

Planinitiativ

Forespørsel om oppstartsmøte for eiendommene gnr. 32/25, 32/67, og del av 32/90 og 32/91, Grasmogrenda.

Innledning

Tiltakshaver: BB Eiendom Nannestad AS

Plankonsulent: Plan1 AS

a) formålet med planen

Eiendommene gnr. 32/25, 32/67, og del av 32/90 og 32/91 inngår i reguleringsplan for Felt N4 i Grasmogrenda Næringspark. Gnr. 32/25 og 32/67 er der regulert til landbruk,- natur- og friluftsområde, mens del av gnr. 32/90 og 32/91 er regulert til grønnstruktur – vegetasjonsskjerm. Til sammen utgjør dette ca. 9 dekar.

BB Eiendom Nannestad AS kjøpte eiendommene gnr. 32/25 og 32/67 i 2018.

Gnr. 32/25 og 32/67 er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan (2013), mens angjeldende del av gnr. 32/90 og 32/91 er avsatt til grønnstruktur.

I fbm. rulleringen av kommuneplanen i 2018, ble det sendt innspill datert 29.05.2018, med ønske om omdisponering av arealet avsatt til boligformål og grønnstruktur til fremtidig næringsbebyggelse, og med en forlengelse av grønnstrukturen langs Gardermovegen. Spørsmålet om omregulering av arealet hadde tidligere vært tatt opp med kommunen, og det ble rådet til å komme med et innspill til kommuneplanen der det foreslås endring fra grøntområde/boligområde, til næringsformål/ grøntområde.

Da Kommunestyret behandlet forslag til arealdel i møte den 14.08.2018, var det vedlagt bl.a. en oppsummering av innkomne innspill med administrasjonens vurderinger og anbefalinger. Til vårt innspill står det følgende:

Administrasjonens vurderinger og anbefaling:

Innspillet/forslaget anbefales imøtekommet. Ved planendring/utarbeidelse av ny plan for området, må utbyggingsområde og grønnstruktur tilpasses og utformes i samsvar med tilgrensende planer.

Formålet ved dette planinitiativet er å regulere eiendommene gnr. 32/25 og 32/67, og regulert grønnstruktur i nord, sør og vest for disse til samme type næring som i gjeldende regulering for felt N4 i Grasmogrenda næringspark, dvs. lett industri, lager, servicebedrifter og utstillingshaller. Videre å regulere en forlengelse av grønnstrukturen langs Gardermovegen.

b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Gnr. 32/25 og 32/67 utgjør tilsammen et bebygd tomteareal på 2497m². De har egen regulert og opparbeidet avkjørsel fra Majorvegen. Det er noen enkelttrær og busker innenfor eiendommene og nærmeste areal regulert til grønnstruktur.

En endring av reguleringsformålet vil harmonere med reguleringen av tilliggende område som OHAH AS eier og disponerer. En kan ikke se at planendringen vil få noen direkte virkning for området øst for Gardermovegen og nord for Majorvegen. Nord for Majorvegen er det regulert et bredt grøntbelte, som bl.a. skal skjerme bebyggelsen inne på gnr. 32/32, 36.

c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er i dag ingen direkte konkrete planer om bebyggelse, men reguleringen vil være framtidsrettet og legge til rette for at også det angjeldende området kan være en del av byggeområdet, med de samme rammer som tilliggende areal regulert i felt N4.

Byggegrensa til vegkant av Gardermovegen settes til 25m, og 20m til vegkant av Majorvegen, tilsvarende som i gjeldende reguleringsplan.

Om de regulerte hensynssonene skal videreføres må avklares med kommunen.

d) utbyggingsvolum og byggehøyder

Det vil bli foreslått en BYA på 50%, maks. gesims på 11,5m og maks. mønehøyde på 12m, som i gjeldende plan for byggeområdet.

e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Utvidelsen av byggeområdet vil gi mer rasjonell og ensartet arealbruk, og bedre helhet i området. Det er etablert et eget fjernvarmeanlegg som kan forsyne området med varme. Etablering av fortsettelsen av grønnstruktursonen langs Gardermovegen vil både gi en skjerming mot innsyn, men også grobunn for et lokalt biologisk mangfold.

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Landskapet her er flatt. Høyere bebyggelse vil derfor bli synlig. Området inngår som en del av en større regulert næringspark, med volumer og høyder som er tilpasset regulert virksomhet. Området i øst er foreløpig skogsområder.

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplan: I gjeldende kommuneplan (2013) er området avsatt til boligformål og grønnstruktur. Kommuneplanen er under rullering. Området er foreslått endret til framtidig næringsbebyggelse. Det er ikke registrert noen merknader/innsigelser til dette i fbm. offentlig ettersyn. Også området øst for Gardermovegen er der foreslått til framtidig næringsbebyggelse. Her er det framsatt innsigelse fra Fylkesmannen.

Regulering: Eiendommen inngår i reguleringsplanen for Felt N4 i Grasmogrenda Næringspark, vedtatt 17.03.2015.

Området rett nord for Majorvegen inngår i reguleringsplanen for Grasmogrenda Næringspark N1, N2, N3 N5, vedtatt 02.05.2018, og er regulert til grønnstruktur og næringsbebyggelse.

Ønsket endring av reguleringen er i tråd med R10 i Regional plan for areal og transport, vedrørende rett virksomhet på rett sted. Området ønskes tilrettelagt for lett industri, lager, servicebedrifter og utstillingshaller.

h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Ingen vesentlige interesser knyttet til biologisk mangfold, verneverdig natur, kulturminner, friluftsliv berøres av planinitiativet.

i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Området ligger over marin grense og inntil en offentlig veg. Det vil bli gjort en ROS-analyse i fbm. reguleringen.

j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Kun de vanlige offentlige organene og organisasjoner som kommunen bruker å varsle i fbm. offentlig ettersyn, i tillegg til naboer og gjenboere.

k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Ikke annet enn det som loven pålegger.

l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planen vil ikke komme inn under kravene til konsekvensutredning som framgår av KU-forskriften.

Vedlegg:

Utsnitt av gjeldende regulering med avgrensing av planområdet

Utsnitt av gjeldende kommuneplan

Utsnitt av forslag til ny kommuneplan

Bilde sett fra nord

30.01.2019

Berit M. Sivertsen
Arealplanlegger