

Mindre endring av planID 355 Miklagard Golfhotell

PLANBESKRIVELSE



Utarbeidet av: Halvorsen & Reine AS, 11.05.2020

1. Innholdsfortegnelse

Mindre endring av planID 355–Miklagard Golfhotell	1
1. Innholdsfortegnelse	2
2. Innledning	3
3. Dagens situasjon	4
4. Beskrivelse av endringer/planforslaget	6
5. Konsekvenser av endringer/planforslaget	12

2. Innledning

2.1. Bakgrunn for tiltaket

Gjeldende plan sikrer i dag etablering av et nytt hotell, Miklagard Golfhotell, tilknyttet golfbanen. Første byggetrinn av hotellet er under oppføring, og andre del er rammegodkjent og grunnarbeidene er igangsatt. I gjeldende plan er det avsatt et parkeringsområde, P2, nordvest for hotellet. På grunn av terreng og tomtens beskaffenhet, er det ønskelig at parkering etableres lenger sørvest, på en flatere og mer hensiktsmessig del av området. Etablering av parkeringsplass på ønsket område, vil ha behov for mindre inngrep i terrenget enn det som vil være gjeldende for eksisterende område P2, og dermed minske risiko for at etableringen vil få konsekvens i forhold til de funn som er gjort av kvikkleire i området. Ønsket flytting av parkeringsplass, medfører behov for en mindre utvidelse av planavgrensningen for gjeldende plan, samt en flytting/omdisponering av formål.

2.2. Hensikten med planen

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 i dag 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 om 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. Parkeringsområde SPP2 er ca 4,1 daa (P2 er angitt på gjeldende plankart å være ca 4,08 daa).

2.3. Organisering av utredningsarbeidet

Halvorsen & Reine AS er rådgivere for arbeidet med planendringene. Miklagard Properties AS er forslagsstiller.

2.4. Formelt grunnlag for konsekvensutredning

Planforslaget er i tråd med overordnede føringer, samt føringer gitt i gjeldende plan. Tiltaket er vurdert i henhold til Plan- og bygningslovens kapittel 4, "Generelle utredningskrav", §4-1 Planprogram og §4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning, med tilhørende forskrift. Tiltaket er vurdert å ikke utløse krav til konsekvensutredning.

2.5. Videre plan- og behandlingsprosess

Det har vært avholdt oppstartsmøte med Ullensaker kommune for å avklare prosess for endring av planen.

Materialet for planendring sendes til naboer og berørte myndigheter som varsel om oppstart av mindre endring med tre ukers høringsfrist.

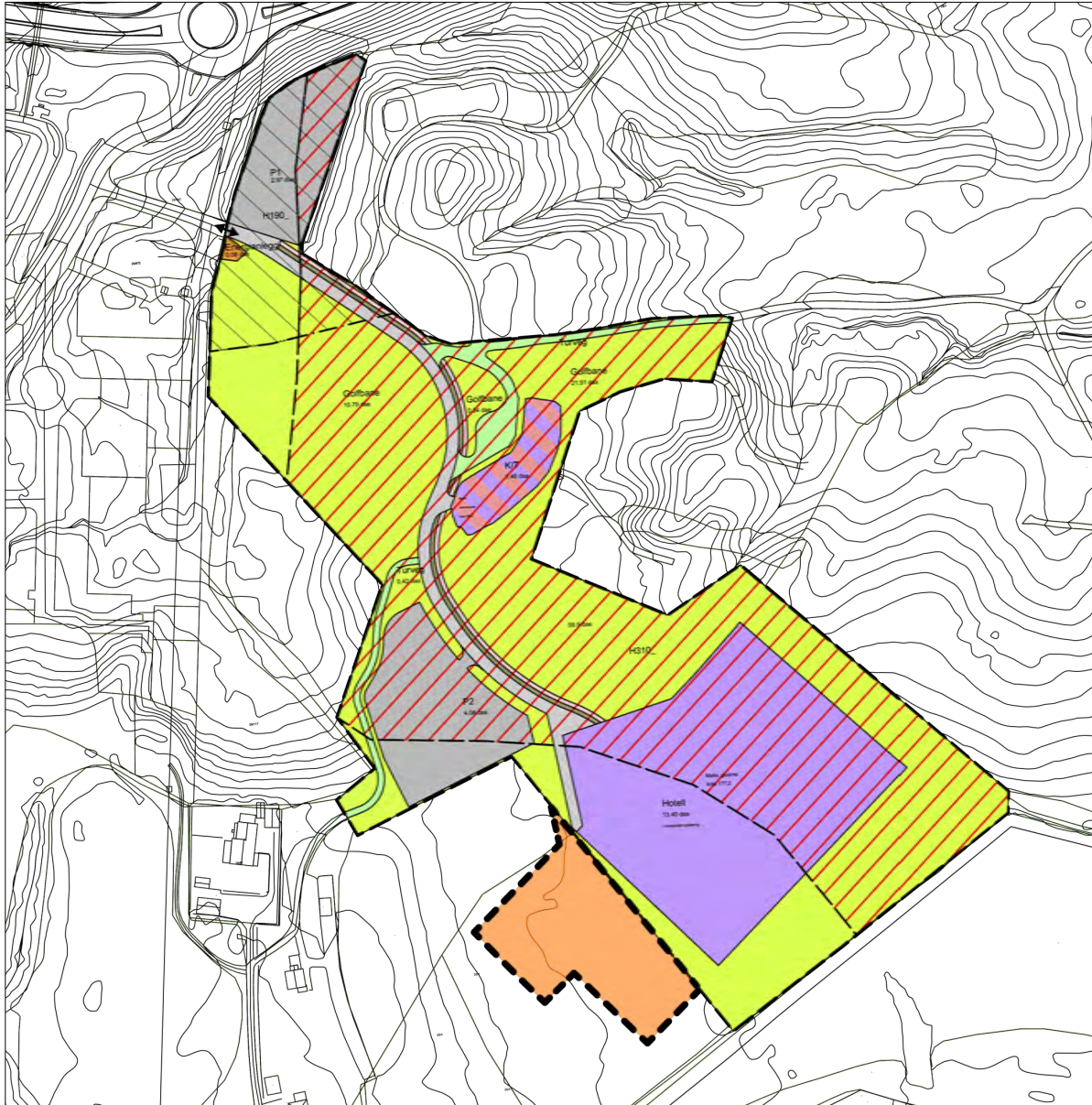
Etter varsel om oppstart av mindre endring, vil eventuelle innkomne merknader kommenteres, og vurderes etterkommet. Eventuelle endringer av prosjektet som en følge av

innkomne merknader, vil så innarbeides i planarbeidet og i prosjektet, før videre arbeider med og eventuell fastsettelse av mindre endring av reguleringsplanen.

3. Dagens situasjon

3.1. Eierforhold, beliggenhet, avgrensning og størrelse

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



Figur 1: Gjeldende plan, utvidelse av planområdet er angitt med oransje skravur

3.2. Topografi, vegetasjon og solforhold

Omsøkt planområde faller svakt fra vest til øst, men er tilnærmet flatt. Planområdet har tidligere vært benyttet som Driving-range ifm utslag fra golfbanen og således ikke vært en

del av driften til gårdseiendommen. Det er ingen vegetasjon på området, utover grus og gress ifm tidligere golfdrift.



Figur 2 – dagens situasjon for del av gbnr 28/1 som ønskes innlemmet i reguleringsplanen for Miklagard Golfhotell

3.3. Eksisterende bebyggelse/plan

Området er pr i dag ikke regulert som del av planen for Miklagard Golfhotell, men er avsatt i gjeldende kommuneplan som Idrettsanlegg – nåværende, da som golfbane.

P2 er parkeringsområdet som skal ivareta parkering for hele området, sammen med parkeringsplasser som etableres innenfor hotellformålet. Gjeldende plan har en begrensning på maksimalt 300 parkeringsplasser, ikke medregnet P1.

3.4. Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor den aktuelle utvidelsen.

3.5. Trafikkforhold

Gjeldende plan legger opp til atkomst til hotell og parkeringsareal fra regulert vei. I gjeldende plan ligger tilkomstvei til hotellet delvis inne på naboens eiendom (gbnr 29/70).

Gjeldende plan har en begrensning på maksimalt 300 parkeringsplasser, ikke medregnet P1.

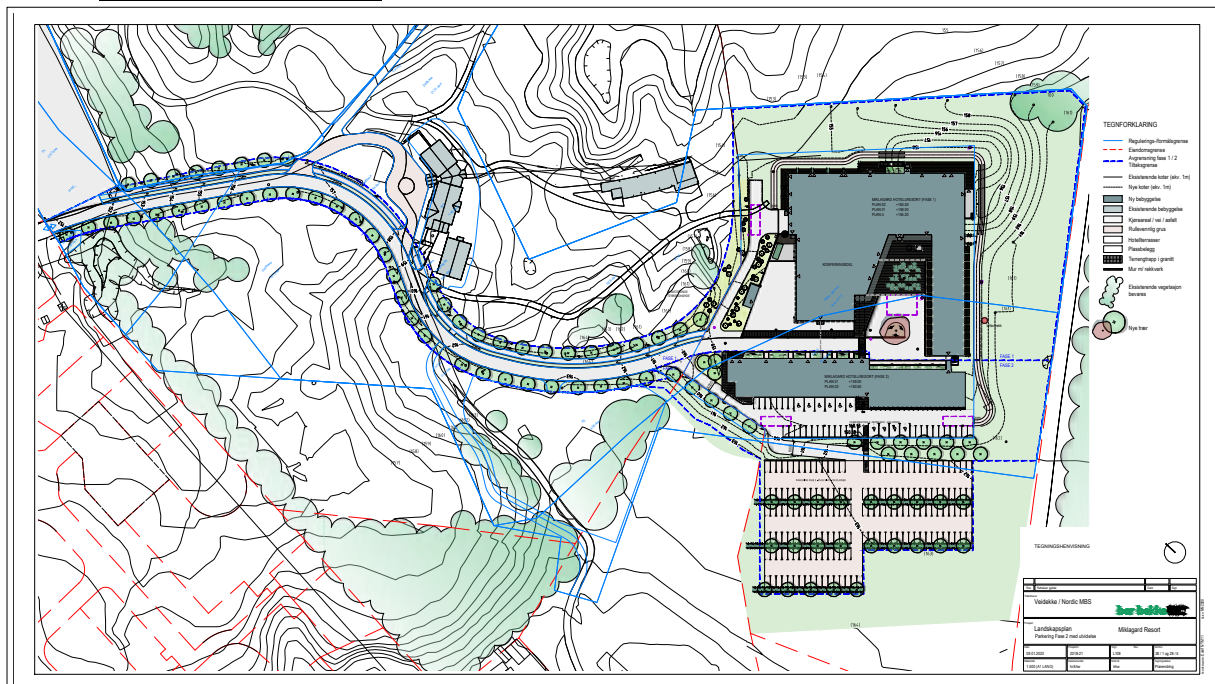
3.6. Miljøforhold

Det stilles krav til at matjord ivaretas.

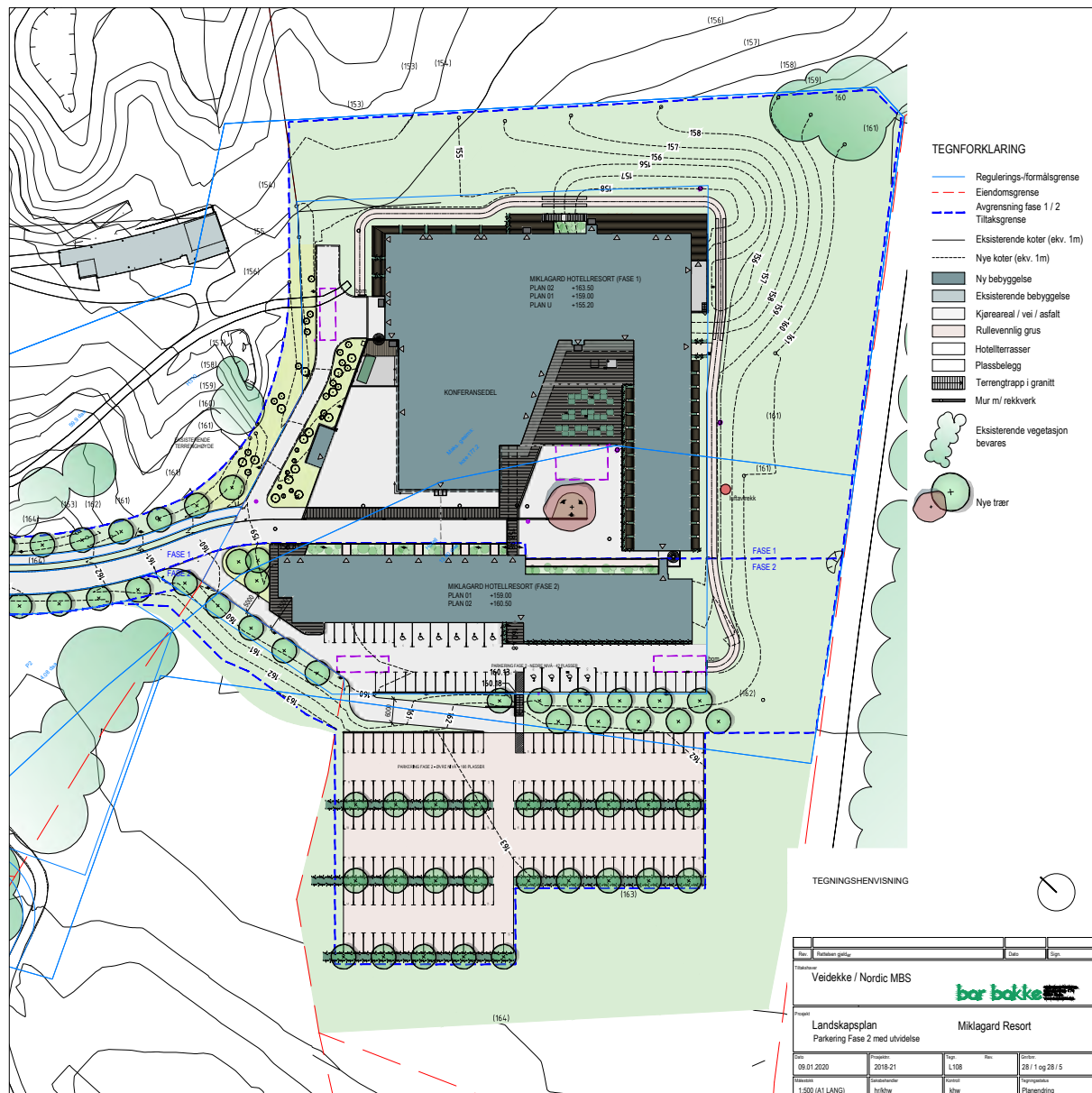
I §3.7 jordsmonn/jordvern stilles det krav til at grøntområder kan tilbakeføres til matjordproduksjon, i en krisesituasjon.

4. Beskrivelse av endringer/planforslaget

4.1. Beskrivelse av tiltaket



Figur 3: Situasjonsplan som viser planlagt ny parkeringsplass. Denne ligger som en naturlig utvidelse av uteområder etablert i forbindelse med hotellet.



Figur 4: Utsnitt av situasjonsplanen. Parkeringsplass planlegges etablert med trekker og regnbed, slik at den faller inn som del av grøntområdene.

Hele p-plassen planlegges anlagt med grusdekke som har svak helning ned mot det østlige hjørnet. Helningen vil være på 1:40.

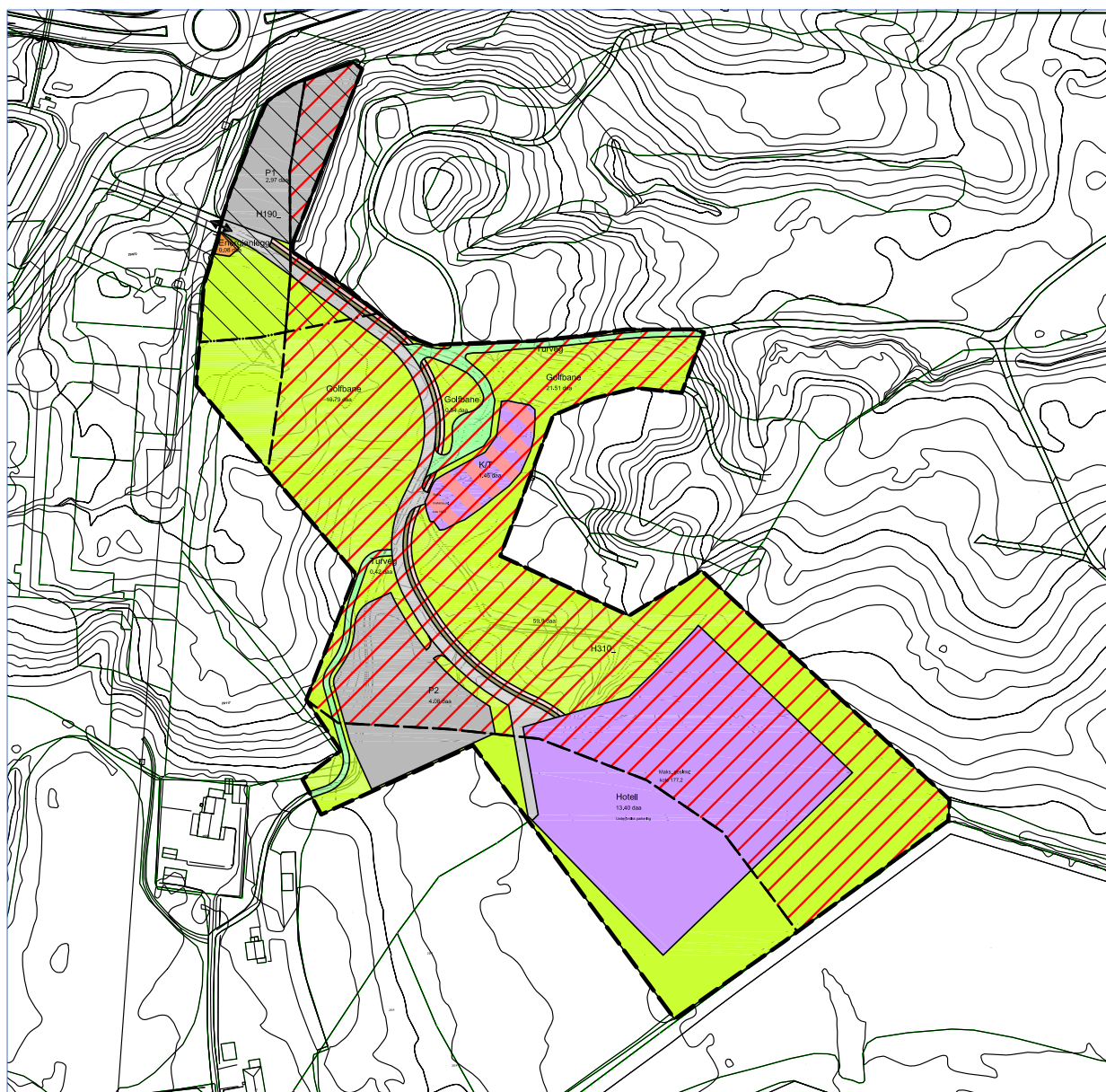
Parkeringsplass planlegges etablert med overflate som skal bidra til håndtering av overvann, slik at overvann ikke føres utenfor planområdet. Planting av trekker og busker planlegges slik at disse også bidrar til fordrøye overvann, og sammen med etablering av regnbed vil dette gjøre at området fremstår med grønne elementer, godt tilpasset omkringliggende grøntområder.

Bar Bakke har laget et notat som forklarer hvordan man planlegger å ivareta matjordslaget som må tas av i forbindelse med etablering av parkeringsplasser. Matjordslaget skal brukes for å etablere grøntområder som del av hotellanlegget med tilhørende parkeringsområder.

4.2. Rammer og krav gitt i forslag til plan med bestemmelser

Forslag til endringer av plan er som følger:

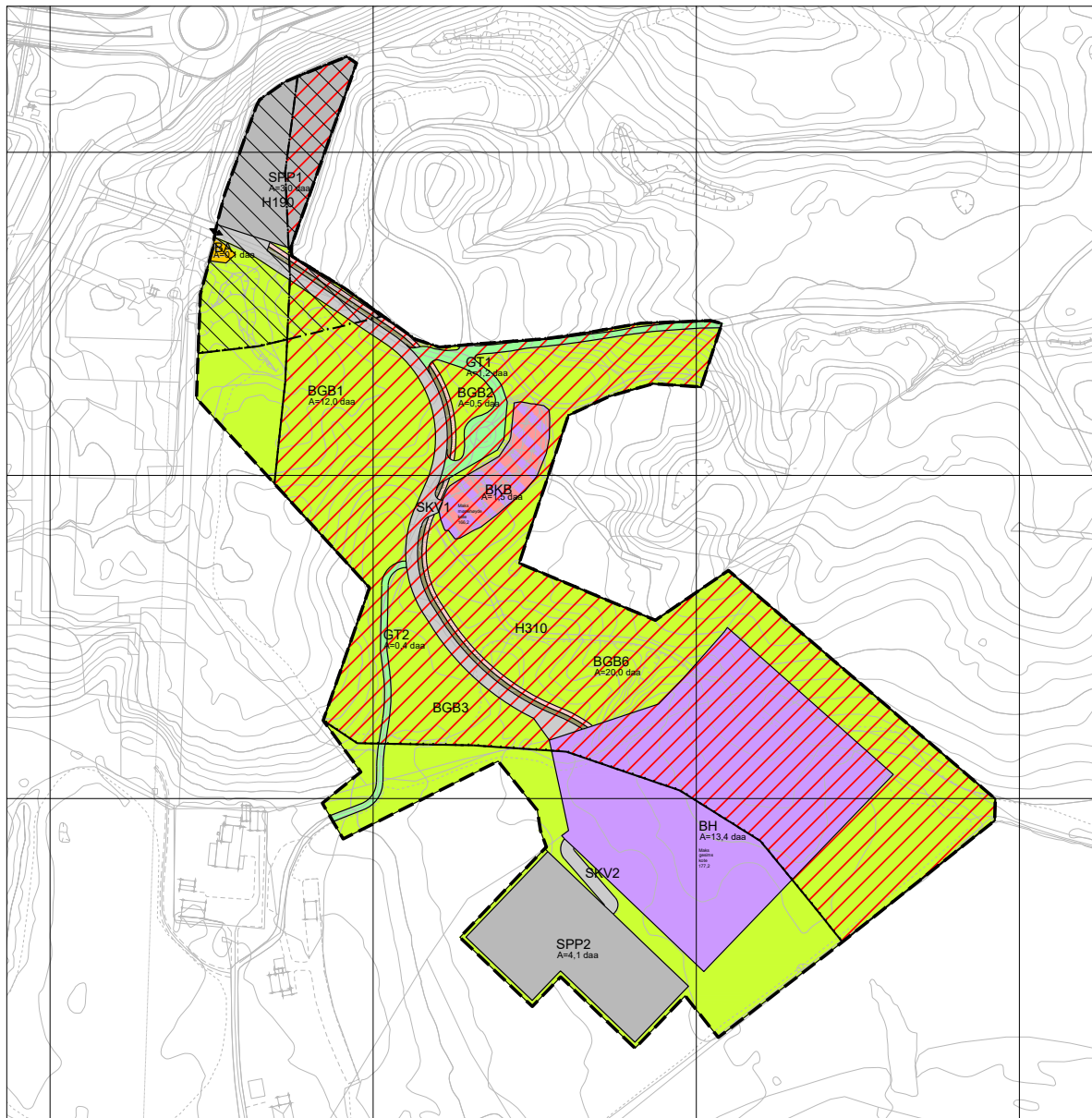
- Nye formålsbetegnelser
- Planområdet utvides med ca.4,5 daa på eiendom GBNR 28/1, som vist på nedenstående skisse.
- Området regulert til parkering i gjeldende plan, P2. ligger delvis innenfor GBNR 29/1 og 29/70. Dette arealet flyttes sørover til GBNR 28/1, og får ny betegnelse SPP2. Område SPP2 har tilnærmet samme størrelse som P2, men med en noe mer hensiktsmessig form og terrengarrondering sammenliknet med P2.
- 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.
- 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.
- Bestemmelsen §3.7 foreslås utvidet til også å gjelde for område SPP2. 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.*



Figur 4 – Gjeldende plan – område P2 angitt med grå farge sørøst innenfor planområdet.



Figur 5: Forslag til endringer. Utvidelse av planområdet er angitt med oransje skravur.



Figur 6: Forslag til nytt plankart. SPP2 er ny plassering av parkeringsområdet, i sørøst. Tidligere P2 er nå foreslått tilbakeført til golfbane (SGB3), og hotellformål/tilkomstvei er lagt utenfor nabogrense.

4.3. Tiltakets forhold til overordnede rammer og føringer

Tiltaket er i tråd med overordnede rammer og føringer. Planforslaget vil ikke medføre økt areal til parkering, men en omdisponering av areal.

4.4. Tiltakets forhold til annen planlegging/overordnede planer

Tiltaket er tilpasset planene for Miklagard Golfhotell, og gjennomføringen av fase 2. Atkomst er justert, slik at denne ikke berører naboeiendommen.

Begrensningen som er satt i gjeldende plan på maksimalt 300 parkeringsplasser videreføres.

5. Konsekvenser av endringer/planforslaget

5.1. Konsekvenser for trafikk

Planendringen medfører ikke endringer i trafikkbelastning. Det foreslås å flytte området angitt som P2 i gjeldende plan, noe sørover. P2 ligger i dag innenfor deler av GBNR 29/1 og 29/70, og søkes nå å legges innenfor del av GBNR 28/1. Denne får ny betegnelse SPP2. Denne vil da bli liggende i direkte tilknytning til parkeringsplasser som nå planlegges etablert i forbindelse med fase 2 for utbyggingen av hotellet, noe som gjør at parkeringsløsningen for hotellet fremstår mer helhetlig .

Tilkomstvei til hotellet og parkeringsplasser er nå lagt slik at de ikke berører eiendom GBNR 29/1, og alt løses innenfor GBNR 28/25 (hotelleiendommen).

5.2. Konsekvenser for energi og miljø

Foreslått planendring har ingen konsekvens for energi og miljø.

5.3. Konsekvenser for nærmiljø

Foreslått planendring har ingen større konsekvenser for nærmiljø. I og med at atkomstvei nå legges utenfor GBNR 29/70, vil ikke denne eiendommen berøres av infrastrukturtiltak som er nødvendig for gjennomføring av planen. Vei legges innenfor område BH (hotellformål), samt som egen regulert vei SKV2 som skal forsyne SPP2.

Området hvor tidligere P2 lå, tilbakeføres til golfbane. Turvei opprettholdes i dagens trasé. Nytt hotell vil dermed få en grønnere atkomstzone, og parkeringsområdet vil fremstå som mindre dominerende.

5.4. Konsekvenser for friluftsliv

Tiltaket har ingen konsekvenser for friluftsliv.

5.5. Konsekvenser for naturmiljø og landskapsbilde

Ny plassering av parkeringsområdet SPP2 vil ligge omtrent på samme nivå som parkeringsområdet P2 i gjeldende plan gjør, men vil underordne seg hotellet i større grad. Bakgrunnen for dette er at parkeringsplassen vil ligge bakenfor hotellet, og er ikke det første du møter når du ankommer området. Vurdering er at ny plassering av parkeringsområdet vil være mindre fremtredende i landskapet.

5.6. Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø

Planendringen har ingen konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø.

5.7. Konsekvenser for naturressurser

Planforslaget strammer opp bestemmelsene i forhold til gjenbruk av matjord som må flyttes som følge av etablering av SPP2, samt at SPP2 innlemmes som del av området som må hensyntas, i forhold til bestemmelse §3.7. Konsekvenser for naturressurser anses derfor å være liten, sammenliknet med dagens plan.

5.8. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Tiltaket innebærer ingen ny risiko i forhold til det som allerede er utredet ved gjeldende plan. Det er derimot sannsynlig at risiko i forhold til ras-og skredfare i forbindelse med funn av kvikkleire er redusert, da ny plassering av parkeringsplass medfører mindre behov for terrenginngrep.

Det er gjort en egen vurdering i forhold til. geoteknikk, se eget vedlegg.

Konklusjonen fra geoteknisk notat er som følger:

«Eksisterende grunnundersøkelser indikerer store dybder til fjell, og homogene grunnforhold. Grunnundersøkelser tyder på at det er kvikkleire fra omtrent 15-25m. Grunnet lite oppfylling/utgraving i forhold til eksisterende overflater, er det ikke behov for geotekniske tiltak for å grunnlegge parkeringsplassen.»

Det er også gjort egen vurdering angående håndtering av overvann, se eget vedlegg. Håndtering av overvann forutsettes ivaretatt innenfor SPP2, gjennom en kombinasjon av infiltrasjon gjennom grusdekke og i form av åpen fordrøyning i grøntarealer etablert i randsone og som trerekker/regnbed.