

Planinitiativ for regulering av Motun gnr. 183/24 i Mogreina

1) Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver/utbygger.

Plankonsulent: Plan1 AS

Tiltakshaver: 3Byggmester Eiendom AS

2) Formålet med planen

Formålet er å regulere eiendommen gnr. 183/24 til næringsbebyggelse.

3) Planområdet

Planområdet vil omfatte eiendommen gnr. 183/24 på 22.465m², som ligger inntil og på østsiden av Fv. 1551 Trondheimsvegen i Mogreina.

4) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er utarbeidet et foreløpig tomtekart som viser ny adkomst fra fylkesvegen og en intern veg som gir adkomst til 5 tomter. Tomteinndelingen ønskes i utgangspunktet å være fleksibel, slik at de kan justeres ut fra hvilke tomtekjøpere som blir aktuelle. Det ønskes tilretteleggelse for etablering av mindre næringsbedrifter som kan ha ulike behov for tomtestørrelser. Dette kan være bedrifter som er etablert andre steder eller nyetablerte. De kan ha ulike behov for bygg og anlegg, som f.eks. verksted, og behov for lagring av materiell, maskiner og kjøretøy.

Det er foreløpig ikke skissert noe bebyggelse på tomtene. Til detaljreguleringen vil det bli utarbeidet illustrasjoner på mulige bygg og anlegg for å vise det planforslaget ønsker å regulere.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

En ser for seg bebyggelse med inntil to næringsetasjer og underetasje/kjeller, dvs. at det kan være behov for høyere etasjehøyder, og med maks. BRA.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Selve tiltaket vil være etablering av mindre bedrifter med lett adkomst til hovedvegssystemet, og med en beliggenhet som gjør det enkelt for arbeidstakere og besøkende å komme til og fra, bl.a. via gang- og sykkelvegen og buss. Det er busstopp på begge sider av fylkesvegen ved eiendommen.

Det har vært gjennomført opprydding av forurenset grunn på eiendommen etter tidligere industridrift. Ved opprydding av grunn er det investert vesentlige kostnader og tatt samfunnsansvar.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Terrenet stiger noe opp fra fylkesvegen, men er ellers nokså flatt. Ny bebyggelse vil synes når en kjører forbi, men trær på sidene av eiendommen vil dempe synligheten av bebyggelsen.

Det er en boligeiendom gnr. 183/32 ved det sørøstre hjørnet, som kan være vanskelig å skjerme. Det er noen trær og busker langs eiendomsgrensa i sør, som det kan være mulig å beholde.

I øst er det et område som Ullensaker Bueskytterklubb leier av kommunen, og der de har en bane. I forslag til ny kommuneplan er deres område utvidet helt fram til gnr. 183/24 og 183/32, og foreslått som framtidig idrettsanlegg. Vi er ikke kjent med klubbens planer for området. Det anses mest positivt hvis skogen beholdes nærmest eiendommene, både som skjerming og i fht. biologiske mangfold.

Det er også en boligeiendom gnr. 183/25 som ligger ved det sørvestre hjørnet. Dette er en kommunal eiendom bebygd med firemannsbolig.

Disse nevnte to boligeiendommene har samme adkomst fra fylkesvegen. Det er ikke ønskelig å foreslå at disse eiendommene skal få samme adkomst som næringstomtene, men at de beholder sin avkjørsel.

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Eiendommen er i gjeldende kommuneplan avsatt til framtidig boligbebyggelse. På den bakgrunn ble det varslet oppstart detaljregulering med boliger i 2016, og med gjennomført offentlig ettersyn i 2017. Planarbeidet stoppet opp i etterkant.

Det ble fremmet innspill om å få avsatt eiendommen til næringsformål i fbm. påfølgende rullering av kommuneplanen. Eiendommen er nå i forslag til ny kommuneplan avsatt til framtidig næringsbebyggelse. Det er ikke framsatt innsigelser til foreslått arealformål på eiendommen. Kommuneplanen, for den deler der det ikke er innsigelser, forventes sluttbehandlet i mars 2021.

Eiendommen eller nærområdet er ikke tidligere regulert.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

En anser at det vil være interesser av positiv art, både at den tidligere industrieiendommen tas i bruk av nye næringsaktører, og at det kan bidra med arbeidsplasser i Mogreina. Sammen med utvikling av tidligere Hersjøen camping på andre siden av fylkesvegen, som i ny kommuneplan er foreslått avsatt til framtidig fritids- og turistformål, samt tomt til forretning på andre siden av fylkesvegen i fht. skolen, vil dette tilføre Mogreina positive ringvirkninger.

Det er opparbeidet gang- og sykkelveg forbi eiendommen, som knytter sammen Mogreina med bl.a. Jessheim og Gardermoen Næringspark.

Eiendommen ligger for langt unna landskapsvernområdet til å påvirke det i negativ grad.

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det er utført geotekniske undersøkelser og opprydding av forurenset grunn i fbm. tidligere planer om boligbygging på eiendommen. Løsmassene på eiendommen består i overflaten av

jord og fyllmasser (1-1,5m). Under er det breelavsetninger av sand og grus. Det ble boret inntil 30m, men ikke påtruffet fjell.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
Varslingen skjer etter mottatt adresseliste fra kommunen, til de som anses mest relevant.

Vurder bruk av utbyggingsavtale. Dette punktet bør også tas med i varslingsannonseren.
OK.

Prosesser for samarbeid med kommunen og andre, og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
Det er normalt med samarbeid med kommunen i en plansak. Mogleina grendeutvalg vil også være en naturlig part å samarbeide med. I tillegg kommer naboer og gjenboere, Bueskytterklubben, og fylkeskommunen i fht. kryssløsning.

Planlegges det nye veger som trenger eget vegnavn? Adresser må være på plass senest før igangsettingstillatelse. Det krever egen sak om adressering.
Det vil bli en ny intern veg, som det er naturlig å navnsatte.

Er kartgrunnlaget som benyttes oppdatert (dvs. maks 6 mnd.)?
Det vil bli bestilt nytt kartgrunnlag.

Er eiendomsgrensene koordinatfestet og presise? Hvis nei vil det bli krav om oppmålingsforretning.
Grensene er koordinatfestet (grønne).

Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.
Dersom BRA settes til maks. 70% for inndelte tomter jfr. tomtedelingsplanen, vil samlet BRA bli under 15.000m², dvs. ikke krav om KU.
Vi kan ikke se at det er andre forhold som vil utløse krav om KU.

I hht. gebyrregulativet til Ullensaker kommune er oppstartsmøte gebyrbelagt. Hvem skal fakturaen sendes til?
3Byggmester Eiendom AS
Industrivegen 28
2069 Jessheim

Vedlegg: Flyfoto med markering av gnr. 183/24 og utsnitt av ny kommuneplan.
Foreløpig forslag til tomtedelingsplan med revidering 28.02.2019

08.02.2021/BMS