

PLANINITIATIV VEDR:

Detaljregulering av Granvoll, del av N6 på Moreppen i Nannestad kommune

Planinitiativet nedenfor er disponert i samsvar med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven med ikrafttredelse 01.01.2018. Det sendes sammen med forespørsel om oppstartmøte etter pbl's § 12-8.

a) Formålet med planen:

Formålet med planen er å legge til rette for næringsutvikling på eiendommen Granvoll, del av N6 på Moreppen i samsvar med gjeldende kommuneplan.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger på Moreppen i Nannestad innenfor et større område som er avsatt til og i stor grad er ferdig regulert til næringsutvikling. Planområdet omfatter eiendommen Granvoll gnr. 32 bnr. 11 og utgjør 15,8 da. Den grenser til ferdig regulerte næringsområder i nord og øst. Vest for eiendommen ligger Gardermovegen, rv. 176. Sør for eiendommen er det dyrket mark – LNF.

Eiendommen vil få sin adkomst fra Aurvegen via avsatt areal, gnr. 31 bnr. 11, som beskrevet i reguleringsplan «Næringsområde N6, Granvoll, Moreppen», plan ID 12-04, vedtatt 21.03.2017. Planområdet består av et gårdstun med tilhørende jorde på flatt terreng. Det forventes ikke at planarbeidet vil få virkning utenfor planområdet.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er så langt ikke planlagt konkrete anlegg i reguleringsområdet, men planen er å tilrettelegge for tilsvarende bygninger og bedrifter som allerede er etablert i området. Førrende for planleggingen vil bl.a. være Avinors BRA kart med veiledning, Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og ikke minst Nannestad kommunes gjeldende kommuneplan. Det forventes ikke spesielle problemer på VVA-siden. Overvann løses lokalt på eiendommen.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det tas sikte på en høy utnyttelse ettersom det dreier seg om verdifull grunn, delvis omdisponering av dyrket mark og ikke minst en beliggenhet sentralt i et aktivt distrikt med næringsutvikling. Mulige byggehøyder vil som nevnt i pkt. c) tilpasses restriksjonsplanen rundt flyplassen.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Granvoll er den siste eiendommen med bolig og uthus som ligger innenfor avsatt næringsareal på Moreppen. Tunet med boligen ligger i flyplassens røde støysone og egner seg ikke som permanent bosted, uthuset er heller ikke egnet for husdyrhold. Planinitiativet vil således innebære en svært relevant bruk av arealene i forhold til det omkringliggende miljøet. God funksjonalitet og miljømessig kvalitet på planlagt bebyggelse og uteområder blir sikret i plan og bestemmelser gjennom dialog med Nannestad kommune.

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

Tiltaket kan ikke ses å ha særlig negative utslag på landskapet og omgivelsene. En overgang fra dagens bebyggelse og bruk til moderne næringsvirksomhet kan sies å være en forringelse av kulturlandskapet, men sett i lys av områdets utvikling de siste årene vil næringsbebyggelsen stå seg bedre i forhold til omgivelsene. Planinitiativet anses som ledd i en naturlig utvikling. Tilpasning til landskap og omgivelser vil bli formet gjennom planleggingen og dette vil skje i samråd med Nannestad kommune.

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

Området er avsatt til næringsbebyggelse i eksisterende kommuneplan.

Gjeldende reguleringsplan for de tilgrensende arealene er utarbeidet med sikte på at området vil bli regulert til næringsutvikling, jfr. pkt. b) andre ledd foran.

Formålet er næring også i forslaget til rullering av kommuneplanens arealdel, slik at . planinitiativet på alle måter er del av en kalkulert utvikling. Det er ikke funnet at det er øvrige planarbeider som berører området.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

På nåværende tidspunkt anses det ikke å være vesentlige interesser utenfor planområdet som berøres. Det er etablert en gang- og sykkelveg langs rv. 176 forbi eiendommen og denne har tilknytning til nærliggende kollektivplass. Hva angår forminner i planområdet, så er eiendommen delvis undersøkt allerede og det forventes at resterende av eiendommen blir registrert og dokumentert i reguleringsprosessen.

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

Alminnelige tiltak for forebygge risiko og sårbarhet treffes her som ellers. Det ventes f.eks. ikke å være usikkerhet om grunnforhold, men settes det krav om geotekniske undersøkelser fra NVE eller andre, blir slike gjennomført.

j) Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart

Tiltakshaver forholder seg til oppgave om dette som blir gitt av Nannestad kommune. Det ventes at de «faste» myndighetene og instansene skal varsles, likedan berørte grunneiere, naboer og mulige veforeninger, interessegrupper m.v.

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

Prosess og samarbeid/medvirkning vil skje iht. pbl's kap. 12. Tiltakshaver vil bl. a. opprette dialog med realsameiet som er hjemmelshaver for veien inn for å avklare adkomst.

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

Tiltaket har et så vidt begrenset omfang at det ikke utløses noe krav om KU etter pbl's kap. 14 med tilhørende forskrift.

Jessheim, 14.12.2018



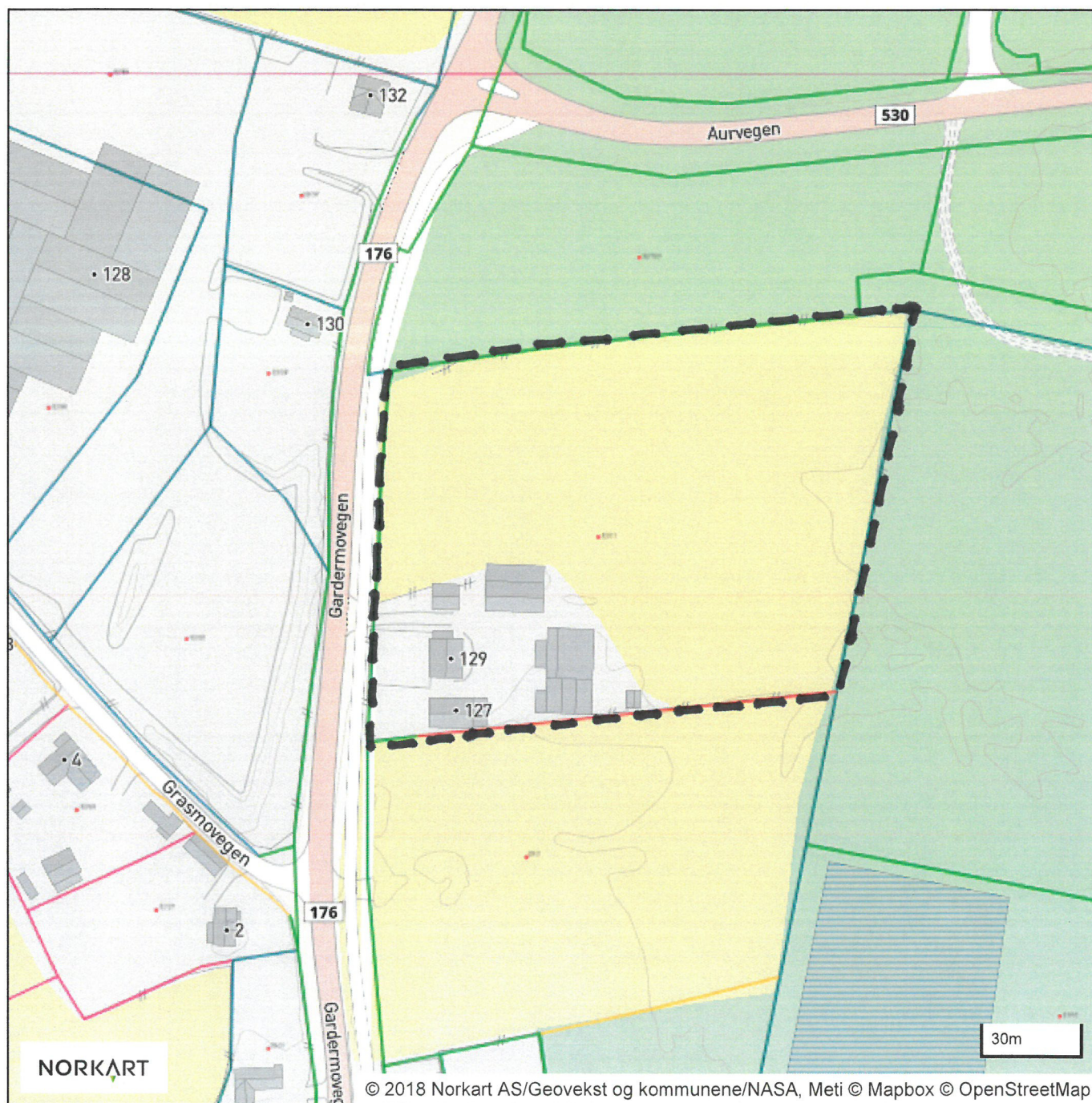
Siv. ing.

Vedlegg:

1. Forslag til planavgrensing inntegnet på utsnitt av eiendomskart
2. Forslag til planavgrensing lagt inn på utsnitt av gjeldende kommuneplan
3. Forslag til planavgrensing vist på forslag til rullering av kommuneplanens arealdel.

Nannestad kommune

VEDLEGG 1
TIL PLANINITIATIV



UTSNITT AV EIENDOMSKART

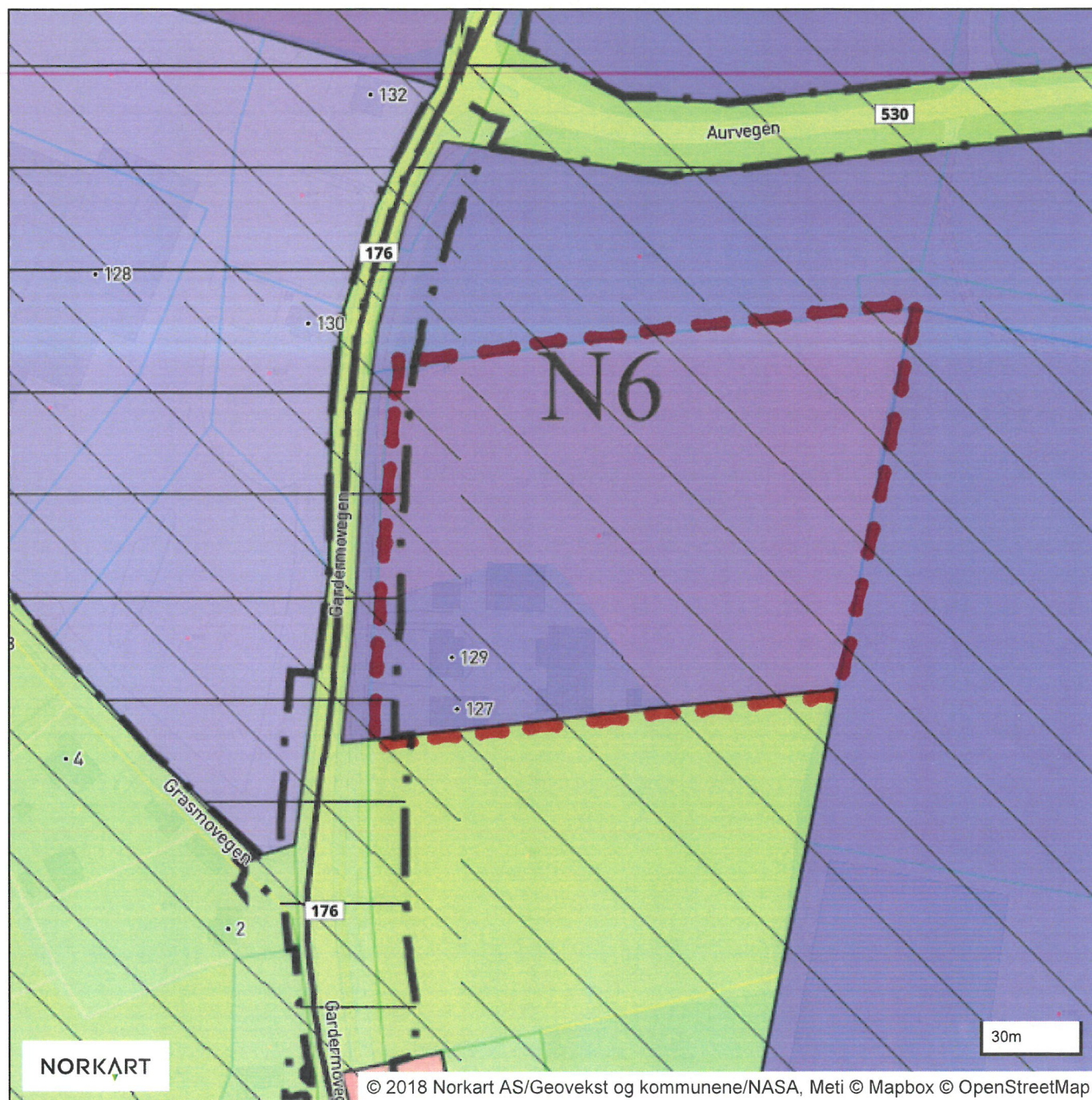


FORSLAG TIL PLANAVGRENSING

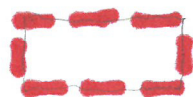
14.12.2018 / J. Sævi

Nannestad kommune

VEDLEGG 2
TIL PLANINITIATIV



UTSNITT AV GJELDENE KOMMUNEPLAN



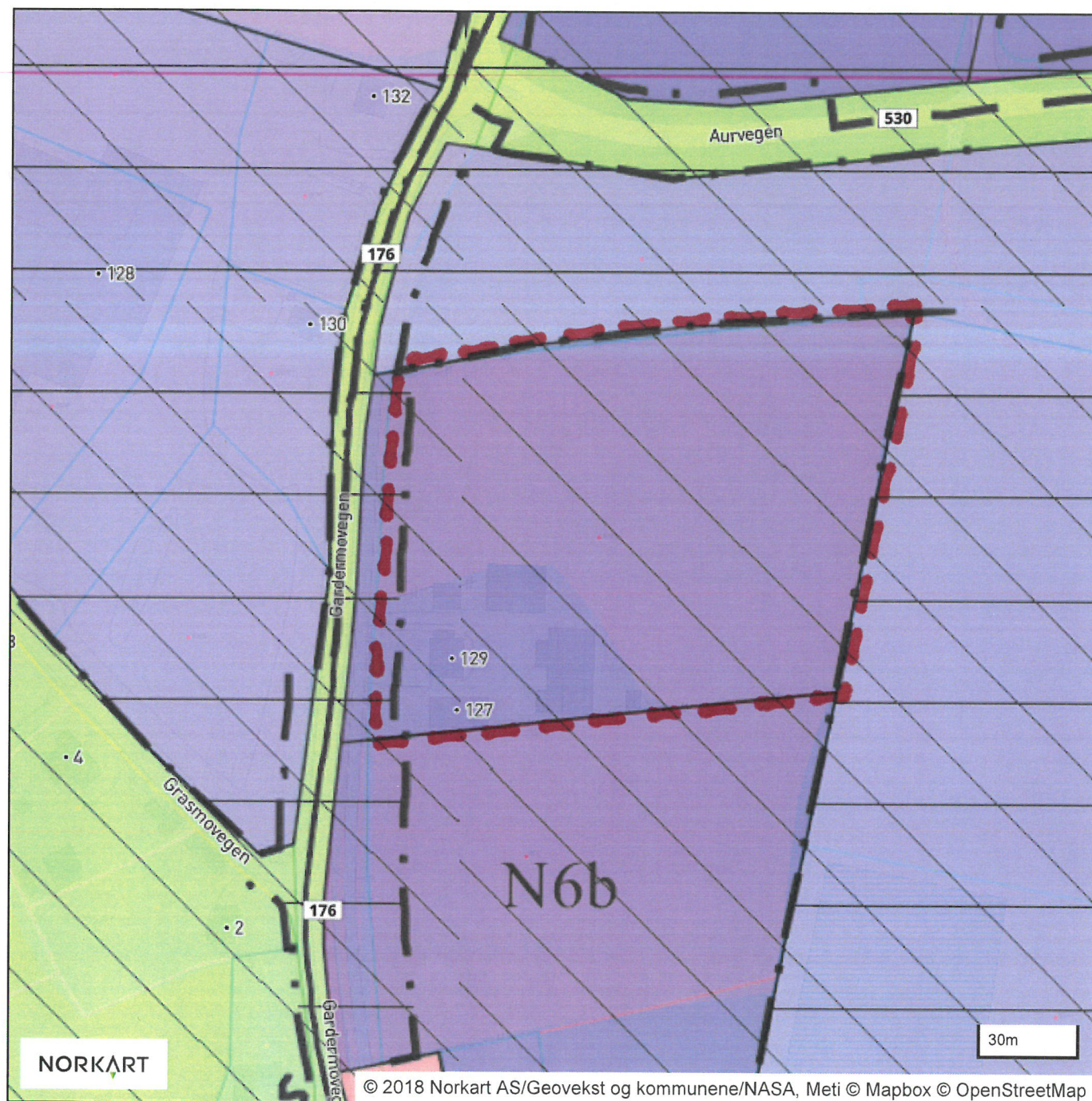
FORSLAG TIL PLANANGRENSING

14.12.2018

[Signature]

Nannestad kommune

VEDLEGG 3
TIL PLANINITIATIV



UTSNITT FØRSLAG TIL RULLERING
AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL



FØRSLAG TIL PLANAVKRENSING

14.12.2018 / J. Eangen