

31.08.18

MIKLAGARD GOLFHOTELL

FORENKLET PLANBESKRIVELSE

MINDRE PLANENDRING – PLAN ID 355

ENDRING AV VEITRASE OG PARKERINGSAREALER



Oversiktsbilde planområdet

BAKGRUNN:

I forbindelse med etablering av Miklagard hotell og oppføringen av dette er det ønskelig å foreta noen endringer i forhold til gjeldende regulering hva gjelder vei - og parkeringsarealer. Adkomstvei 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 hoteleieendommen på og på hvordan organisering av parkeringsareal bør ligge på området. Med dette som utgangspunkt er det ønskelig å foreta en mindre reguleringsendring etter PBL § 12-14. Endringene i planen vil i tillegg omfatte en mindre endring av byggeformål for Hotell i planen.

Ullensaker Kommune er tidligere gjort kjent med planene for ny veitrase gjennom forhåndskonferanse for hotellet 04.04.2018. Rammesøknad for hotellet (fase 1 og 2) ble oversendt kommunen 16.04.2018. Kommunen uttrykte i dette møtet at de er positive til ideen om omlegging av veitraseen og i referatet fra forhåndskonferansen konkluderte kommunen med at omlegging av veien slik planene forelå kunne behandles som forenklet planendring etter Pbl § 12-14 og at det kan kjøres som en samtidig prosess med byggesaken. Det ble likevel tatt forbehold om at det om at det kunne fremkomme opplysninger på et senere tidspunkt som kan komme i konflikt med ny veitrase.

Forslagstiller er Haut Nordic og plankonsulent er LPO arkitekter AS ‘

SAKSGANG

Det ble avholdt oppstartsmøte i Ullensaker kommune 21.06.2018.

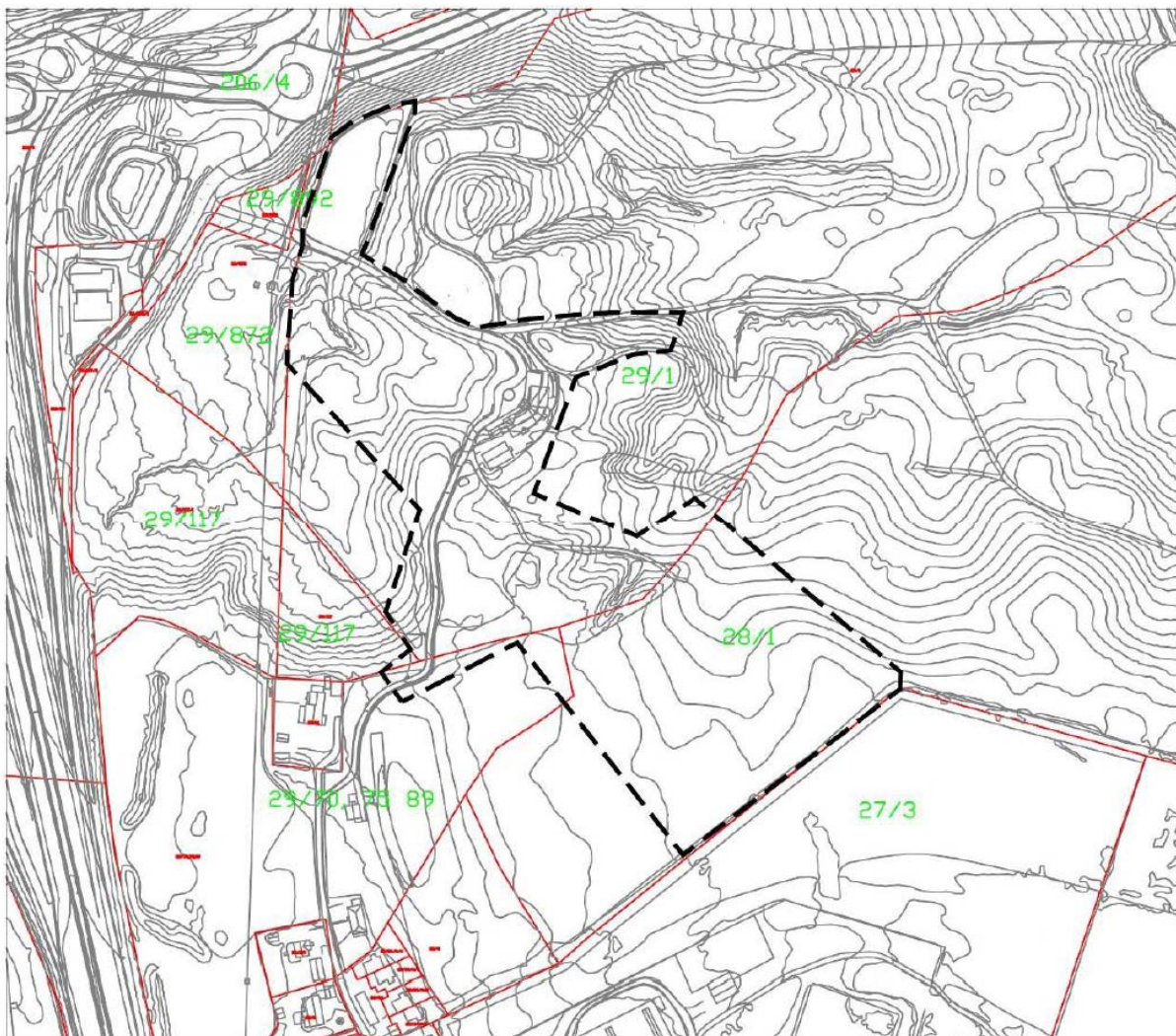
VARSLING/INNKOMNE MERKNADER

Det ble varslet om oppstart av reguleringsplanarbeid i avisene Eidsvoll Ullensaker Blad den 3. juli og i Romerike blad 4.juli. og brev med vedlegg til berørte naboer og relevante offentlige myndigheter etter adresseliste (se vedlegg) fra Ullensaker kommune bel sendt ut den 2.juli. Vedlegg til brevet var planområdets avgrensing, gjeldende plankart, forslag til nytt plankart, forslag til bestemmelser og illustrasjonsplan.

Det ble i tillegg annonsert på Ullensaker kommunes nettside og planinitiativet med tilhørende dokumenter har vært tilgjengelige i varslingsperioden (frist 15.08 18)

Det kom inn fem uttalelser til varsling av planoppstart. Disse er oppsummert og kommentert i dette dokumentet, og vedlagt i sin helhet.

EIERFORHOLD



Øtsnitt av eiendomskartet.

Gnr/bnr:29/1	Opplysningsvesenets fond OVF
Gnr/bnr:28/1	Kristian Kjos (Hillern gård)
Gnr/bnr:29/70	Privat
Gnr/bnr:29/75	Privat
Gnr/bnr:29/89	Privat
Gnr/bnr:29/117	Privat

FORMÅLET MED PLANEN:

Hensikten med planarbeidet er å sikre en hensiktsmessig adkomst til hotellet som i minst mulig grad ødelegger det eksisterende landskapet. Videre er formålet med planarbeidet å omorganisere parkeringsareal både av funksjonelle og landskapsmessige grunner. I tillegg skal turveier i området ivaretas og gjøres tilgjengelig for allmenheten. Dette er i tråd med bestemmelser i gjeldende plan.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET- DAGENS SITUASJON

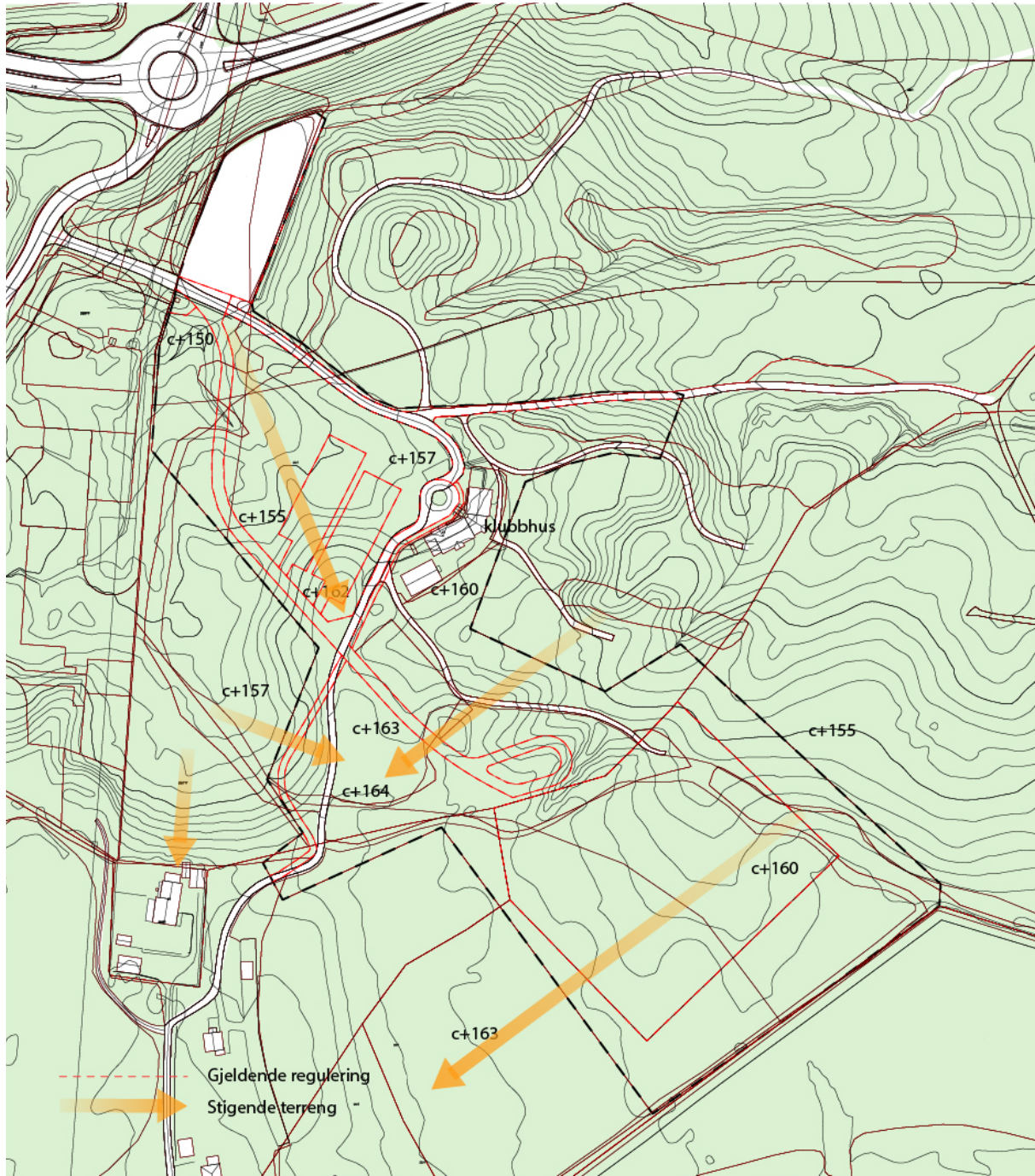


Diagram terreng

Planområdet utgjør den vestre delen av Miklagard golfbane, som er lokalisert øst for avkjøringen til Kløfta på E6, på sørsiden av E16 mot Kongsvinger. Deler av eiendommene 28/1 og 29/1 utgjør hoveddelen av planområdet, i tillegg til mindre deler av gnr 29/70, 29/75, 29/89 og 29/117. Planområdet ligger innenfor Miklagard golfanlegg. Området ligger i et eksisterende ravinelandskap. Terrenget innenfor planen er delvis kupert.

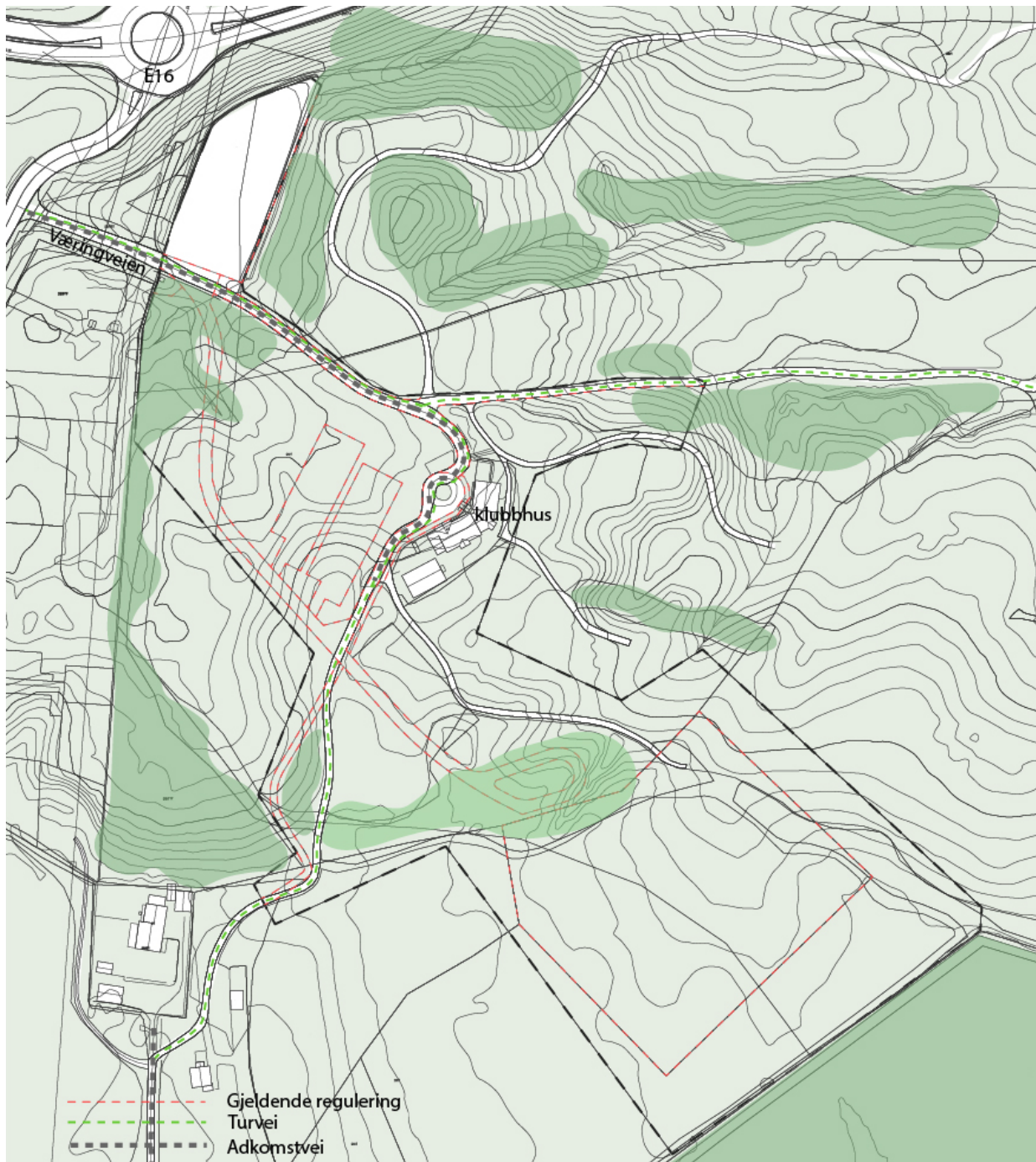
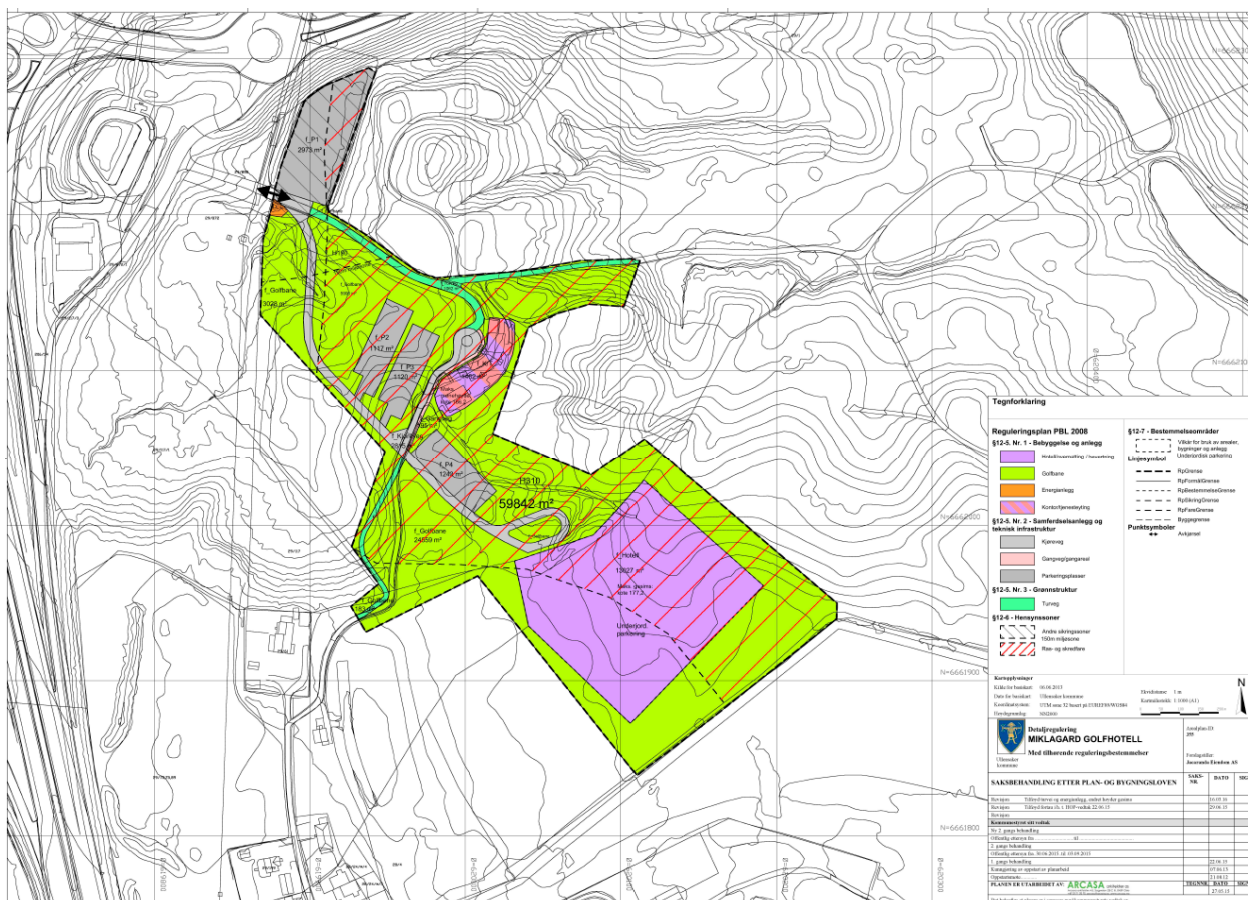


Diagram vei og vegetasjon

Området er preget av grønne golfarealer, noe vegetasjon (gran og bjørk). Dagens adkomst til golfklubben er asfaltert med en bredde på ca 5 meter, øvrig veiareal innenfor området er gruset og fungerer som turveier.

Planområdet ligger innenfor område med fare for ras grunnet kvikkleire.

FORHOLDET TIL GJELDENDE REGULERING



Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende regulering viser ny veitrase i relativt bratt terreng og en gjennomføring av planen vil medføre store inngrep i terreng. Ny veitrase i gjeldende plan beslaglegger grønt areal/golfareal. Gjeldende plan tillater inntil 300 p-plasser (inne og ute) utover de plassene som er tilgjengelige på p-plass ved innkjøring til Væringveien. Det er regulert inn mulighet for underjordisk parkering i byggeformålet Hotell.

Parkeringsfelt er vist som tre adskilte områder (f-P2, f-P3 og f-P4) der to av disse er lagt i bratt terreng og på tvers av terrengkoter. Samlet areal for disse p-plassene utgjør 3480 m². Etablering av plassene vil medføre store terrenginngrep og vanskelig utforming av rasjonelle p-plasser. Det er forslagsstillers oppfatning at det ikke vil være mulig å tilfredsstille bestemmelsen § 6.3 i gjeldende plan angående utforming av p-arealer i terrenget.

Planområdet ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare med vanskelige grunnforhold/kvikkleire. Det ble i forbindelse med utarbeidelse av gjeldende regulering i 2015/2016 gjort en konsekvensutredning der grunnforhold var viktig tema. Det ble gjennom geoteknisk rapport og et utdypende geoteknisk notat konkludert med at områdestabiliteten er tilfredsstillende. En utbygging av full p-kjeller i dette området vil likevel på grunn av grunnforholdene medføre store kostnader.

Snumulighet er i planen lagt opp mot byggeformålet, også dette på skrånende terreng/kolle med vegetasjon i form av bjørketrær. Gjennomføring av planen vil betinge fjerning av kollen med vegetasjon.

Foreslått planendring vil avvike fra planen i fht vei-, turvei og parkeringsformål. Forslaget vil medføre en mindre utvidelse av byggeformål for Hotell mot sydvest men tillatt BRA på 29.000 m² opprettholdes som i gjeldende plan.

BESKRIVELSE AV FORSLAGET/TILTAKET OG KONSEKVENSER VED PLANENDRING

Vei/Turveier og pilgrimsled

Ny veitrase foreslås opprettholdt på eksisterende vei med en forlengelse inn mot hotellet. Ny vei følger i størst mulig grad terrenget og veien beslaglegger et mindre areal enn i gjeldende plan, ved dette grepet frigis et større sammenhengende grønt areal (golfformål). Langs ny vei er det lagt inn gangveg som blant annet skal kunne brukes som turvei i området for allmennheten og forbinde turveier/pilgrimsled sammen slik gjeldende plan forutsetter. For å møte trafikk generert av hotelldriften er ny veitrase prosjektert med 5.5 m bredde og en gangveg med 2 m bredde for å sikre sikker adkomst for gående/syklende. Ensidig trekk skal følge traseen syd for kjørearealet. Eksisterende veisløyfe som i dag tar av fra hovedtraseen og inn mot formål for kontor/tjenesteyting (eksisterende golfklubb) opprettholdes men foreslås regulert som turvei. Turveien i dette strekket må være kjørbar. Forslaget innebærer at pilgrimsleden syd i området legges om i forhold til dagens situasjon men foreslått beliggenhet er tilnærmet avgrensning som vist i gjeldende plan. Det kan bli aktuelt med mindre justeringer slik det også åpnes for bestemmelser til i gjeldende plan (§7.1) Snumulighet for trafikk til hotellet (dimensjonert for buss og varelevering) er lagt innenfor byggeformålet (se illustrasjonsplan).

Parkering

Forslaget innebærer både av funksjonelle, landskapsmessige grunner 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 flaten (jfr. § 6.3 i bestemmelser) Arealet (parkeringsformålet) som ligger i forslaget vil utgjøre ca. 4080 m². Parkeringsplassen P2 muliggjør etablering av ca. 145 p-plasser (se illustrasjonsplan). Parkeringsplasser skal dekke parkeringsbehov for hotellformålet og for mulig utbygging av kontor/tjenesteytingsformål i planen.

Regulert BRA for kontor/tjenesteyting er 1300 BRA og utløser mulige 17 plasser etter bestemmelsene i gjeldende plan.

Hotellformålet åpner for maksimalt 0.5 plass per hotellrom, hotellet slik det er rammesøkt med fase 2 planlegges med 500 rom som da utløser mulige 250 p-plasser. Totalt gir dette etter bestemmelsene mulighet for 267 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. Mulighet for å benytte kollektivtransport til hotellet er begrenset og tilfredsstillende antall parkeringsplasser er derfor avgjørende for hotellets drift.

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 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.

Teknisk infrastruktur

tekniske infrastruktur som er nødvendig for å kunne drifte hotellet følger veitraseen.

Adkomsttraseen, parkeringsarealer og de tekniske installasjonene blir prosjektert og opparbeidet i henhold til gjeldende kommunale krav, forskrifter og teknisk standard.

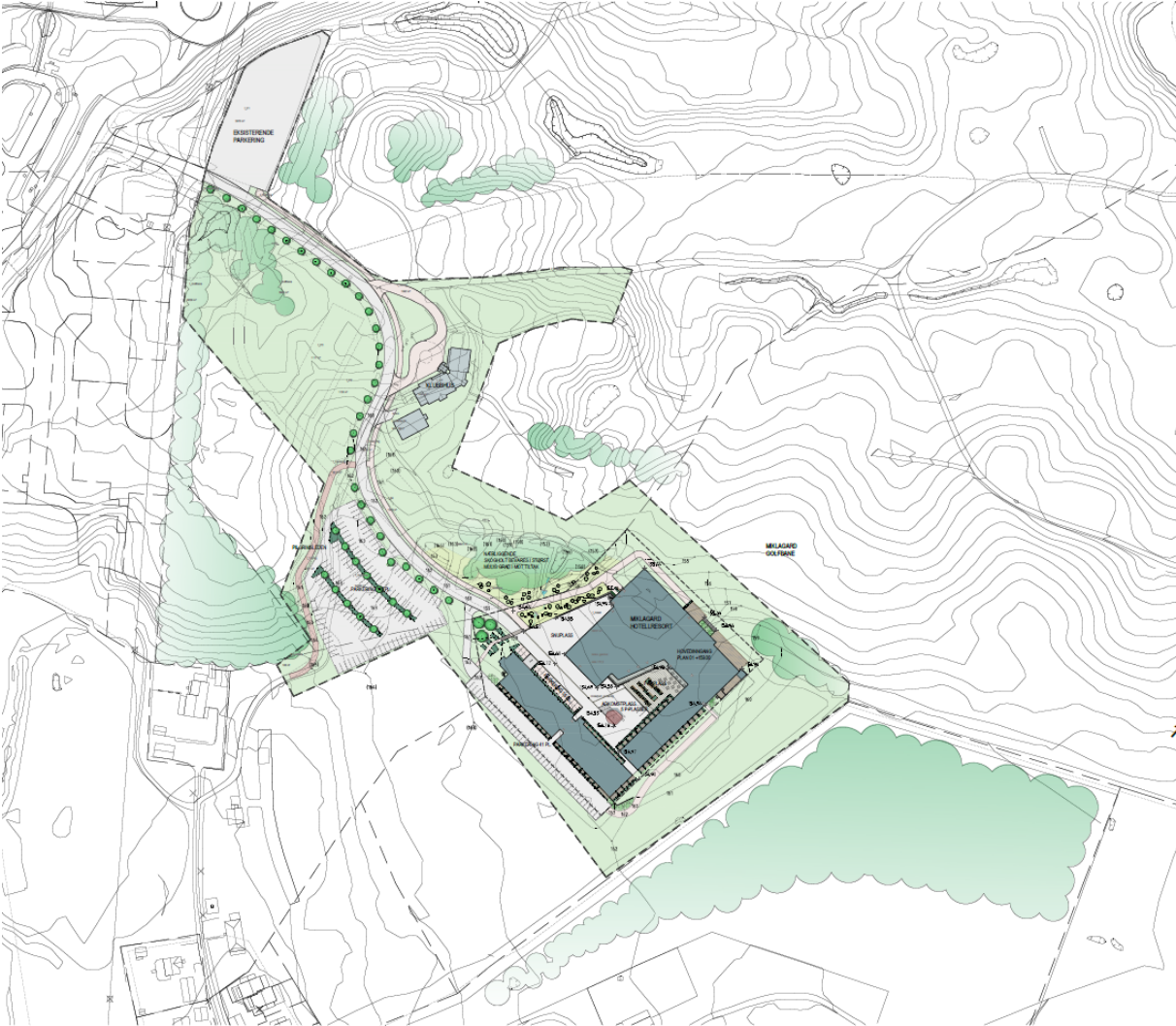
Fjernvirkning

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 enn underliggende etasjer på grunn av skrånende fasader og prosjektet har en variasjon i høyder fra 1 til 5 etasjer. Fjernvirkning vil bli den samme som i vedtatt plan.



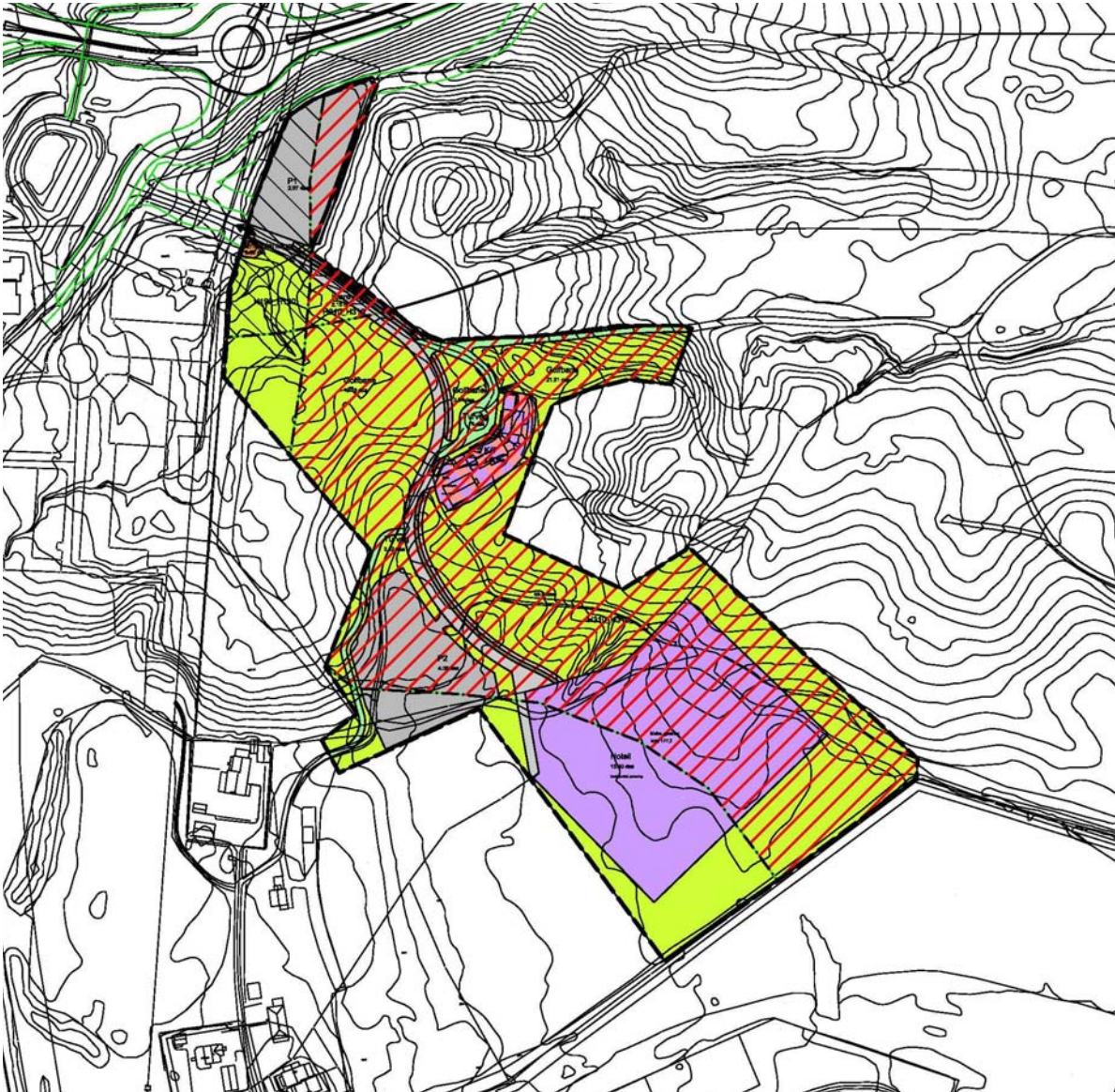
Hotellet sett fra nord/golfbanen

ILLUSTRASJONSPLAN



Illustrasjonsplan

SKISSE TIL ENDRET PLANKART



Forslag til plankart

AREALOVERSIKT ENDRINGER AV FORMÅL I PLANEN

FORMÅL	GJELDENDE PLAN m2	MVE revidert alternativ
BYGGEFORMÅL HOTELL	13037	13400
BYGGEFORMÅL KTR/TJENESTEYTING	1462	1462
BYGGEFORMÅL ENERGISENTRAL	81	81
KJØREVEG	2815	2110
GANGVEG/GANGAREAL	195	600
ANNET VEGAREAL	0	600
PARKERINGSPLASS P2	1117	4080
PARKERINGSPLASSER P3	1120	
PARKERINGSPLASSER P4	1243	
PARKERINGSPLASS EKSIST.	2973	2973
TURVEG	1433	1590
GOLF	34076	33100

Ulike koordinatsystem fra gjeldende plan (UTM 32) til planer tegnet i NTM 10 gir noen små avvik ved arealsammenligning.
Planområdets størrelse endres ikke
Gang-sykkelveg/gangareal er regulert med 2 m bredde (kantsten vil komme i tillegg)
Kjøreveg MVE, regulert med 5.5 m (kantsten vil komme i tillegg)
Regulert turvei ved formål kontor/tjenesteyting skal være kjørbare.

OPPSUMMERING AV FORESLÅTTE ENDRINGER AV PLANEN

- Endring av veitrase
- Endring av parkeringsplasser, lokalisering og omfang
- Mindre endring av trase for pilgrimsleden sydvest i planen (ref gjeldende bestemmelser)
- Mindre tilleggsareal i byggeformål hotell, ca 360 m²

KONKLUSJON

Forslaget vurderes å ha overveiende positive konsekvenser for området. Totalt parkeringsformål vil økes i planen. Totalt kjøreareal vil reduseres og det blir frigjort større sammenhengende arealer for golffunksjonen.

Det er forslagstillers vurdering at saken kan ses som en mindre planendring, da de foreslåtte endringer er av en slik art at de støtter oppunder hoveddrammene i eksisterende reguleringsplan. Planendringen vil ikke være negative for omkringliggende natur- og friluftsområder. Forslagsstiller anmoder derfor om at det i denne saken kan gjennomføres en forenklet planprosess etter Pbl § 12-14 uten offentlig ettersyn.

INNKOMNE MERKNADER OG UTTALELSER

Saken ble varslet i to aviser i tillegg ble det sendt ut varselbrev til berørte parter (se varslingsliste vedlegg). Frist for merknader var 15.08.2018

Det er kommet inn 5 merknader.

Innkommne merknader:

- 01: Statens vegvesen, datert 09.07.18
- 02: Norges vassdrags og energidirektorat, datert 05.07.2018
- 03: Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 06.07.18
- 04: Akershus fylkeskommune, datert 03.08.18
- 05: Hafslund nett, datert 06.07.2018

01: Statens vegvesen kan ikke se at varslede endringer vil påvirke omkringliggende vegnett vesentlig og har derfor ingen merknader.

01: Forslagsstillers har ingen kommentar

02: Norges vassdrags- og energidirektoratet har sendt NVEs generelle uttalelse ved varsel om planoppstart der de viser til NVEs karttjenester, NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanleggingen, NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner og sjekkliste for reguleringsplan. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planene ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser.

Forslagsstillers kommentar:

Som i gjeldende plan ligger tiltaket vei og parkering innenfor faresonen for skred avmerket i plankartet. Forslag til endret veitrase og parkering antas ikke å avvike gjeldende plan i forhold til fare for skred og ras. Forslagsstiller mener hensyn til ras- og skredfare er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene som omhandler dette tema og viser til tidligere utredninger og notater i saken ved utarbeidelse av regulering av Miklagard golfhotell plan- ID 355.

03: Fylkesmannen i Oslo og Akershus har ingen konkrete merknader til planforslaget.

03: Forslagsstillers har ingen kommentar

04: Akershus fylkeskommune

Fylkesrådmannen viser blant annet til arkivmateriale rundt planarbeidet med Miklagard golfhotell der det konkluderes med at registreringen oppfylder undersøkelsesplikten iht. kulturminneloven. De minner om varslingsplikten dersom man finner automatisk fredete kulturminner ved graving i området.

Angående nyere tids kulturminner vises det til tidligere uttalelser og Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til øvrige regionale interesser.

04: Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning.

05: Hafslund nett

Hafslund nett legger ved to kart over høyspentrase med angitt sone for byggeforbud i tillegg til skriv om generelle restriksjoner.

I sin uttalelse kommer det kort oppsummert frem:

- HN har elektrisk anlegg i det aktuelle området.
- HN hevder at planområdet krysses av høyspenningsanlegg. HN opplyser om at byggeforbudsbeltet langs den aktuelle kraftledningen er total 21 meter, 10.5 m fra senter av ledningen.
- HN opplyser om planmessige regler som gjelder for oppføring av evt ny nettstasjon innenfor planområdet.
- HN poengterer regler som gjelder ved etablering av ny nettstasjon og ber om at følgende presiseres i planbestemmelsene: Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:
 - Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. HN poengterer at nettstasjoner også kan etableres i egne rom i bygg.

05: Forslagsstillers kommentar:

Høyspenningsanlegget krysser ikke planområdet men løper parallelt med planområdet nordvest i planen. Planområdet ligger utenfor byggeforbudssoenen. Forholdene som angår byggeforbud inn mot traseen er uendrete i forslag til mindre planendring.

Ny nettstasjon er lagt inn i prosjektert som er rammesøkt og det synes derfor unødvendig å legge til bestemmelser ang ny nettstasjon. Dersom UK likevel synes dette er nødvendig justeres bestemmelsene etter dette. Det opplyses videre at tiltakshaver er i dialog med HN angående utbygging av hotell og veianlegg.

Vedlegg:

Vedlegg: plankart revidert 27.06.2018 - (A3)

Vedlegg: Illustrasjonsplan revidert 26.06. 2018 - (A3)

Vedlegg: Bestemmelser

Vedlegg: Innkomne merknader

Vedlegg: Varslingslister