

Denne saken er et enkeltvedtak etter bestemmelsene i Lov om behandlingsmåten i offentlig forvaltning (forvaltningsloven).

Arkivsaksnr.: 06/818 - 121

Arkivnr.: PLAN 0533-2010-0092

Saksbehandler: Tjenesteleder, Gunn Elin Rudi

SLUTTBEHANDLING AV REGULERINGSPLAN OG KONSEKVENsutREDNING FOR HADELANDSPARKEN (053320100092)

Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven av 1985 § 27-2

Klageadgang: Etter plan- og bygningsloven § 15, jfr. forvaltningsloven kap. VI

Rådmannens innstilling:

::: Sett inn rådmannens innstilling under denne linja ↓

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 27-2 godkjenner Lunner kommune reguleringsplan for Hadelandsparken og tilhørende konsekvensutredning med følgende endringer i planbestemmelser og plankart:

Reguleringsplanbestemmelser

- § 3.3 1.ledd, 2. setning endres til: *Handel med ikke-plasskrevende varer er begrenset til 1500 kvm. T-BRA.*
- § 6.3 tillegg: Det skal sikres en sone med kantvegetasjon til Sveselva på 8 meter. Vegetasjonen skal bestå av naturlig vegetasjon for området, og hovedsakelig trær og busker.
- § 6.4 tillegg: Det skal sikres en sone med kantvegetasjon til Sveselva på 8 meter. Vegetasjonen skal bestå av naturlig vegetasjon for området, og hovedsakelig trær og busker.

Rekkefølgebestemmelser (tillegg):

- Kantvegetasjon langs Sveselva skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis i noen av byggeområdene i planområdet.
- Viltovergang for vilttrekk over Rv. 4 og togtrasè, eller annet tilsvarende avbøtende tiltak, skal være etablert før det tillates noen type anleggsaktivitet i byggeområde H/F1. Tiltaket skal planlegges og vurderes av viltfagkyndige.

Plankart:

- Spesialområde vann og vassdrag legges inn som formål på Sveselva.
- Reguleringsplanen viser gang- og sykkelveg langs Fv. 16 (GS1) i normal profil (3+3m). GS1 justeres til en minimumsløsning innenfor vegnormalene med 1,0 m rabatt mellom veg og g/s-veg, 2,5 m asfaltert vegbane og 0,5 m skulder, til sammen 4,0 m på strekningen forbi eiendom 67/100.

Kommunestyrets vedtak kan påklages i medhold av plan- og bygningsloven § 15, jf. Forvaltningslovens kap. VI av part eller annen med rettslig klageinteresse. En eventuell klage må fremsettes skriftlig til Lunner kommune innen 3 - tre - uker fra underretning om vedtaket.

::: Sett inn rådmannens innstilling over denne linja ↑

... Sett inn saksopplysninger under denne linja ↓

Sammendrag:

Reguleringsplan for Hadelandsparken var ute til 2. gangs offentlig ettersyn i mai og juni 2009, og ble vedtatt av kommunestyret i møte 22.10.2009. Siden det forelå innsigelse fra regionale myndigheter, vedtok kommunestyret å sende saken til avgjørelse i Miljøverndepartementet (MD). Det ble avholdt mekling 3.mars 2010, men meklingen ført ikke fram. Hadelandsparken AS har i etterkant av meklingen varslet at de aksepterer at arealet for detaljhandel reduseres fra 3.000m² til 1500m² og at saken ikke sendes MD. Rådmannen foreslår at areal for detaljvarehandel reduseres i samsvar med Hadelandsparken AS' sitt ønske og at kommunestyret vedtar reguleringsplanen endelig.

Saksutredning:

1. FAKTA:

1.1 Bakgrunn for saken

Kommunestyret sluttbehandlet reguleringsplan for Hadelandsparken i møte 22.10.2009 (sak 67/09). Med bakgrunn i at Oppland fylkeskommune trakk sin innsigelse i fylkesutvalgets møte 22.09.2009, ba Lunner kommune deretter om ny mekling hos Fylkesmannen i Oppland. Mekling fant sted på Lillehammer 3.3.2010, men denne førte ikke frem. Referatet fra meklingsmøtet følger vedlagt saken. Det samme gjør innsigelsene fra Fylkesmannen i Oppland og Statens vegvesen. Hadelandsparken AS har gitt tilbakemelding om at de ønsker å redusere arealet for detaljvarehandel i reguleringsplanen for å etterkomme gjenstående innsigelse fra Fylkesmannen i Oppland og Statens vegvesen, Kommunestyret skal ta endelig stilling til reguleringsplan for Hadelandsparken.

1.2 Oversikt over politiske behandlinger

| Politisk | Møtedato | Saksnr | ESA-dok | Saken gjelder | Resultat |
|---|------------|--------|------------|---|---|
| UTV | 28.06.2007 | 39/07 | 06/818-23 | Planprogram | Fastsettelse |
| KS | 28.06.2007 | 49/07 | 06/818-24 | Planprogram | Fastsettelse |
| UTV | 06.03.2008 | 12/08 | 06/818-46 | 1. gangs behandling | 1. gangs offentlig ettersyn, m/endringer |
| 1. gangs offentlig ettersyn (april-juni 2008) | | | | | |
| UTV | 26.06.2008 | 41/08 | 06/818-70 | Merknadsbehandling | Be om mekling |
| KS | 26.06.2008 | 47/08 | 06/818-73 | Merknadsbehandling | Be om mekling |
| UTV | 11.12.2008 | 65/08 | 06/818-83 | Merknadsbehandling /2. gangs behandling | 2. gangs offentlig ettersyn, m/ endringer |
| KS | 26.03.2009 | 18/09 | 06/818-86 | Utnyttelsesgrad (endring) | Økt %-BYA for byggeområdene H/F1 (70%) og F/K/L1(85%) |
| 2. gangs offentlig ettersyn (mai-juni 2009) | | | | | |
| UTV | 27.08.2009 | 51/09 | 06/818-105 | Merknads- og sluttbehandling | Godkjenning av planen m/endringer |
| KS | 17.09.2009 | 58/09 | 06/818-106 | Merknads- og sluttbehandling | Sak utsatt til neste møte |
| Fylkesutvalget trekker innsigelsen fra Oppland fylkeskommune i møte 22.09.2009 (sak 103/09) | | | | | |
| KS | 22.10.2009 | 67/09 | 06/818-108 | Merknads- og sluttbehandling | Godkjenning av planen m/endringer |

1.3 Status i saken

Planen, som framlagt ved 2. gangs offentlig ettersyn, er godkjent av kommunestyret i møte 22.10.2009 (sak 67/09), med endringer. Det ble vedtatt oversendelse av planen til Miljøverndepartementet med bakgrunn i foreliggende innsigelser. Kommunestyrets vedtak lyder:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-2 godkjenner Lunner kommune reguleringsplan for Hadelandsparken med følgende endringer:

Reguleringsbestemmelser:

- § 6.3 tillegg: *Det skal sikres en sone med kantvegetasjon til Sveselva på 8 meter. Vegetasjonen skal bestå av naturlig vegetasjon for området, og hovedsakelig trær og busker.*
- § 6.4 tillegg: *Det skal sikres en sone med kantvegetasjon til Sveselva på 8 meter. Vegetasjonen skal bestå av naturlig vegetasjon for området, og hovedsakelig trær og busker.*

Rekkefølgebestemmelser (tillegg):

- *Kantvegetasjon langs Sveselva skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis i noen av byggeområdene i planområdet.*
- *Viltovergang for vilttrekk over Rv. 4 og togtrasè, eller annet tilsvarende avbøtende tiltak, skal være etablert før det tillates noen type anleggsaktivitet i byggeområde H/F1. Tiltaket skal planlegges og vurderes av viltfagkyndige.*

Plankart:

- *Spesialområde vann og vassdrag legges inn som formål på Sveselva.*
- *Reguleringsplanen viser gang- og sykkelveg langs Fv. 16 (GS1) i normal profil (3+3m). GS1 justeres til en minimumsløsning innenfor vegnormalene med 1,0 m rabatt mellom veg og g/s-veg, 2,5 m asfaltert vegbane og 0,5 m skulder, til sammen 4,0 m på strekningen forbi eiendom 67/100.*

Det foreligger innsigelse fra Statens vegvesen, Fylkesmannen i Oppland og Oppland fylkeskommune. Plansaken sendes Miljøverndepartementet som avgjør om reguleringsplanen skal stadfestes, jf. Plan- og bygningsloven § 27-2 nr.2. Kommunen skal først kunngjøre planen når den er stadfestet.

1.4 Mail fra Hadelandsparken AS datert 6.5.2010

Styret i Hadelandsparken AS besluttet i styremøte i går at man ikke vil anke Fylkesmannens innsigelse til reguleringsplanen for Hadelandsparken inn for Miljøverndepartementet. Det betyr at man vil akseptere en reguleringsplan hvor arealet for detaljhandel er redusert fra 3000 kvm til 1 500 kvm. Det forutsettes at reguleringsplanen for øvrig blir slik den nå foreligger.

Arealreduksjonen vil nødvendigvis by på noen utfordringer, men med en stadfestet reguleringsplan i løpet av sommeren 2010 tar selskapet allikevel sikte på å kunne starte 1. byggetrinn første halvår 2011, med ferdigstillelse våren 2012.

2. VURDERINGER

Denne saken bringer intet nytt til torgs annet enn at Hadelandsparken AS aksepterer 1500m² tillatt bruksareal (T-BRA) for ikke-plasskrevende varer. Faglig sett burde dette være en sak som Miljøverndepartementet skulle fått muligheten til å ta stilling til, men en innsigelsesprosess i MD vil medføre at det tar lang tid før det foreligger en juridisk bindende plan som det kan bygges ut etter. Når utbygger vil forholde seg til 1500m² T-BRA detaljvarehandel, ønsker kommunen også å støtte opp under dette slik at utbygging kan igangsettes.

3. ALTERNATIVE LØSNINGSFORSLAG

3.1 Saken sendes Miljøverndepartementet

Kommunestyret opprettholder vedtak i sak 67/09 av 22.10.2009.

Siden det foreligger innsigelse fra Statens vegvesen og Fylkesmannen i Oppland sendes plansaken Miljøverndepartementet som avgjør om reguleringsplanen skal stadfestes, jf. Plan- og bygningsloven § 27-2 nr.2. Kommunen skal først kunngjøre planen når den er stadfestet.

3.2 Reguleringsplanen egendokjennes av kommunestyret

Kommunestyret opprettholder vedtak i sak 67/09 av 22.10.2009, men bestemmelse 3.3. endres slik at handel med ikke-plasskrevende varer er begrenset til 1500m² T-BRA.

4. KONKLUSJON MED BEGRUNNELSE

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 27-2 godkjenner Lunner kommune reguleringsplan for Hadelandsparken og tilhørende konsekvensutredning med følgende endringer i planbestemmelser og plankart:

Reguleringsplanbestemmelser

- § 3.3 1.ledd, 2. setning endres til: *Handel med ikke-plasskrevende varer er begrenset til 1500 kvm. T-BRA.*
- § 6.3 tillegg: Det skal sikres en sone med kantvegetasjon til Sveselva på 8 meter. Vegetasjonen skal bestå av naturlig vegetasjon for området, og hovedsakelig trær og busker.
- § 6.4 tillegg: Det skal sikres en sone med kantvegetasjon til Sveselva på 8 meter. Vegetasjonen skal bestå av naturlig vegetasjon for området, og hovedsakelig trær og busker.

Rekkefølgebestemmelser (tillegg):

- Kantvegetasjon langs Sveselva skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis i noen av byggeområdene i planområdet.
- Viltovergang for vilttrekk over Rv. 4 og togtrasè, eller annet tilsvarende avbøtende tiltak, skal være etablert før det tillates noen type anleggsaktivitet i byggeområde H/F1. Tiltaket skal planlegges og vurderes av viltfagkyndige.

Plankart:

- Spesialområde vann og vassdrag legges inn som formål på Sveselva.
- Reguleringsplanen viser gang- og sykkelveg langs Fv. 16 (GS1) i normal profil (3+3m). GS1 justeres til en minimumsløsning innenfor vegnormalene med 1,0 m

rabatt mellom veg og g/s-veg, 2,5 m asfaltert vegbane og 0,5 m skulder, til sammen 4,0 m på strekningen forbi eiendom 67/100.

DOKUMENT I SAKEN:

Vedlagt:

Mail fra Hadelandsparken AS datert 6.5.2010
Referat fra meklingsmøte 3.3.2010
Innsigelse fra Statens vegvesen datert 8.6.2009
Innsigelse fra Fylkesmannen i Oppland datert 11.6.2009
Konsekvensutredning – Delutredning - tilleggsrapport vilt
Konsekvensutredning – Delutredning - stedsanalyse
Plankart
Planbestemmelser

Øvrige dokument:

Reguleringsplan for Hadelandsparken - forhåndskonferanse
Reguleringsplan for Hadelandsparken
Oversendelse av kartutsnitt
Svar - Oversendelse av kartutsnitt
Varsel om reguleringsarbeider - Hadelandsparken
Misforståelse ved oversendelse av mail
Svar - Misforståelse ved oversendelse av mail
Varsel om reguleringsarbeider Hadelandsparken
Lunner kommune - reguleringsplan for Hadelandsparken - varsel om oppstart av planarbeid -
Kopi av brev til NCM Donaldson AS
Varsel om reguleringsarbeider Hadelandsparken, forholdet til kulturminner - Kopi av brev til NCM Donaldsons AS
Planprogram for Hadelandsparken - Offentlig ettersyn
Vedr. Hadelandsparken- offentlig ettersyn av planprogram
Uttalelse til forslag til planprogram for Hadelandsparken på Grua
Reguleringsplan for Hadelandsparken - planprogram til høring kopi av brev til NCM Donaldsons AS
Saksprotokoll FU-sak nr. 43/07 - Hadelandsparken
Reguleringsplan for Hadelandsparken - Høring Uttakelse
Reguleringsplan for Hadelandsparken - Høring Uttakelse
Reguleringsplan - Hadelandsparken i Lunner kommune - varsel om oppstart av reguleringsarbeider
Oversendelse - mottatte høringsuttalelser samt med et sammendrag med kommentarer.
Forespørsel om uttalelser vedrørende etablering av kurs og konferanse hotell
Reguleringsplan for Hadelandsparken - Svar på forespørsel om uttalelser vedrørende etablering av kurs og konferanse hotell
Etterlysning av svar på brev om nytt meklingsmøte
Spørsmål ang. Hadelandsparken
Reguleringsplan for Hadelandsparken - Innkalling til nytt meklingsmøte 030310
Reguleringsplan for Hadelandsparken - referat fra meklingsmøte 3. mars 2010
Hadelandsparken - Reguleringsplan - Referat fra meklingsmøte 3. mars 2010
Tilleggsrapport fra Faun Naturforvaltning vedrørende viltspor
Hadelandsparken (Plan 92) - 2. gangs offentlig ettersyn

Hadelandsparken
Hadelandsparken - Kart
Annonse 2. gangs offentlig ettersyn - Hadelandsparken (Plan 92)
Oversendelse av planskjema
Merknad 2. gangs høring Uttalelse
Merkander til Hadelandsparken
Vedrørende Hadelandsparken
Hadelandsparken 2. gangs offentlig ettersyn - innsigelse
Hadelandsparken 2. gangs offentlig ettersyn - uttalelse
Merkander til Hadelandsparken
Svar - Hadelandsparken - 2. gangns offentlig ettersyn
Vedtak 2 gangs offentlig ettersyn av reguleringsplan for Hadelandsparken
Møte om hadelandsparken
Vedrørende møte om hadelandsparken
Følg brev - Uttalelse til kommunens innspill vedrørende reguleringsplan for Hadelandsparken
Reguleringsplan/konsekvensutredning for Hadelandsparken (053300000092)
Reguleringsplan for Hadelandsparken - forespørsel om ny mekling
Reguleringsplan for Hadelandsparken i Lunner kommune - Innsigelse
Hadelandsparken - møtereferat 220108
Hadelandsparken - plankart
Foreløpig tilbakemelding på konsekvensutredningen
Konsekvensutredning Delutredning boliger og fritidsboliger 211207 - endelig
Konsekvensutredning Delutredning forurensning
Konsekvensutredning Delutredning handel 030108
Konsekvensutredning Delutredning trafikk 170108
Konsekvensutredning Delutredning vilt, natur, beite
Hovedrapport Kosekvensutredning 170108
Forslag til reguleringsplan for Hadelandsparken
Svar - Planforslag Hadelandsparken
Diverse endringer i reguleringsplan for Hadelandsparken
Tilbakemelding på diverse endringer i reguleringsplan for Hadelandsparken - Herunder planbeskrivelse
Tilbakemelding på diverse endringer i reguleringsplan for Hadelandsparken
Konekvensutredning for Hadelandsparken Hovedrapport og delutredninger
Reguleringsplan for Hadelandsparken Adr.liste,ann.
planoppst.,brev/ann.off.etter.planprg/innspill/sjekk
Reguleringsplan for Hadelandsparken Planbeskrivelse
Reguleringsplan for Hadelandsparken, reguleringskart og bestemmelser
Hadelandsparken - Grua Kopi av brev til Monika Tandstad
Hadelandsparken
Revidert planforslag og konsekvensutredning Hadelandsparken
Reguleringsplan for Hadelandsparken (Plan 92) Melding om offentlig ettersyn

Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:

Oppland fylkeskommune, Kulturvern og Regional utvikling, 2626 LILLEHAMMER
Statens vegvesen, region øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER
Gran kommune, Rådhusveien 39, 2770 JAREN
Jevnaker kommune, Kirkegata 6, 3520 JEVNAKER

Nittedal kommune, Moveien 1, 1482 NITTEDAL
Gruakollen Grendelag, ,
Grua Vel, ,
Naturvernforbundet Gran og Lunner, Postboks 99, 2716 HARESTUA
Grua Ungdoms- og Idrettslag, Postboks 47, 2717 GRUA
Lunner jeger- og fiskeforening, Postboks 1, 2713 ROA
Hadeland Reiseliv, , 3521 JEVNAKER
Hadeland Næringsforum, Postboks 89, 2713 ROA
Skiforeningen, Røyskattlia 17, 2743 HARESTUA
Akershus fylkeskommune, Scweigaardsgt 4, 0185 OSLO
Hadelandsporten AS, , 2743 HARESTUA
Hadelandsparken AS, , 2743 HARESTUA
Jorunn Alseth, Ravnkollbakken 39, 0971 OSLO
Vigdis Rødland, Hadelandsvegen 1470, 2742 GRUA
Lunner almenning , , 2743 HARESTUA
Egil Kristian Grua, Sagvegen 14, 2742 GRUA
Jan Harald Torp, Hadelandsvegen 1552, 2742 GRUA
Hadeland Bergverksmuseum, , 2717 GRUA
Anders Askersrud, Nedre Ullern Terrasse 13A, 0280 OSLO
Ruth Synnøve Holter, Ostadalsveien 70, 0753 OSLO
Hadeland Bygg- og Eiendomsutvikling AS, , 2717 GRUA
Håkon Gerhard Kristiansen, Larmerudvegen 17, 2742 GRUA
Håkon Schiong, PB 81, 2716 HARESTUA
Lillestrøm Arkitektkontor AS v/Karin Ingebrigtsen, Storgata 26, 2000 LILLESTRØM
Conseptbygg AS, Storgt. 6, 1531 MOSS
NCM Donaldsons , Stranden 3B, 0250 OSLO
Fylkesmannen i Oppland, Serviceboks , 2626 LILLEHAMMER
Hadelandsparken AS, Rundelen, 2743 HARESTUA

Rett utskrift av møtebok.

Roa,

Utvalgssekretær

[... Sett inn saksopplysninger over denne linja ↑](#)