



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
118/20	Formannskapet	25.08.2020

PLAN ID 335E - ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR MIKLAGARD GOLFHOTELL

Vedtak

Detaljreguleringsplanen for Miklagard Golfhotell, plan-ID 335, datert 07.07.2020 med tilhørende bestemmelser, vedtas som en forenklet endring i henhold til Pbl § 12-14.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Formannskapet - 25.08.2020

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Detaljreguleringsplanen for Miklagard Golfhotell, plan-ID 335, datert 07.07.2020 med tilhørende bestemmelser, vedtas som en forenklet endring i henhold til Pbl § 12-14.

Ullensaker, 07.07.2020

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: Atle Sander

Vedlegg:

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Beskrivelse av endringen
4. Illustrasjonsplan med parkeringen
5. Notat om ivaretagelse av matjord
6. Geoteknisk notat
7. Geoteknisk sammendrag
8. Overordnet VA-rapport
9. VA-plantegning
10. Notat om overvannshåndtering på p-plassen
11. Notat om flomvurdering
12. Oppsummering av innkomne uttalelser og plankonsulentens kommentarer

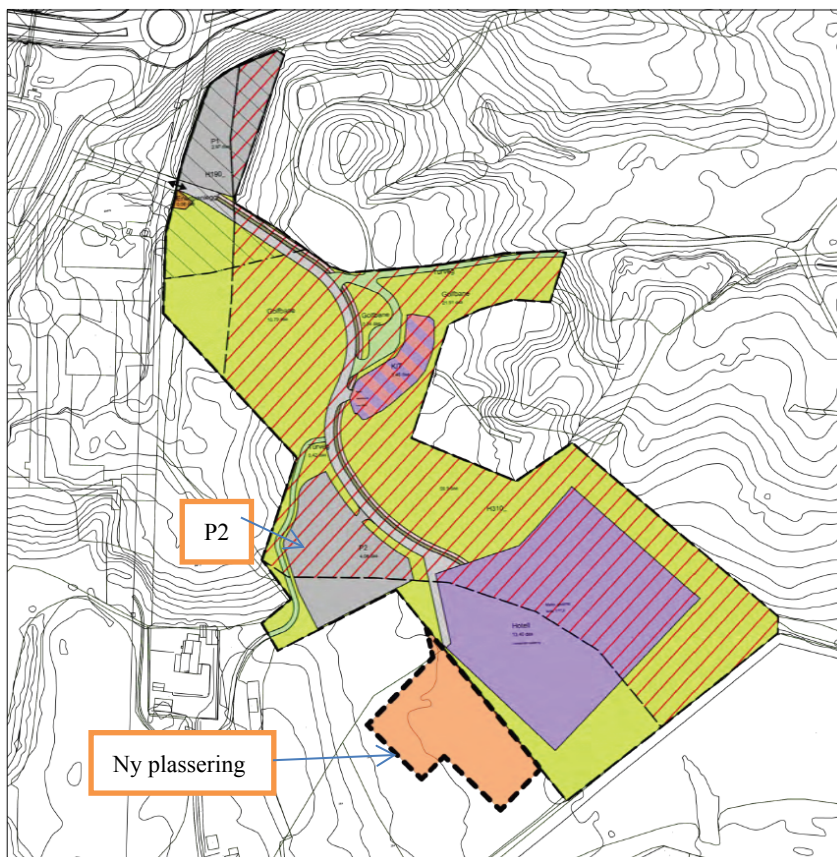
SAMMENDRAG

Hensikten med planendringen er å flytte tidligere godkjente parkeringsplass P2 til et område som er bedre egnet som parkeringsplass på grunn av terreng og form, og som vil ligge mer skjermet i forhold til det nye hotellet ved Miklagaard. Dagens turveg kan da opprettholdes, og området tilbakeføres til golfformål i ny plan. Endringen anses å være i henhold til forenklet planendring etter plan- og bygningsloven § 12-14.

SAKSUTREDNING

Miklagard golfhotell bygges nå i henhold til tidligere vedtatt detaljreguleringsplan. Første byggetrinn ventes ferdig i oktober i år. Hensikten med planendringen er kun å flytte tidligere godkjente parkeringsplass P2 til et område som er bedre egnet som parkeringsplass på grunn av terreng og form, og som vil ligge bedre i forhold til planlagt arrondering av det nye hotellet med tilhørende arealer. Nytt område for P2 er sørvest for hotellbygget. Området som er avsatt til P2 i gjeldende plan, tilbakeføres til formål Golfbane. Turvei som i utgangspunktet var planlagt lagt om i forbindelse med etableringen av P2, kan dermed ligge som den gjør i dag. Parkeringsplassen som flyttes, vil få ny betegnelse SPP2 og vil ha tilnærmet samme størrelse som P2 angitt i gjeldende plan. Gjeldende reguleringsplans begrensning om maks 300 parkeringsplasser opprettholdes, slik at planendringen ikke medfører flere parkeringsplasser. Utvidelsen av planområdet er ca 4,5 daa, og omregulerer tidligere golfformål til parkeringsareal.

Utvidet planområde er del av gbnr 28/1. Eiendommen eies av Kristian Kjos, men Miklagard Properties skal bli ny eier av arealet etter at endring av plan er godkjent og skjøte er utarbeidet. Avtale om kjøp av arealet er inngått.



Utvidelsen og flytting av p-arealet i forhold til gjeldende plan.

Planendringene

Forslag til endringer av detaljreguleringsplanen er som følger:

1. Nye formålsbetegnelser ihht ny kartforskrift.
2. Planområdet utvides med ca. 4,5 daa på eiendom GBNR 28/1. Området regulert til parkering i gjeldende plan, P2, ligger delvis innenfor GBNR 29/1 og 29/70. Dette arealet flyttes sørover til GBNR 28/1, og får ny betegnelse SPP2. Område SPP2 har tilnærmet samme størrelse som P2, men med en noe mer hensiktsmessig form og terrengarrondering sammenliknet med P2.
3. Del av vei lagt vest for Hotellformål, ny betegnelse BH, integreres i BH slik at denne legges utenfor eiendom GBNR 29/70. Tilkomst til SPP2 går over BH og via ny veg SKV2. Hotellformål BH legges utenfor eiendom 29/70.
4. Område der P2 tidligere lå, tilbakeføres til Golfbane (ny betegnelse BGB). Turvei (ny betegnelse GT) som tidligere var forutsatt lagt om, legges tilbake i eksisterende trasé.
5. Bestemmelsen § 3.7 foreslås utvidet til også å gjelde for område SPP2.
6. I tillegg stilles det i § 6.4 strengere krav til ivaretagelse/bruk av matjord. Utvidet bestemmelse § 6.4 er foreslått som følger: *Eksisterende matjord innenfor SPP2 skal gjenbrukes som vekstjord for etablering av nye grøntarealer i forbindelse med etablering av SPP2 og utbyggingen av BH.*
7. Energianlegg for netstasjon endres til BE med kode 1510 på plankartet.

Planprosess

Planinitiativ ble sendt inn 18.10.2019. Oppstartsmøte ble avholdt den 08.11.2019. I påvente av avklaringer om VA-nett og overvann, ble varsel om planoppstart utsatt til den 20.05.2020, med frist den 16.06.2020. Plankonsulent mottok 5 merknader:

1. Fylkesmannen i Oslo og Viken (FM)
2. Viken Fylkeskommune (VFK)

3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
4. BaneNor
5. Elvia

Disse merknadene er oppsummert og kommentert av plankonsulent i vedlagt dokument. Plankartet endres med ny kode for nettstasjon/energianlegg. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer.

BUDSJETTMESSIGE KONSEKVENSER

Planendringen medfører ingen økte utgifter for kommunen.

KONKLUSJON OG ANBEFALING

Planendringene er så små at Rådmannen anser det som en forenklet endring etter plan- og bygningsloven § 12-14. Bortsett fra karttekniske endringer på plankart og i bestemmelsene, så er det den store parkeringsplassen som flyttes. Det anses som en fordel å få flyttet den til et flatere område, slik at terrenginngrepet blir mindre. Turvegen trenger ikke legges om, og p-plassen blir mer skjermet ved atkomst til hotellet. Tidligere regulert p-plass omreguleres til golfformål, mens ny p-plass reguleres fra golfformål fra den opprinnelige golfbaneplanen.

Rådmannen anbefaler at planendringen vedtas.