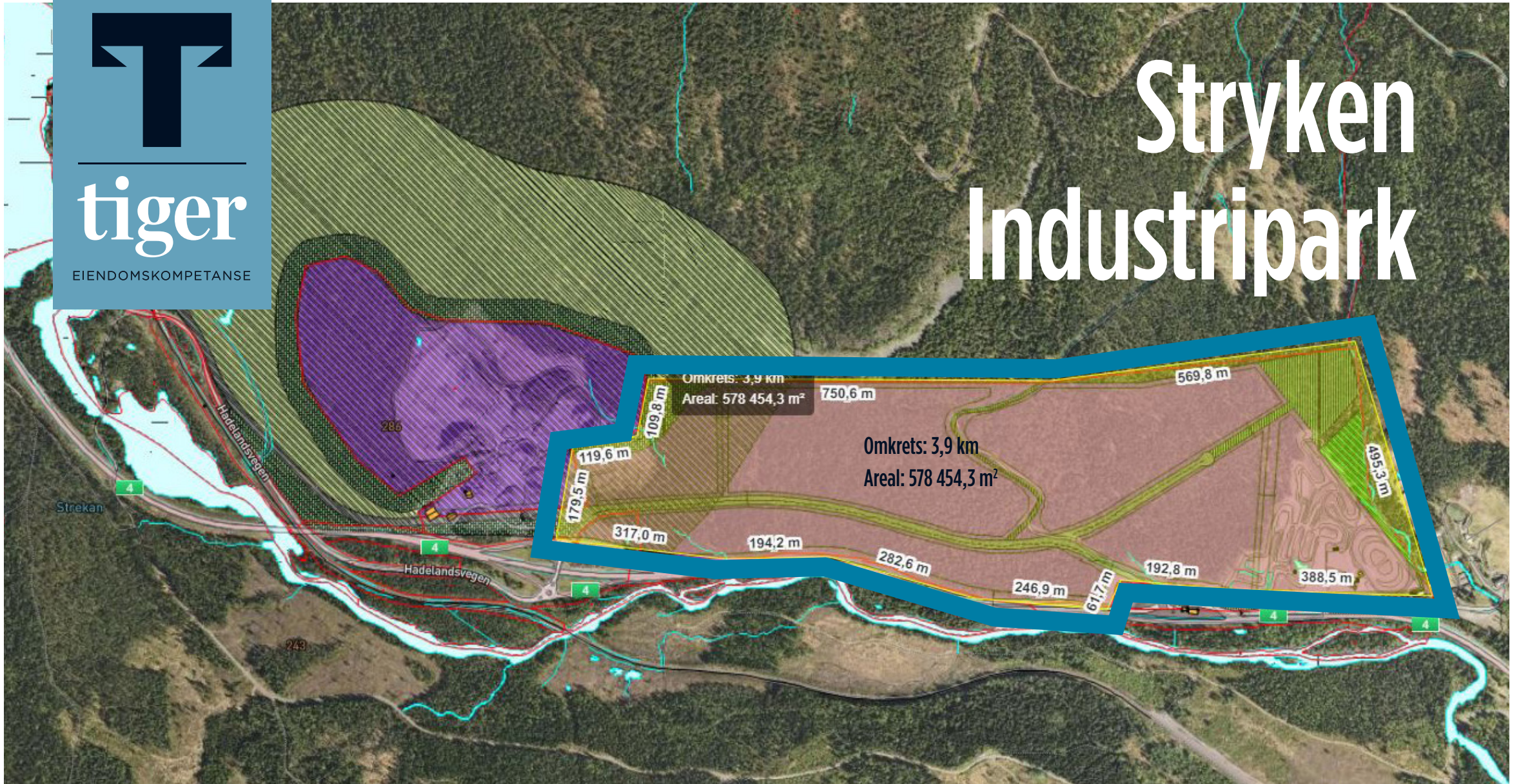




tiger

EIENDOMSKOMPETANSE

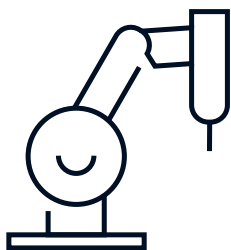
Stryken Industripark



Innledning

«Stryken Industripark» i Lunner kommune vurderes solgt – et regulert utviklingsområde på ca. 440 dekar

- 25 kilometer nord for bygrensen til Oslo
- regulert til næringsvirksomhet/industri
- midt i Norges største og mest kompetente arbeidsmarked.



OMRÅDE REGULERT FOR INDUSTRI

Her ligger et usjenert område regulert for industri, tett på store hovedfartsårer for tog og biltransport, med en halv million mennesker i arbeidsfør alder innenfor 35 minutters reisevei.



ROM OG AMBISJONER FOR VEKST

Et lite utviklet område mellom Lunner og Nittedal, to kommuner i Osloregionen med rom og ambisjoner for vekst. Området har vært regulert til industriformål siden 90-tallet.



KOMPETANSE OG BÆREKRAFT

I Osloregionen finnes det kompetanse og arbeidskraft som er tilgjengelig. Etablering av industri-, lager- og logistikkvirksomhet med tilhørende funksjoner ved Stryken vil ha bærekraftige løsninger for transport og logistikk, og har potensiale for begrenset negativ innvirkning på naturressurser og bokvaliteter i nærområdet.

Plassering

REGIONALT (Logistikkmuligheter)

Området ligger langs med RV4 og Gjøvikbanen/Bergensbanen, 1,8 km fra Stryken stasjon. Området er plassert helt syd i Lunner kommune, og grenser direkte til Nittedal kommune.

Sentral plassering i Osloregionen. Avstander i kjørelengde langs vei med rikvei eller europavei-standard:

Oslo sentrum:	39 km – 43 minutter (bil). Tog med timesavgang på Gjøvikbanen, 40 minutter reisetid – muligheter fra Stryken stasjon (1,8 km unna, ikke i bruk i dag).
Lillestrøm:	33 km – 35 minutter (bil)
Drammen:	82 km – 1 t 13 minutter (bil)
Hønefoss:	47 km – 45 minutter (bil – ny E16 under bygging vil korte tiden)
Raufoss:	75 km – 1 t (bil)
Jessheim:	52 km – 46 minutter (bil)
Råholt (Eidsvoll):	50 km – 45 minutter
Bærum (Lysaker):	45 km – 45 minutter (bil)
Asker:	63 km – 59 minutter
Ski:	63 km – 1 t (bil)

LOKALT

Harestua sentrum – tettsted med sentrumsfasiliteter under utvikling, god påkobling til Nordmarka og Romeriksåsene, med godt vekstpotensiale. 7,4 km – 9 min

Nittedal (Rotnes) – tettstedskommune med sentrumsfasiliteter, alpinanlegg, videregående skole, nytt skoleanlegg i Hakadal og vekstkapasitet. 16 km – 15 min

NASJONALT OG INTERNASJONALT

Oslo Lufthavn Gardermoen
48 km – 45 min (nordøstlig rute via E16)

Bergen via Bergensbanen (over Roa og Jevnaker):
403 km



Arealet

- Arealet som vurderes solgt: 439 800 m²
- Totalt areal, hele området: 578 454 m²
- 1,5 km langt / 400 m bredt
- Sydvest med noe helling

REGULERING

Området har detaljregulering, med veistruktur og ny påkobling mot Stryken stasjon (Gjøvikbanen) for nytt sidespor til Gjøvikbanen/Bergensbanen.

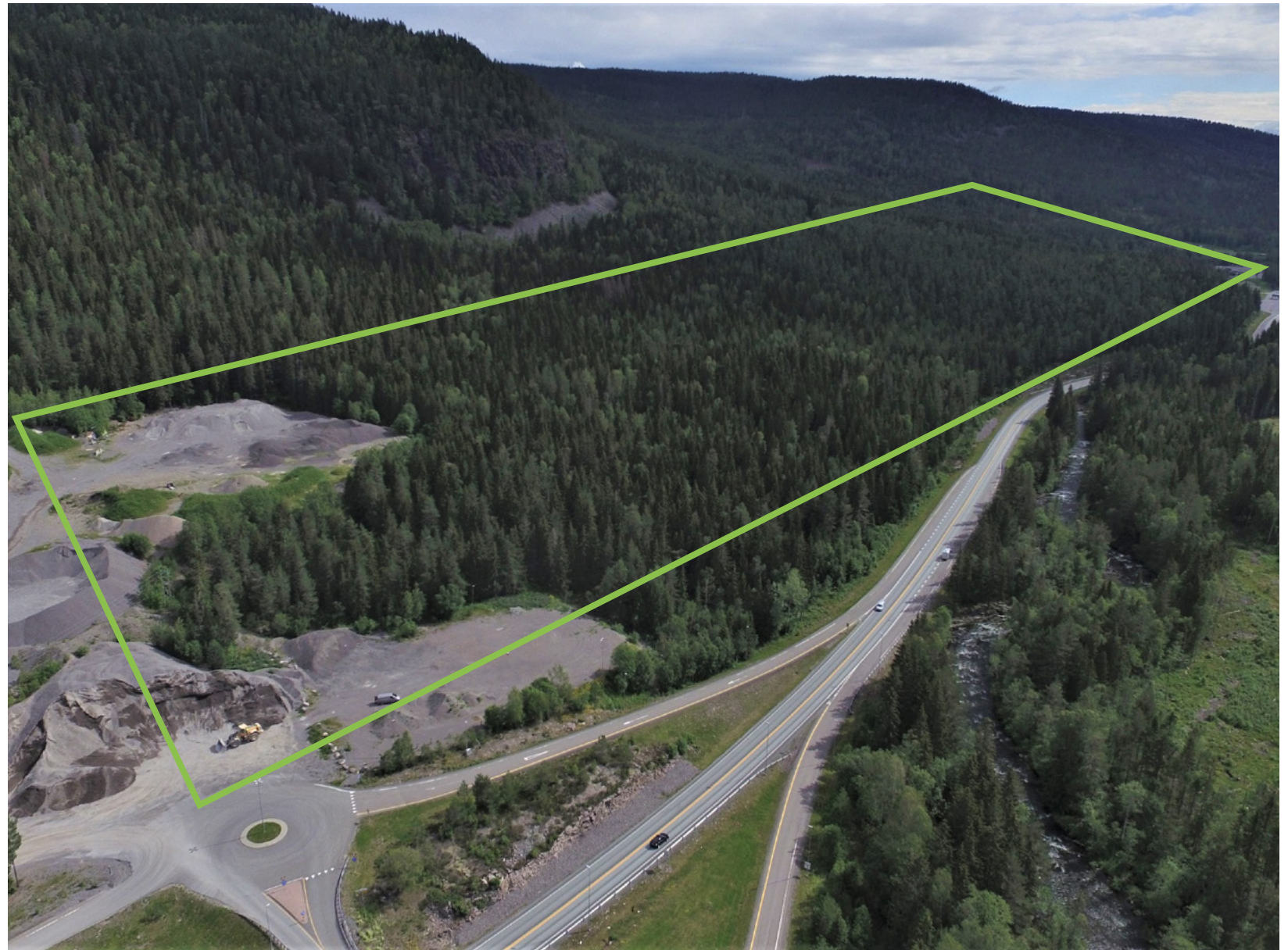
Detaljreguleringen er **eldre**, og det må påregnes å gjøres på nytt, tilpasset dette prosjektet.

STØRRELSE

Arealet som vurderes solgt er på **439 800 m²**, og består av gårdsnr. 115, bruksnr. 136 på 431 dekar og gårdsnr. 115, bruksnr. 137 på 8,8 dekar.

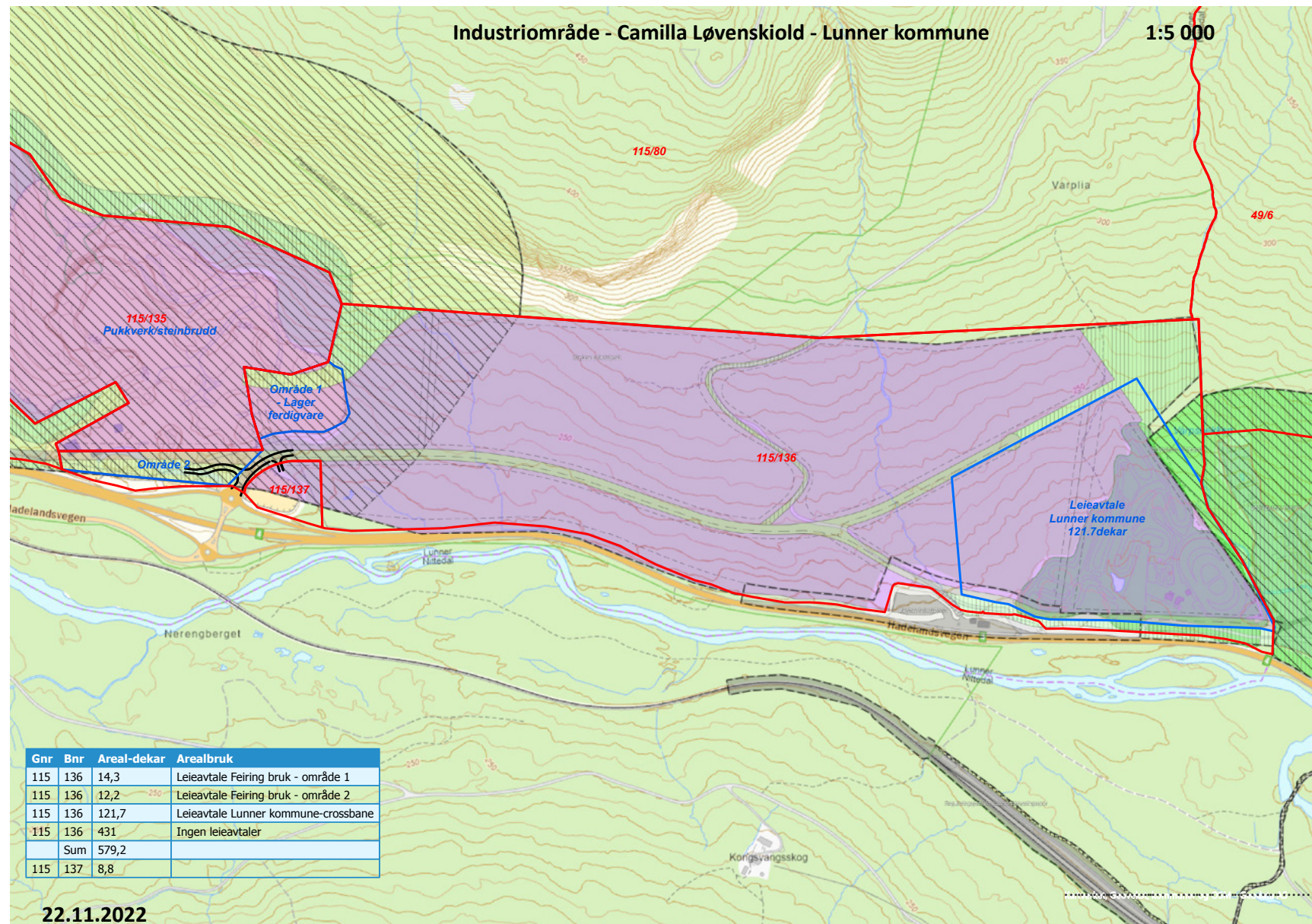
Områdene med leieavtaler inngår ikke i salgsobjektet. Se skisse på neste side.

Totalt areal hele området er på 578 454 m², der det er etablert leieforhold til hhv. Hadeland Pukkverk AS og Lunner Kommune.



Tomte- grenser

Det er det vesentlige av gnr. 115, bnr. 136 og hele gnr. 115, bnr. 137 som inngår i salgsobjektet. Områdene med leieavtaler inngår ikke i salgsobjektet.



Beskrivelse av eiendommen

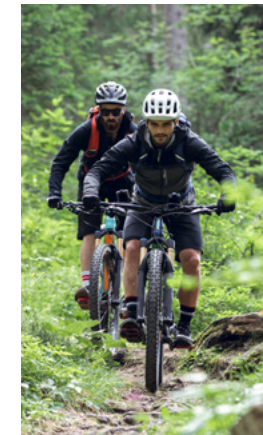
BESKAFFENHET OG TILSTØTENDE AKTIVITET

- Tomten/eiendommen (gnr/bnr 115/136) avgrenses av Hadeland Pukkverk AS i vest, og på andre siden av kommunegrensen mot Nittedal i øst til en skytebane. Den grenser til Statens Vegvesens kontrollstasjon i sørøst.
- Eiendommen er ikke utbygget. Størstedelen er skogkledt, med noe helning. Høydeforskjellen er på det meste 72 meter. Høyeste punkt i regulert området er 293 moh, mens laveste punkt er 220 moh.
- I sørøstlig ende av eiendommen er det i dag etablert en bane for motorcross og speedway. Driverne av denne er kjent med at området er regulert for næring, men har dispensasjon til å drive frem til utbygging.
- Videre østover, i Nittedal Kommune, men innenfor det området som vil måtte være utvidelsesområdet, er det i dag anlagt skytebaner.
- Området ligger ellers usjenert og uten innsyn fra boligbebyggelse. Avstand til nærmeste bebyggelse er 1 km.
- Arealet som Hadeland Pukkverk leier er inkludert i regulert område og skilt ut på eget gnr/bnr. Leieavtalen går i utgangspunktet frem til 2089. Eiendommene deler felles avkjøring/innkjøring fra planfri rundkjøring fra Rv4. Eiendommen umiddelbart øst for avkjøringen, brutto ca. 9 dekar er totalt ca. 5 dekar planert og gruset areal. Den er utskilt med eget gnr/bnr, og inngår i regulert område.

- Helt øst er ca. 120 dekar midlertidig dispensert for med formål motorcross, inntil området tas i bruk til industri. Grunneier leier ut arealet til Lunner Kommune, som fremleier til Lunner motorcrossklubb. Leieforholdet opphører i 2054.

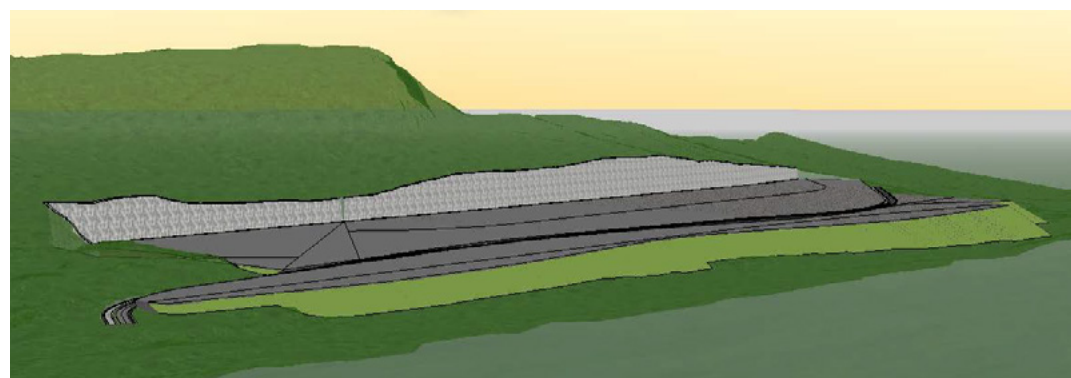
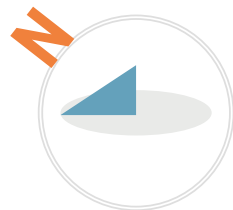
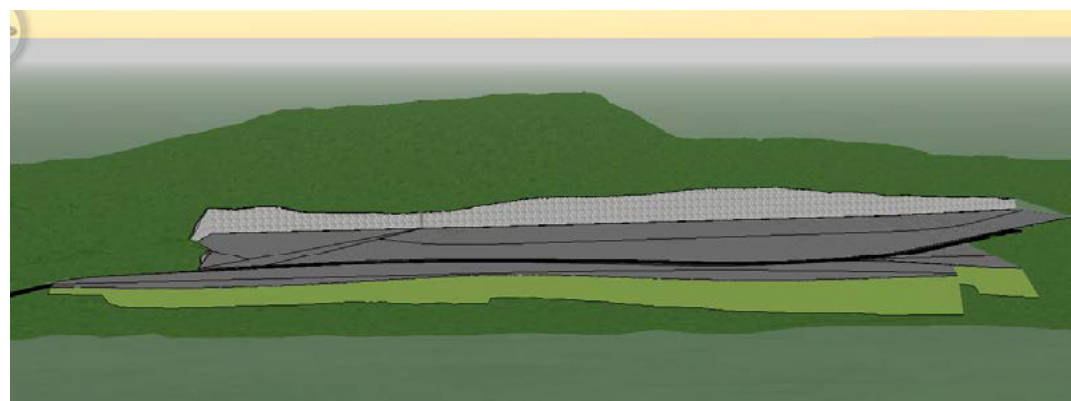
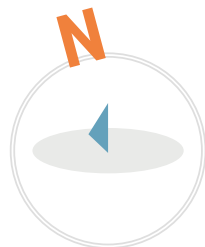
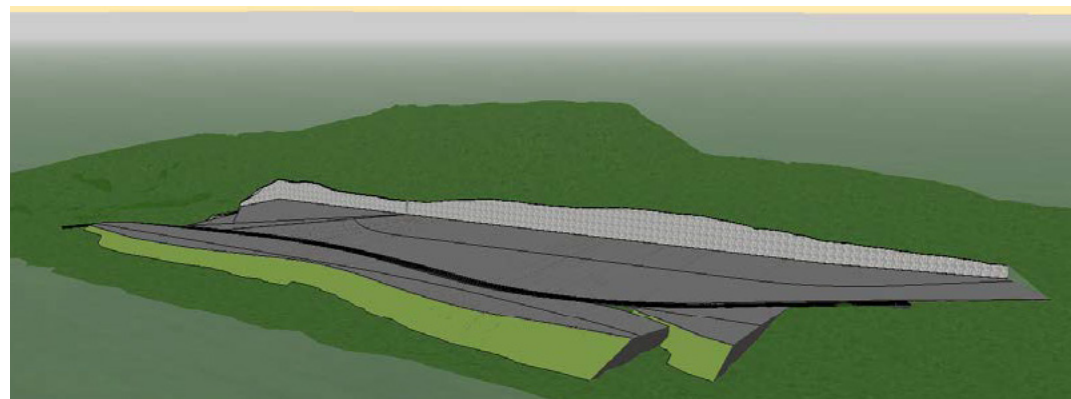
INFRASTRUKTUR NÆR TOMTEGRENSE

- Rv4 passerer eiendommen, med god avkjøring og påkjøring i planskilt kryss.
- Gjøvikbanen gjør det mulig med bærekraftig adkomst fra større befolkningssentra omkring.
- Stryken stasjon er p.t. ikke fast stoppested, men den kan bli attraktiv både for gods- og persontransport.
- Reguleringsplan åpner for samferdsel (vei, toglinje) mellom Stryken industripark og stasjonen.
- Det skal være adekvat strømtilførsel til Harestua for normal næringsutvikling (132kV linje). Detaljene i strømtilførsel frem til Stryken må avklares (Glitre).
- Det er per i dag ikke anlagt kommunalt vann og kloakk til området. Nærliggende virksomhet har eget anlegg. Kommunen har imidlertid vannverk i forbindelse med innløpet til Hakadalselva, mindre enn 2 km unna. Det må prosjekteres en løsning for VVA for et slikt prosjekt.



Perspektiver

- Arealet: 578 454,3 m²



Flyfoto

Muligheter for utvidelse av området sørøstover, inn i Nittedal kommune. Dette området er per i dag ikke regulert til formålet, men Nittedal kommune er positive.

Klikk for å legge til punkt.

286

2300

4

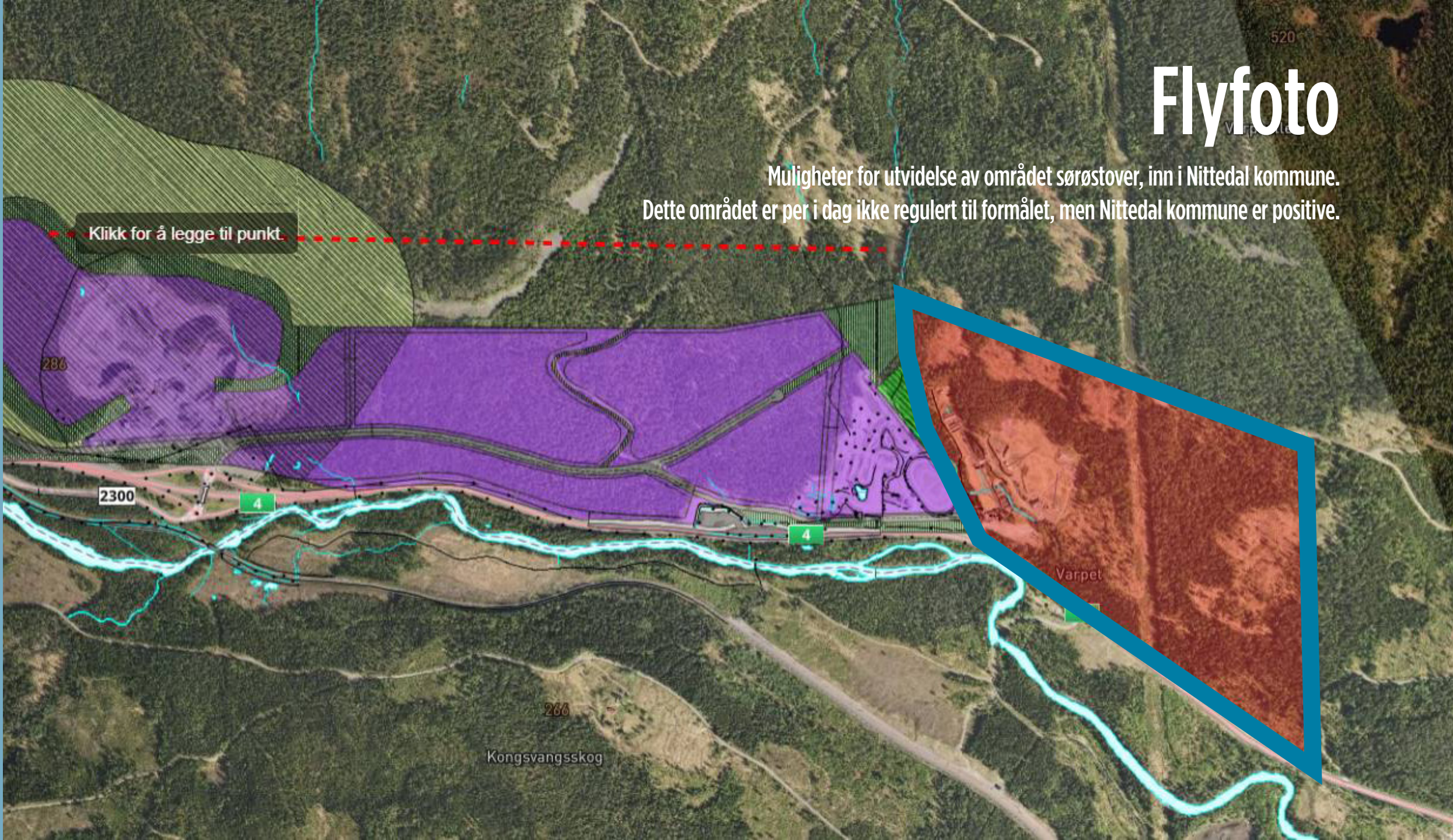
4

266

Kongsvangsskog

Varpet

520



Flyfoto

Stryken – Oslo Lufthavn



Logistikk

GJØVIKBANEN

Gjøvikbanen (Oslo S – Gjøvik) passerer tomten. Stryken stasjon er 1,8 km nordover. Det er planlagt for eget sidespor til industriområdet.

Gjøvikbanen har kobling til Bergensbanen via Roa og Jevnaker. Denne linjen trafikkeres av en del godstransport mellom Oslo og Bergen i dag. Fra Oslo kobling til hele det sentrale jernbanenettet.

RV. 4

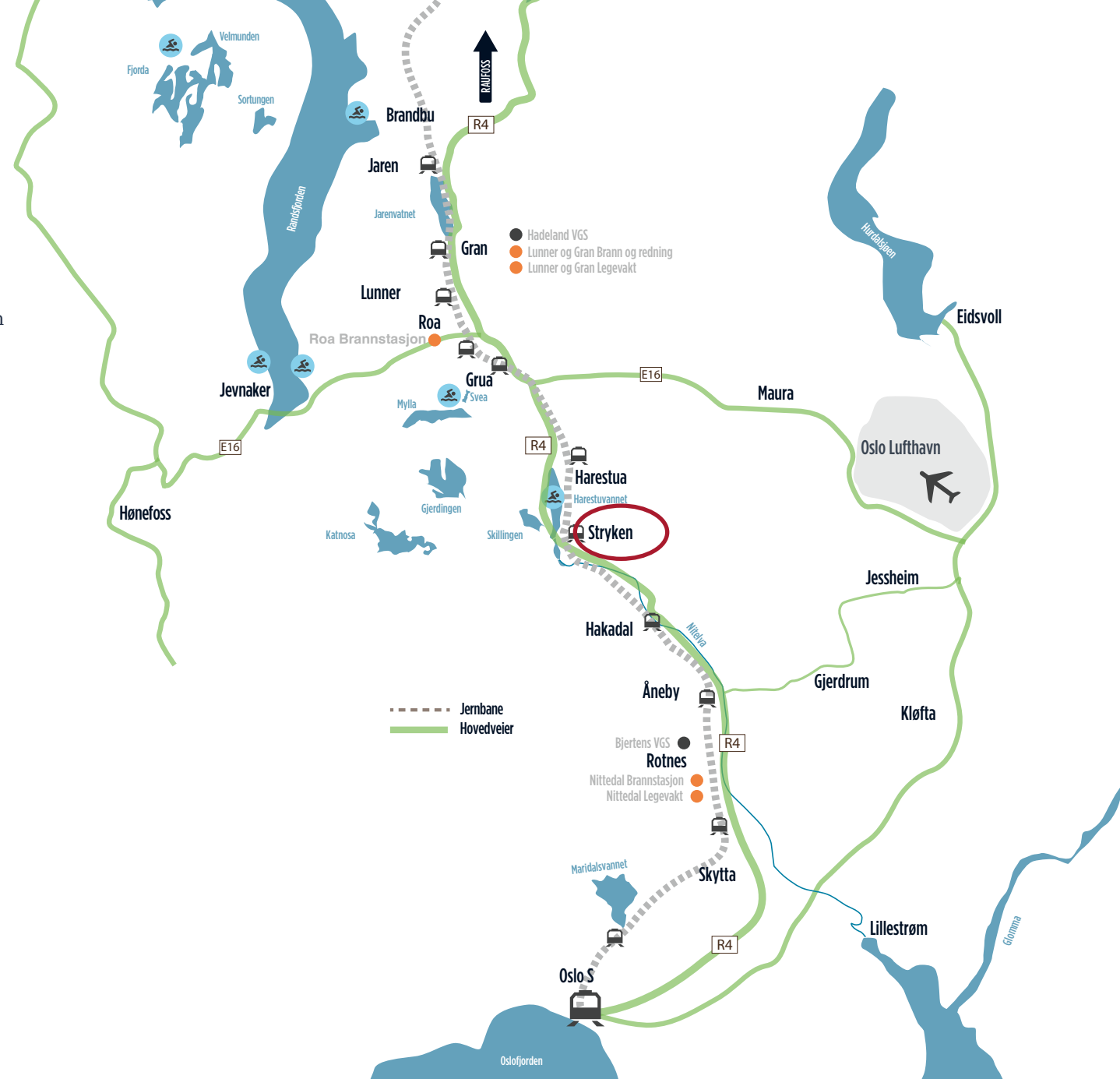
Riksvei 4 passerer langs området, med god eksisterende påkobling via planskilt kryss.

OSLO LUFTHAVN

Oslo lufthavn Gardermoen er 45 min. med bil unna. Mulig kobling med tog og buss.

BUSSRUTER

Stryken ligger i Akershus fylke (pt. Viken) hvilket innebærer at området omfattes av det regionale busstilbud (Ruters busstilbud).



Arbeidsmarked

Hvor langt kommer du på 45 minutt?

Innenfor 45 minutters kjøring med bil finnes 664 500 personer mellom 20 og 64 år. Begrener vi til 35 minutter er fortsatt Lillestrøm og ytre deler av Oslo med i et område med 500 000 potensielle arbeidstakere. Utvider vi sirkelen til 1 time, er også områder som Nordre Follo, Asker og Raufoss inkludert. Slik ligger området sentralt i Norges største og mest kompetente arbeidsmarked. Utvider vi sirkelen til 1 time, er også områder som Nordre Follo, Asker og Raufoss inkludert, med ytterligere 60 000 potensielle arbeidstakere.

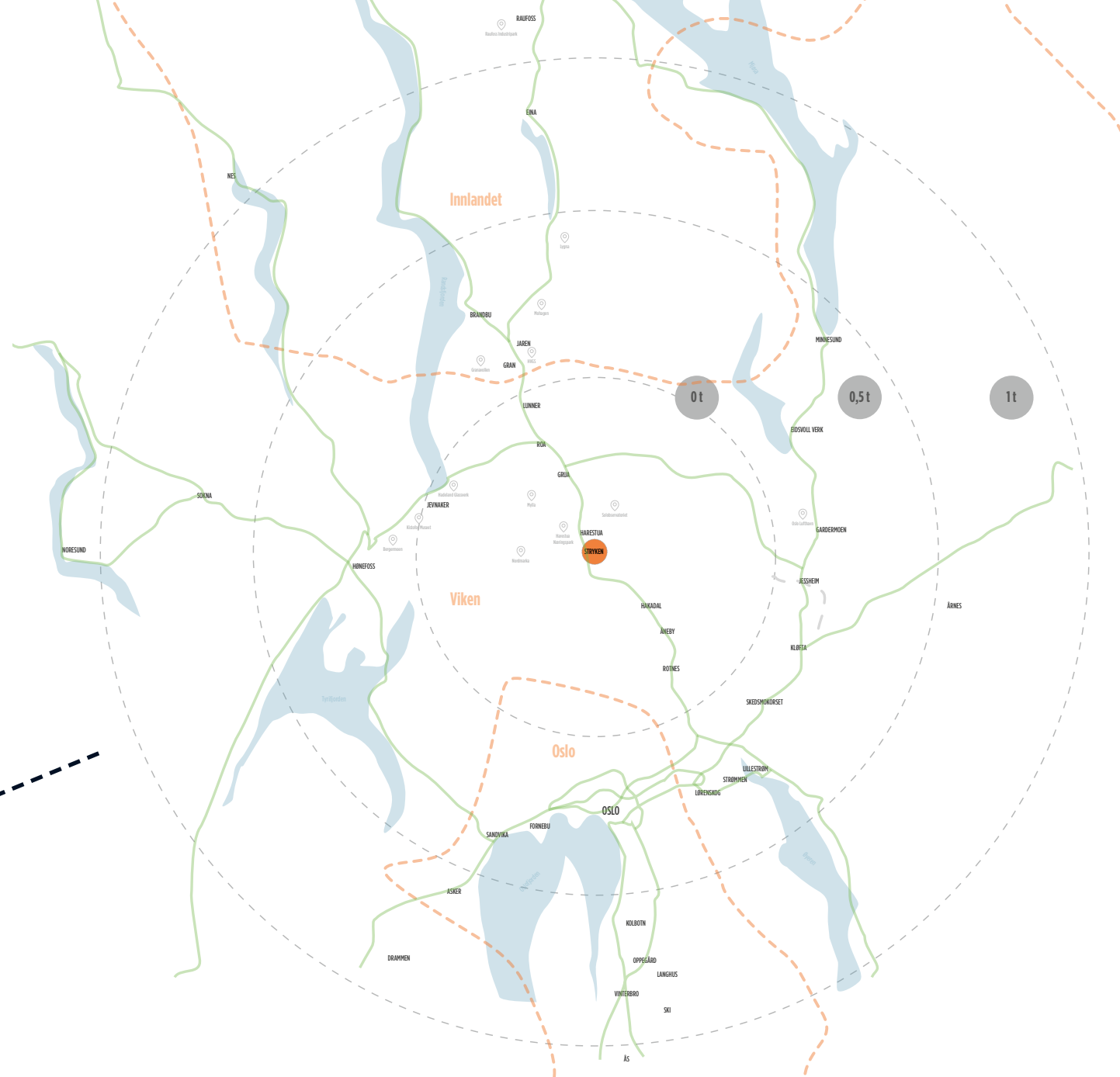
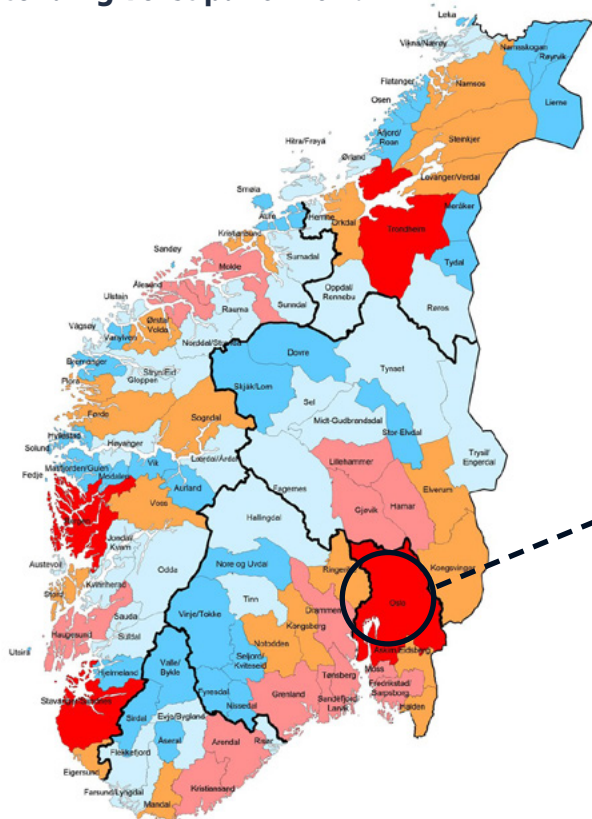
KOMMUNER INNENFOR 30 MINUTTER	PERSONER 20–64 ÅR
Oslo	445122
Lillestrøm	10620
Nittedal	6910
Lunner	5329
Gran	7756
Jevnaker	3900

KOMMUNER INNENFOR 45 MINUTTER	PERSONER 20–64 ÅR
Bærum	72321
Sørumsand	10620
Fet	6910
Skedsmo	32514
Nittedal	13738
Gjerdrum	3929
Ullensaker	21979
Eidsvoll	14641
Nannestad	8054
Ringerike	17729



Oslo bo- og arbeidsregion

Området forventer årlig vekst på 10–20 %



Regulering, rammer og fremdrift

GODKJENT REGULERT TIL INDUSTRI- OG NÆRINGSFORMÅL

- Det foreligger godkjent reguleringsplan (1990), med planbestemmelser. Tomten/eiendommen er regulert til industri- og næringsformål. Det nordvestre feltet er regulert til fortrinnsvis «pukkrelatert» industri, pukkverket leier deler. Planen inkluderer ny adkomst østover til skytebanen fra innkjøringen ved pukkverket. Se lenke til planinnsyn på side 17 .
- I og med at denne reguleringsplanen er noen år gammel, og kravene til utredninger har endret seg, må det påregnes å utarbeide ny detaljregulering.
- Utvidelse av kapasitet for tilførsel av strøm, og uttak og utslipp av kjølevann, må konsesjonsbehandles i sine respektive instanser.
- Ut over disse forholdene er området klart for utvikling. Infrastruktur for transport, også under bygging, er på plass.

KULTURMINNER

Det er registret en hustuft i området (se sirkel i bildet) hvor vernestatus er uavklart. Dette må avklares med vernemyndigheten.



Kommunen og regionen



LUNNER – HADELAND – HARESTUA

Lunner er en kommune på Hadeland nå i Viken fylke. Fra 1. januar 2024 vil Lunner kommune tilhøre Akershus fylke.

Tettsteder: Lunner, Roa, Grua og Harestua. Administrasjonssenteret ligger i Roa.

Kommunenes totale areal er 292 km².
Folketall: 9 300.

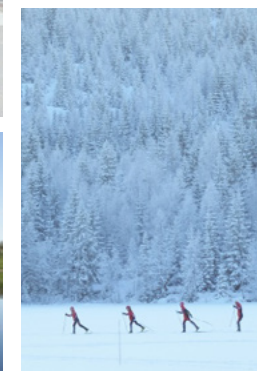
Eiendomsskattesatsen i Lunner kommune for 2022 er 4 promille for bolig- og fritidseiendommer, med et bunnfradrag kr. på 100 000. pr. boenhet. For næringsseiendommer er skattesatsen 6 promille.

Lunner Almenning har utviklet Harestua Næringspark ved avkjørselen til Harestua sentrum. Her er det flere industri-, lager- og logistikkvirksomheter som har etablert seg og har bygg under oppføring. Det er også forventet etablering av handelsvirksomhet innen «plasskrevende handel».

BOLIGER OG PLANRESERVER

I Lunner kommune er det avsatt god planreserve for boliger. Dersom hele planreserven bygges ut vil det gi grunnlag for i størrelsesorden

4 000 innbyggere, hvilket er mer enn dagens prognoser for befolkningsvekst i SSB. Den klart største delen av planreserven er sør i kommunen, ved Harestua og Grua.



Stor-Oslo Nord

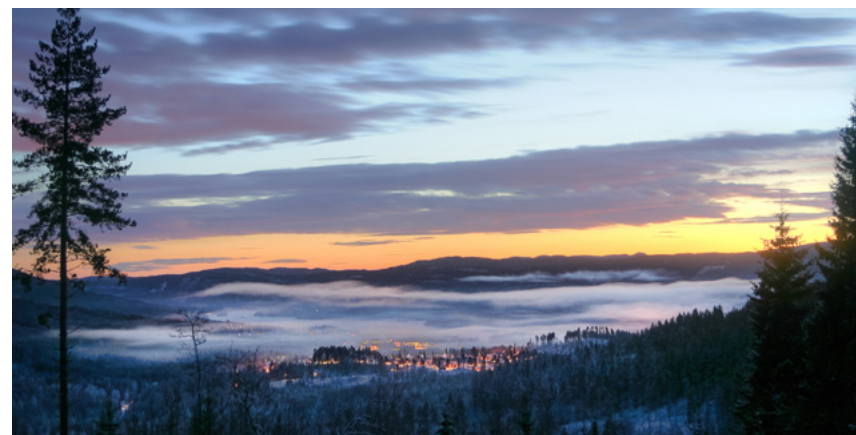
Gjøvikbanen og RV4 på dagsorden

KORTERE REISETID MELLOM OSLO OG GJØVIK

Prosjektet Stor-Oslo Nord jobber for å korte ned reisetiden mellom Oslo og Gjøvikregionen. Stor-Oslo Nord ble startet sommeren 2012 av kommunene Gjøvik, Nittedal, Gran, Lunner, Østre Toten, Vestre Toten, Nordre Land og Søndre Land. Formålet med prosjektet er å korte ned reisetiden til og fra Oslo.

- Ny trasé og dobbeltspor på Gjøvikbanen mellom Oslo S og Roa
- Ny og forbedret Rv4 mellom Nittedal og Oslo - og utbedret Fv22-E6

Et bredt partnernettverk støtter Stor-Oslo Nord. Bedriftsledere i kommunene er engasjerte og ønsker å delta aktivt i arbeidet for Rv4 og Gjøvikbanen. Til nå har 27 viktige bedrifter signert partnerskap med Stor-Oslo Nord prosjektet.





Et nært og inkluderende miljø



NYTTIGE NETTSIDER

Regionrådet for Hadeland

regionhadeland.no

Sagparken

sagparken.no

Lunner Kommune

lunner.kommune.no

Nittedal Kommune

nittedal.kommune.no

Osloregionen

osloregionen.no

Om utvikling av Riksvei 4

<http://www.gjovikregionen.no/wp-content/uploads/2018/09/Riksveg-4-brosjyre.pdf>

Planinnsyn i Lunner kommune

<https://www.lunner.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom.581810.no.html>

EIER/FORVALTER

Eiendommen eies av Camilla A. Løvenskiold, og forvaltes av NORSKOG.

EIENDOMSRÅDGIVER/MEGLER

Interessenter bes henvende seg til Tiger Eiendomskompetanse AS.

OM TIGER EIENDOMSKOMPETANSE

Tiger Eiendomskompetanse AS ble etablert i 2000 og har gjennom mange år bygget solid erfaring innen næringsmegling og uavhengig rådgivning. Med vår kompetanse og vårt nettverk er vi en foretrukket leverandør til aktører innen næringseiendom.

Vi leverer tjenester innen transaksjon (kjøp og salg), utleie, verdivurdering og uavhengig rådgivning.

tigereiendom.no

Vedleggspakke

Ved interesse oversendes vedleggspakke med mer utfyllende informasjon.



KONTAKTPERSON

Eiliv Christensen

4130 9999

ec@tigereiendom.no