternativet forutsetter at tema som er avklart i områdeplanen og som ikke er grunnlag for endring ikke skal utredes i prosessen for en detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplan kan ikke stille vilkår om ytterligere detaljregulering og må være detaljert nok slik at det kan gås rett på byggesak. Detaljeringsgraden gjør at man kan miste noe kontroll over fremdriften. Prosessen vil være ryddig med ett varsel for hele planprosessen, og fremdriften vurderes til å være raskere enn ved to planprosesser. Planområdet følger gjeldende planområde og gir ett sett plandokumenter. Alle plankrav om detaljregulering må løses i prosessen og ny plan vil da ikke inneholde nye plankrav. Prosessen vil gi ett vedtak for hele planområdet.

Alternativ 3 - Kombinasjon av endring av områdeplanen og ny detaljregulering av BI26

Områdeplanen er kjent for partene. Endringene innarbeides i materialet. BI26 er ikke detaljert i gjeldende plan, berører én aktør og kan stå utenfor områdeplanen. Det kan oppstå uklare skiller mellom områdeplanen og detaljreguleringen, og den kan fremstå som uoversiktlig. Det vil være større fare for at noe glipper mellom planene når disse prosessene kjøres parallelt. Parallell kjøring av to prosesser kan være forvirrende, ressurskrevende, og har geografiske uklarheter. Man kan bruke ett felles varsel om oppstart eller to separate varsler. Tett koordinering er nødvendig da de to planprosessene er avhengige av hverandre med sammenfallende utredningskrav, og det er ikke sikkert at den ene kan vedtas uavhengig av den andre. Det vil bli to planområder inntil hverandre innenfor gjeldende plangrense. Det vil også gi to sett plandokumenter. Det er mulig med plankrav om detaljregulering i områdeplanen. Detaljreguleringen må detaljeres for å gå rett på byggesak. Det blir to vedtak, men kan kanskje vedtas uavhengig av hverandre.

Konklusjon mht. valg av prosess(er)

Det vurderes slik at en endring av den gjeldende områdeplanen som tar opp i seg nødvendig detaljering av område BI26 vil være den beste løsningen. På den måten vil en i løpet av én planprosess fortsatt få én plan som gjelder for hele industriområdet. Dette forutsetter en ny avtale mellom forslagsstiller Raufoss næringspark og planmyndighet Vestre Toten kommune.

Planarbeidet er i tidlig fase og vurderingene er basert på nåværende kunnskapsgrunnlag. Det kan tilkomme ny informasjon underveis, som gjør at det må velges andre løsninger/ konklusjoner eller «prosessgrep» underveis i planprosessen.

4 Endringer av gjeldende områdeplan

I en endring av gjeldende reguleringsplan skal flere tema utredes, og endringsprosessen vil innebære en vurdering av planen som helhet og en revisjon av nødvendige plandokumenter.

4.1 Tema som utredes

Nærmere beskrivelse av de tema som skal utredes gjennom endring av områdeplan med detaljering av BI26.

4.1.1 Mobilitet

Problemstilling:

Mobilitet er et viktig premiss for kravene i planens bestemmelse § 3, og samtidig stiller fellesbestemmelsene krav om utredning av temaet i byggesak. Parkering og parkeringsnorm er uklart i gjeldende plan. 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. I Raufoss industripark pågår et prosjekt, Planet2030, hvor selskapene har satt sine egne klima- og energimål, som også inkluderer arbeidsreiser og som planendringen vil kunne dra nytte av.

Metode:

Det gjennomføres en reisevaneundersøkelse for ansatte i parken som vil danne grunnlaget for reisemiddelfordelingen til næringsparken. Det vil bli utarbeidet en overordnet mobilitetsplan for parken som legges til grunn i parkeringsstrategien.

4.1.2 Trafikkanalyse

Problemstilling:

Det er stilt krav om at skal utføres ny trafikkanalyse tilknyttet vegtrafikk for områdene BI1-25 i § 3.3.

Metode:

Trafikkanalysen vil ta utgangspunkt i analysen utført av Sweco i 2019 med nytt kunnskapsgrunnlag. Med nytt kunnskapsgrunnlag mener vi et anslått trafikkvolum for videre utvikling av parken ved utvidet utbyggingsvolum og reviderte trafikkberegninger basert på nye tellinger.

4.1.3 Støy

Problemstilling:

Det er stilt krav om at skal utføres ny støyanalyse tilknyttet vegtrafikk for områdene BI1-25 i gjeldende reguleringsbestemmelser § 3.3.

Metode:

Det utarbeides en støyutredning med nye fremskrevne trafikk tall og for utvidet utbyggingsvolum i parken.

4.1.4 Luft

Problemstilling:

Det er stilt krav om at skal utføres ny luftanalyse tilknyttet vegtrafikk for områdene BI1-25 i § 3.3.

Metode:

Vi vil gjennomføre en luftkvalitetsvurdering. Vi vil ta utgangspunkt i analysen til Sweco fra 2019. Utarbeider en luftkvalitetsvurdering som beskriver fremtidig situasjon. Oppdaterte trafikk tall og gjeldende grenseverdier fra myndighetene vil være en del av kunnskapsgrunnlaget for denne vurderingen. Retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, og krav til lokal luftkvalitet vil legges til grunn i vurderingen.

4.1.5 Flom og overvann

Problemstilling:

Flom- og overvann er ikke tilstrekkelig utredet i område BI26.

Metode:

Det utarbeides en flom- og overvannsplan for hele delområdet BI26. Utredningen vil håndtere flomveger fra oppstrøms BI26 og Veltmanåa. Disse berører også nedre del av planområdet i tillegg til BI26. Analysen vil dermed håndtere flomveger for hele planområdet med unntak av flomsone til Hunnselva. For det nedre området er flom fra Hunnselva det største bidraget, og flombidraget har ikke endret seg nevneverdig siden flomsone ble beregnet i 2015. Bestemmelsene for flomsone vil bli gjennomgått.

4.2 Bestemmelser

Problemstilling:

Gjeldende bestemmelser har vist seg å ikke være godt nok tilpasset industriparkens behov og det er behov for en gjennomgang av disse. Aktuelle tema for revisjon vil være § 2.2 «Særlige dokumentasjonskrav», § 3 «Plankrav» og bestemmelser knyttet til gitte dispensasjoner i området som byggehøyde, fotavtrykk og midlertidige tillatelser m.m.

Metode:

Bestemmelsene skal gjennomgås med utgangspunkt i dispensasjonsbehandlinger etter planvedtak, samt erfaringer fra byggesaksbehandling i kommunen. Utredningene som skal utarbeides kan også medføre endringer av bestemmelsene.

4.3 Plankart

Problemstilling:

Plankartet er utdatert.

Metode:

Revidere plankartet i henhold til utredninger og endringer etter planvedtak (dispensasjoner, endringer i ledningsnett mm.).

4.4 ROS-analyse

Problemstilling:

Fareidentifikasjon og risikovurderingen er utdatert.

Metode:

Det utarbeides en ny ROS-analyse basert på oppdatert fareidentifikasjon og risikovurdering, jf. DSBs veileder.

4.5 Naturmangfold

Problemstilling:

For BI26 vurderes kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldloven § 8 (krav til kunnskapsgrunnlaget) for å være mangelfullt siden informasjonen som foreligger er innhentet og vurdert etter metodikk som er utdatert.

Metode:

Kartlegging av naturmangfoldverdier i hele BI26 etter gjeldende anerkjent metodikk M-1941. Kartleggingen gjennomføres i feltsesongen.

4.6 Planbeskrivelse

Problemstilling:

Planbeskrivelsen er utdatert.

Metode:

Det utarbeides en beskrivelse av planendringen og konsekvensene av denne. Endringene vil medføre en revisjon av plankartet, planbestemmelsene og ROS-analysen. Fagutredninger for utredningstema som planendringen vil bygge på blir presentert som egne rapporter som vedlegg. Noen tema er nye, og andre vil erstatte tidligere utredninger.

5 Medvirkning

Krav til involvering og medvirkning i endringsprosessen vil i utgangspunktet følge kravene i plan- og bygningsloven.

Gjeldende områdeplan ble utarbeidet i en lang prosess med høy grad av medvirkning. Kommunen, regionale etater samt Riksantikvaren var sterkt involvert i arbeidet. Endring av reguleringsplanen følger opp plan- og utredningskrav som er satt i vedtatt reguleringsplan.

6 Fremdrift

Utkast til tentativ fremdriftsplan

Fase	2025								2026					
	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Des.	Jan.	Feb.	Mars	April	Mai	Juni
Avtale om områderegulering														
Kunngjøring og varsle oppstart av planarbeidet														
Innspills-behandling														
Utrekninger og analyser														
Utkast reviderte plandokumenter														
Samhandling med VTK om endringer														
Ferdigstillelse planforslag														
Innsendelse av planforslag														
Koordinerings-møter med VTK		x			x		x		x		x	x	x	

7 Vedlegg

1. Vedtak om dispensasjon for etablering av nytt kontorbygg for Nammo, reguleringsplan for Raufoss industripark, datert 8.11.2024.

J02	2025-05-13	For bruk. Et par ord er justert for bedre klarhet og lesbarhet	Strad	Kjefla	Strad
J01	2025-04-30	For bruk	Strad	Kjefla	Strad
A02	2025-03-18	Revidert utkast	Strad/Kjefla	Kjefla	Strad
A01	2024-10-04	Utkast	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.