

Oslo 29.06.2018

Varsel om endring av reguleringsplan Miklagard golfhotell gnr/bnr 29/1 mfl. - PlanID 355 Ullensaker kommune

I medhold av § 12-14 i Plan- og bygningsloven (pbl) varsles det på vegne av tiltakshaver Haut Nordic as at ovennevnte reguleringsplan er foreslått endret i fht utforming av veitrase og parkeringsplasser.

Planområdet:

Planområdet ligger ved Miklagard golfklubb på Kløfta, Ullensaker kommune. 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. Planområdets størrelse er 59.8 da. Hovedformål i planen er Hotell, kontor/tjenesteyting og Golf.

Formålet med planarbeidet:

Tiltakshaver ønsker å gjøre diverse endringer/justeringer i gjeldende plan.

Hensikten med planarbeidet er i hovedsak å kunne få frem adkomstvei til regulert hotelltomt på en mer hensiktsmessig måte enn i gjeldende plan.

Vei:

Atkomstvei til hotelltomten i gjeldende plan er lagt slik at den vil innebære store inngrep i et verdifullt landskap. Ny veitrase er foreslått lagt som en forlengelse av dagens veitrase, Væringveien. Ved foreslått ny veitrase frigjøres et større sammenhengende grønt areal for golf og det totale kjørearealet i planen vil reduseres. Langs ny veitrase er det lagt til gangvei/gangareal for å sikre fotgjengere og for å forbinde turveier i området.

Parkeringsareal:

Videre er det foreslått at parkeringsplasser i gjeldende plan legges til et flatere område innenfor området sørvest i planområdet. Ved dette grepet vil man unngå unødvendig ødeleggelse av eksisterende terreng og parkeringsarealet kan brukes mer effektivt. Parkeringsnorm i gjeldende plan opprettholdes.

Justering av byggeformål Hotell:

Det er dårlige grunnforhold i området og en utgraving av full p-kjeller vurderes å være uaktuelt. Det er derfor foreslått en mindre utvidelse av formål for Hotell mot sydvest, dette for å gi

mulighet for noe utvidet parkeringskapasitet på terreng innenfor hotelltomten. Tilleggsarealet utgjør 360 m². Tillatt BRA på tomten er som i gjeldende plan 29000 m².

Oppsummering av foreslått planendring/endringer i plankartet:

- ☐ Endring av veitrase inn mot formål Hotell – langsgående gangveg/gangareal
- ☐ Endring av regulerte p-plassers beliggenhet og omfang
- ☐ Mindre utvidelse av byggeformål mot sydvest

Endringene vil føre til endring av plankartet, se vedlegg 03

Endring av bestemmelser

Gjeldende bestemmelser vil i liten grad endres, se vedlegg 05. Det er foreslått en mindre endring av §5.1 og §6.2 som kommenteres under:

§ 5.1 Hotell/overnatting/bevertning:

I gjeldende plan:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 29 000 m². Bruksarealet i 4. etasje skal reduseres med minimum 30 % i forhold til underliggende etasje.

Ny bebyggelse kan oppføres innenfor maksimum gesimshøyde kote +177,2 (NN2000), også angitt i plankartet.

Forslag til endret bestemmelse:

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 29 000 m².

Ny bebyggelse kan oppføres innenfor maksimum gesimshøyde kote +177,2 (NN2000), også angitt i plankartet.

Utfyllende kommentar:

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.

§ 6.2 Gangveg /gangareal

I gjeldende plan:

Sammen med regulert atkomstvei til eksisterende bebyggelse innenfor formålet kontor/ tjenesteyting skal det etableres en gangveg/gangareal som erstatter gangveien som er omregulert til atkomstveg. Gangveg/gangareal skal være privat. Endelig trasé og veigeometri for gangveg/ gangareal bestemmes ved byggeplan/søknad om igangsettingstillatelse.

Forslag til endret bestemmelse:

Gangveg/gangareal skal være privat og sikre sammenhengende og trygg ferdsel for gående innenfor planområdet. Endelig trase og veigeometri for gangvei/gangareal bestemmes ved byggeplan/søknad om igangsettingstillatelse

Utfyllende kommentar:

Regulert atkomstvei/gangareal i vedtatt plan er foreslått omregulert til turvei (kjørbar).

Det sikres langsgående gangareal i ny plan parallelt med ny veitrase.

Videre saksgang

I samråd med Ullensaker kommune er det vurdert at dette er planendringer som ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. PBL § 12-14.

Dersom det ikke kommer vesentlige merknader til planforslaget vil planendringen behandles i henhold til PBL § 12-14.

Spørsmål, merknader, opplysninger m.v. av interesse eller betydning for planarbeidet kan rettes til LPO arkitekter as, ved Marianne Florelius (tlf. 23327100/98016665), mfl@lpo.no innen 15.08.2018.

Send gjerne kopi til Ullensaker kommune, Areal og landbruk, postboks 470, 2051 JESSHEIM, eller postmottak@ullensaker.kommune.no, innen 6 uker fra annonsering

Varslingen er tilgjengelig på kommunens nettsider under menyvalg Høringer i varslingsperioden.

Vennlig hilsen

LPO arkitekter
v/Marianne Florelius

Vedlegg:

01: Planområdets avgrensing – A4

02: Gjeldende plan – A4

03: Forslag til nytt plankart – datert 27.06.2018 - A4

04: Illustrasjonsplan – datert 26.06.2018 - A4

05: Bestemmelser