



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
165/18	Formannskapet	16.10.2018

ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR MIKLAGARD GOLFHOTELL - PLANID 355

Vedtak

Endring av detaljreguleringsplanen for Miklagard golfhotell, planid 355, med nytt plankart datert 27.06.2018, og bestemmelser datert 14.09.2018, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Ny revidert plan erstatter gjeldende detaljreguleringsplan for Miklagard golfhotell.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Formannskapet - 16.10.2018

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Endring av detaljreguleringsplanen for Miklagard golfhotell, planid 355, med nytt plankart datert 27.06.2018, og bestemmelser datert 14.09.2018, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Ny revidert plan erstatter gjeldende detaljreguleringsplan for Miklagard golfhotell.

Ullensaker, 03.10.2018

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: Atle Sander

Vedlegg:

1. Forslag til revidert plankart for Miklagard golfhotell, sist datert 27.06.2018.
2. Forslag til reviderte bestemmelser, sist revidert 14.09.2018.
3. Forenklet planbeskrivelse, inkludert oppsummering og kommentarer til merknadene, datert 31.08.2018.
4. Illustrasjonsplan, sist datert 26.06.2018.

SAMMENDRAG

Detaljreguleringsplanen for Miklagard golfhotell ble vedtatt den 10.05.2016. Utbygger og plankonsulent ønsker å endre på gjeldende detaljreguleringsplan og bestemmelser. De ønsker endringer som flytting av regulert vegtrasé, flytting av parkeringsplassene, liten endring av turveien med Pilgrimsleden og et lite tilleggsareal av byggeområde for hotell. Noen av bestemmelsene endres også i tråd med dette, inkludert bestemmelsen om byggehøyde. Rådmannen er enig med forslagsstiller om at endringene ikke er større enn at dette kan tas som en forenklet planendring i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

SAKEN GJELDER

Saken dreier seg om en forenklet endring etter plan- og bygningsloven § 12-14 av gjeldende detaljreguleringsplan for Miklagard golfhotell, planid 355 på Kløfta, vedtatt 10.05.2016. Miklagard golfbane ligger øst for E6 ved Kløfta og sør for E16. Plankonsulent LPO Arkitekter fremmer på vegne av utbygger Haut Nordic en planendring for flytting av regulert vegtrasé, endring av parkeringsplassene, liten endring av turvegen med Pilgrimsleden, et lite tilleggsareal av byggeområde for hotell og en mindre endring av bestemmelsen om byggehøyde.



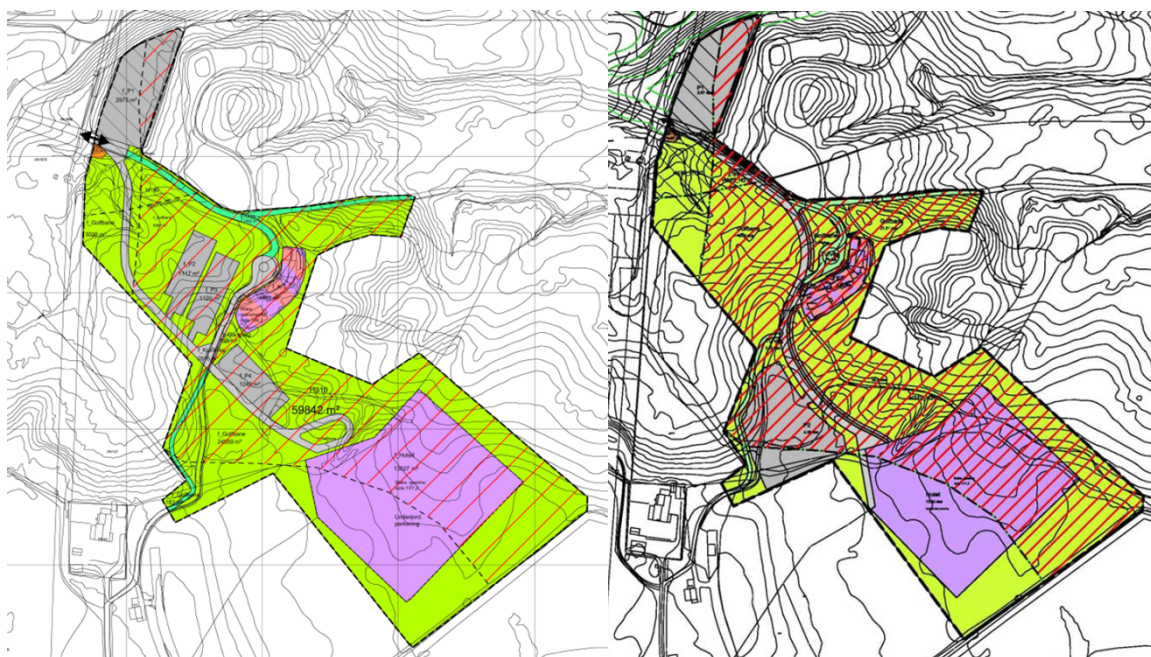
Illustrasjonsplan.

ENDRINGER AV DETALJREGULERINGSPLANEN

I forbindelse med forhåndskonferanse den 04.04.2018 og søknad om etablering av Miklagard golfhotell, er det ønskelig å foreta noen endringer i forhold til gjeldende regulering hva gjelder veg - og parkeringsarealer. Adkomstveg og parkeringsarealer tilhørende hotellet slik den er regulert i vedtatt plan vil medføre kraftige inngrep i et verdifullt kulturlandskap. Ved prosjektering av hotellet er det sett nærmere på hensiktsmessige måter å ankomme hoteleiendommen på og på hvordan organisering av parkeringsareal bør ligge på området. Med dette som utgangspunkt er det ønskelig å foreta en forenklet reguleringsendring etter PBL § 12-14. Endringene i planen vil i tillegg omfatte en liten utvidelse av byggeformål for Hotell i planen.

SAKSGANG

Oppstartsmøte ble holdt den 21.06.2018. Berørte naboer og myndigheter ble varslet om forslag til forenklet endring ihht Pbl § 12-14 av detaljreguleringsplanen med brev datert 02.07.2018 og illustrasjoner, og annonse i lokale aviser 03. og 04.07.2018, med høringsfrist 15.08.2018. Det ble mottatt 5 uttalelser. I vedlagt planbeskrivelse er disse oppsummert og kommentert av plankonsulent. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer.



Gjeldende detaljreguleringsplan fra 2016.

Forslag til endret detaljreguleringsplan.

VURDERINGER/DRØFTINGER

Endringene som er foreslått av gjeldende reguleringsplan omfatter;

Endring av veg

Ny vegtrase foreslås opprettholdt på eksisterende veg med en forlengelse inn mot hotellet. Ny veg følger i størst mulig grad terrenget og vegen beslaglegger et mindre areal enn i gjeldende plan. Langs ny vei er det lagt inn gangveg som blant annet skal kunne brukes som turveg i området for allmennheten og forbinde turveger/pilgrimsled sammen slik gjeldende plan forutsetter. Eksisterende vegsløyfe som i dag tar av fra hovedtraseen og inn mot formål for kontor/tjenesteyting (eksisterende golfklubb) opprettholdes som kjørbar veg, men foreslås regulert som turveg. Snumulighet for trafikk til hotellet (dimensjonert for buss og varelevering) er lagt innenfor byggeformålet (se illustrasjonsplan).

Endring av turvei

Forslaget innebærer at turvegen med Pilgrimsleden syd i området legges om i forhold til dagens situasjon, men blir tilnærmet lik gjeldende regulering. Gjennomgang for Pilgrimsleden må opprettholdes i området også under anleggsperioden.

Flytting av parkeringsplassene

Av både funksjonelle og landskapsmessige grunner ønskes det å samle parkeringsarealer på det flatere landskapspartiet i planområdet. Etablering av parkeringsarealer her medfører at noe vegetasjon må fjernes sydvest for ny veitrase (P2). Parkeringsarealet skal imidlertid beplantes for å bryte ned oppfattelsen av den store asfaltflaten (jfr. § 6.3 i bestemmelsene).

Parkeringsplassen P2 utgjør ca. 4080 m² og muliggjør etablering av ca. 145 p-plasser.

For hotellet slik det er rammesøkt legges det ikke opp til parkeringskjeller av bygningstekniske årsaker på grunn av grunnforholdene på tomten. Uten å bygge ut underjordisk p-kjeller er det vanskelig å oppnå tilfredsstillende behov for parkeringsplasser. For å oppnå tilstrekkelig med p-plasser knyttet direkte til hotellet er det foreslått å utvide formål Hotell med ca 360 m² mot sydvest. Dette gir mulighet for etablering av ca 122 p-plasser innenfor byggeområdet hotell, disse anlegges delvis på terreng og delvis i første etasje/under terreng (fase 2) innenfor byggeformålets avgrensning.

Det totale antall parkeringsplasser i planen utover de plassene som er tilgjengelige i P1 vil utgjøre ca 267 plasser. I planen opprettholdes likevel mulighet for underjordisk parkering – øvre norm og tak vil være det samme som i gjeldende plan: maksimalt 300 plasser.

Endring av bestemmelsen om høyde

Maks kote på gesims for hotellet er i gjeldende bestemmelser satt til c + 177,2. Dette gir åpning for 5 etasjer i fht eksisterende terreng. Det er i gjeldende bestemmelser stilt betingelse om at 4.etasje skal reduseres med 30% BRA i forhold til underliggende etasje. Bestemmelsen foreslås fjernet. Prosjektet som ligger til grunn for planendringen har som i gjeldende plan maks. gesims på 177,2 m. Prosjektet er på 5 etasjer der 4. og 5. etasje har et noe redusert areal i fht. underliggende etasjer på grunn av skrånende fasader, samt at prosjektet har en variasjon i høyder fra 1 til 5 etasjer. Fjernvirkning vil bli den samme som i vedtatt plan.

Samlet vurdering:

Flytting av regulert veg og parkeringsplasser vil følge mer av dagens vegtrase og gjøre mindre inngrep i landskapet. Inngrepene vil bli mer samlet, og arealer til golfformål blir spart. Dette er positivt. Hotellet vil bli like høyt som tidligere regulert, men planlegges nå med 5 etasjer mot tidligere 4 etasjer. Fjernvirkningen vil bli minimal endret. Totalt sett mener Rådmannen at endringene er positive for golfbanen, området og Kløfta, og at endringene kan vedtas som forenklet endring uten offentlig ettersyn ihht plan- og bygningsloven § 12-14.

KONKLUSJON

Endringene anses av Rådmannen for å være innenfor en forenklet endring av gjeldende detaljreguleringsplan ihht Pbl § 12-14. Rådmannen anbefaler FSK å vedta endringene i detaljreguleringsplanen i denne sak som en sluttbehandling.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler