

HADELANDSPARKEN – GRUA I LUNNER KOMMUNE
Boliger, fritidsboliger, hotell, regional handelspark m.v.

PLANFORSLAG SOM BESTÅR AV:

Beskrivelse av tiltaket
Plankart
Reguleringsbestemmelser
Illustrasjonsplan
Andre illustrasjoner

Tiltakshaver:
Hadelandsparken AS

Planforslaget er utarbeidet av:
Lillestrøm Arkitektkontor AS i samarbeid med NCM Donaldsons AS
Dato: 18. februar 2008

1.0 Tiltakshaver etc

Tiltakshaver er Hadelandsparken AS. Conseptbygg AS er prosjektansvarlig og fremmer forslaget på vegne av tiltakshaver. Prosjektansvarlig har engasjert NCM Donaldsons AS og Lillestrøm Arkitektkontor AS til å utarbeide planforslag med konsekvensutredning.

2.0 Bakgrunn for planforslaget

Tiltakshaver har ervervet planområdet med tanke på å utvikle et prosjekt med et variert innhold. Den unike beliggenheten ved Rv 4, planområdets størrelse, korte avstander til Oslo og Gardermoen/OSL, nærhet til Grua sentrum med jernbanestasjonen og ikke minst Nordmarka gir særlig gode forutsetninger for å utvikle et mangfoldig prosjekt i samsvar med tiltakshavers visjon.

3.0 Tiltakshavers visjon for Hadelandsparken

Tiltakshaver vil gjennom utviklingen av Hadelandsparken skape et attraktivt boligområde med nær tilknytning til Grua sentrum og Grua stasjon, og gjennom det bidra til visjonene i Fylkesdelplan for Hadeland og Kommuneplan for Lunner om økt bosetting bygd på den eksisterende grendestrukturen. Alle elementene i tiltaket anses likeverdige i den forbindelse, men det er sannsynlig at hotellet blir bygd først.

Planlagt hotell med konferansefaciliteter og forskjellige aktivitets- og velværetilbud samt et hyttefelt med ca. 40 hytter skal bidra til å styrke turistnæringen på Hadeland. Det skal legges til rette for samarbeid med Hadeland Bergverksmuseum, kommunen og andre, f. eks. Skiforeningen, for å skape et allsidig opplevelsestilbud som ligger nær så vel Oslo-området som Gardermoen og OSL.

Handelsparken med dagligvarer og plasskrevende varer, kombinert med privat og offentlig service som f. eks. helsetjenester, bank og eiendomsmegling, advokatpraksis m.v. skal bedre det lokale tilbudet til forbrukerne og styrke "handelsbalansen" på Hadeland og i Lunner. Veiserviceanlegg med bensinstasjon og servering skal være en del av handelsparken. Sammen med hyttene, hotellet og tilbudene knyttet til det skal handelsparken bidra til å skape et komplett opplevelsestilbud til glede for lokalbefolkningen, turister og friluftsentusiaster.

Hadelandsparken vil bidra med omtrent 250 nye årsverk fordelt på ca. 350 ansatte, i stor utstrekning kvinner. Sysselsettingen utgjør omtrent 10 % av yrkesaktive i Lunner kommune og blir derfor et betydelig bidrag til å oppfylle målsettingen om flere lokale arbeidsplasser.

4.0 Beskrivelse av planforslaget

En omfattende beskrivelse av planforslaget og konsekvensene av det finnes i konsekvensutredningen (KU), som består av en hovedrapport og fem delutredninger. I forhold til Lunner kommunes Veileder for Regulerings- og Bebyggelsesplaner omhandler KU følgende punkter:

- Bakgrunn
- Planstatus
- Beskrivelse av planområdet
- Eiendomsforhold
- Planprosess og medvirkning
- Innkomne forhåndsmerknader (som vedlegg)
- Beskrivelse av planforslaget
- Konsekvenser av planforslaget

I dette dokumentet velger vi derfor en kortfattet fremstilling som i hovedsak er knyttet til selve planforslaget, mens vi for øvrig viser til KU.

4.1 Planstatus

Østre del av planområdet er i dag regulert til Forretning/bensinstasjon/bevertning gjennom reguleringsplan for Del av Ødegården, 68/2 og Grua Auto. Gnr. 68 bnr. 6 er i denne planen regulert til boligformål. Det øvrige arealet innenfor Hadelandsparken er uregulert og det er kommuneplanens arealdel for Lunner 2005-2016 som gjelder. I kommuneplan er den vesentligste delen på nordsiden av Sveselva satt av til næringsformål (I/L/F-område Randen). Et mindre område øst for I/L/F-området er, sammen med den delen av området som ligger syd for Sveselva og området mellom I/L/F-området og veien til Bråten avsatt som LNF-område i kommuneplanen. Det er besluttet at jordverninteresser må vike for viktige samfunnsinteresser når det gjelder området mellom Fv 16 og Sveselva, mens området syd for elva må vurderes i landbrukssammenheng i forbindelse med fremming av reguleringsplan for Hadelandsparken.

4.2 Planforslaget

Planforslaget legger til rette for tiltakets fire hovedelementer:

- Boliger
- Fritidsboliger
- Hotell med konferansefaciliteter og opplevelses- og aktivitetstilbud
- Handelpark

I tillegg kommer områder for idrett og sportslig aktivitet, andre friområder og friluftsområder, spesialområde for bevaring/museum og trafikkområder.

4.2.1 Avvik i forhold til overordnede planer

Planforslaget avviker fra gjeldende kommuneplan på følgende punkter:

- Omdisponering av LNF-områder nevnt ovenfor
- Omdisponering av deler av I/L/F-område Randen til Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse

Tiltaket anses i det vesentlige å være forenlig med visjoner og mål i kommuneplanens samfunnsdel.

Planforslaget avviker fra Fylkesdelplan for lokalisering av varehandel i Oppland når det gjelder areal til handel med *ikke plasskrevende varer*, der forslaget er 4 000 kvm. I utgangspunktet setter planen en grense på 1 500 kvm. på slike etableringer utenfor sentrum, men unntak kan gjøres dersom etableringen er tilpasset handelsområdet og forventet befolkningsvekst. Fritidsbebyggelse og gjennomgangstrafikk kan tas hensyn til. Konklusjonen i KU (Handelsanalysen) er at tiltaket ikke er urimelig stort under en slik synsvinkel.

Når det gjelder de andre elementene i handelsparken anses de å være i tråd med fylkesdelplanen.

4.2.2 Boliger:

I den vestlige delen av planområdet, nord for Sveselva, legges til rette for bygging av drøyt 30 eneboliger/kjedeboliger (FS1). Lokaliseringen er valgt ut fra terreng- og solforhold.

4.2.3 Fritidsboliger:

Det legges til rette for bygging av ca. 30 hytter syd for Sveselva i den vestlige delen av planområdet (F1). I tillegg planlegges å bygge 9 "suiter" beliggende inntil hotellet (H/F1). Alt i alt kan det dermed bli ca. 40 fritidsboliger med god standard.

4.2.4 Hotell:

Øst for boligområdet legges til rette for bygging av hotell (H/F1) Det planlegges et hotell med 200 rom. Hotellet er tenkt å ha konferansefaciliteter for 3 – 400 deltakere, slik at regionen kan ta betydelig større konferanser enn i dag. Med tanke på så vel konferanse- som fritidsmarkedet er planen at hotellet skal få en spa-avdeling og andre tilbud for trim og velvære. Rundt hotellet

tenker man seg å legge til rette et aktivitetsområde for barn og familier, uten at det på det nåværende tidspunkt er mulig å være konkret på hva som skal inngå.

4.2.5 Handelsparken:

Handelsparken (F/K/L1 og V1) skal etableres lengst øst i planområdet mot toplanskrysset Rv 4/Fv 16 og er planlagt å få atkomst fra rundkjøring der slik det fremgår av plankartet. Det forutsettes at tiltakshaver inngår en utbyggingsavtale med Statens Vegvesen om det.

Handelsparken er planlagt å romme en dagligvareforretning på 4 000 kvm. og inntil 25 000 kvm. for salg av plasskrevende varer. Det åpnes for at inntil 5 000 kvm. av arealet kan benyttes til kontor eller lager. Det er bakgrunnen for at det reguleres for kombinert byggeområde forretning/kontor/lager. KU har en nærmere beskrivelse av planen.

Vegserviceanlegg med bevertning og bensinstasjon (V1) er en del av handelsparken. Etter henstilling fra Statens Vegvesen blir det innregulert en rasteplass (R1) i tilknytning til veiserviceanlegget. Det forutsettes opprettet en driftsavtale med Vegvesenet.

4.2.6 Områder for idrett og sportslig aktivitet. Friområder/friluftsområder og fellesområder

Nordvest i planområdet, inntil Fv 16, er avsatt plass til en ridebane (SP2). Resten av den delen av den kommunale eiendommen gnr. 67 bnr. 23 som inngår i planområdet reguleres til friluftsområde.

På fellesområde vest for atkomstvei til hotellet og boligene (FL1 og FL2) er planlagt å plassere lekeapparater og legge til rette et aktivitetsområde for barn og barnefamilier. I friluftsområde syd for Sveselva (SP1) planlegges det å legge til rette for tilsvarende aktiviteter, herunder et lite barneskitrekk med tilhørende løype. Mellom hotellet og handelsparken legges et friluftsområde (SP5) som skal tjene som buffersone, men som også i en viss grad kan tjene som faunapassasje. KU fastslår imidlertid at det ikke vil fungere for elg, men vil kunne fungere i en viss grad for mindre vilt som er mindre ømtålelig for menneskelig aktivitet. Det foreslås på den bakgrunn at det skal være mulig å krysse sonen til fots eller med sykkel øst for hotellet i forlengelse av gang- og sykkelvei på vestsiden. Det er indikert på illustrasjonsplanen. Sonen planlegges forsterket og fortettet med vegetasjon av lokal karakter.

4.2.7 Spesialområde bevaring/museum

Hadeland Bergverksmuseum Bråten, gnr. 67 bnr. 671 blir i samsvar med kommunens ønske regulert til spesialområde bevaring/museum. Fritidseiendommen gnr. 67 bnr. 100 er SEFRAK-registrert og har ifølge Oppland Fylkeskommune har hovedbygningen fredningspotensial, mens låve og skåle karakteriseres som henholdsvis spesielt bevaringsverdig og bevaringsverdig. Tross det foreslås eiendommen regulert til fritidsbolig (F2) i samsvar med dagens bruk.

4.2.8 Trafikkområder

Trafikkområder omfatter offentlige trafikkområder (T1), felles avkjørsler og interne veier, parkeringsplasser, gang- og sykkelstier, busslomme og rasteplass. Trafikkanalysen senere i utredningen beskriver konsekvensene av de foreslåtte løsningene. Reguleringsbestemmelsene foreskriver at det skal foreligge vedtatt bebyggelsesplan for alle byggeområdene før tiltak kan iverksettes, og alle veier inne på området blir del av bebyggelsesplanen(e).

- **Felles avkjørsler og interne veier**

Atkomst til veiserviceanlegget og handelsparken for øvrig blir fra rundkjøring Fv 16/av- og påkjøringsramper til Rv 4. Fra avkjørselen (del av T1) trekkes intern vei for kundeatkomst til veiserviceanlegget og gjennom handelsparkens parkeringsanlegg samt vareatkomst for forretningsbyggene lengst i nordøst slik illustrasjonsplanen indikerer. På plankartet er avkjørslene markert med piler.

Separat vareleveringsvei legges i utkanten av byggeområdet slik at den kommer på baksiden av byggene. I vest etableres en *utkjørsel* til Fv 16 med akselerasjonsfelt og svingforbud mot venstre.

Lunner Almennings driftsvei blir påkoblet felles avkjørsel. Dagens avkjørsel blir stengt. Utenfor planområdet, på sydsiden av Sveselva, er det på illustrasjonsplanen indikert en snuplass for tømmerbiler. En pil på plankartet viser hvor elva kan krysses.

Hotellet, boligene og fritidsboligene får felles avkjørsel i form av T-kryss med Fv 16 vest for hotellet, markert med pil på plankartet. Innkjørsel til hotellets parkeringsplass, varelevering til hotellet og intern vei gjennom boligområdet er indikert på illustrasjonsplan. Det samme gjelder veiatkomst til fritidsbebyggelsen. Av hensyn til universell utforming har innen veier større stigning enn 1:12.

Parkeringsplasser

Parkeringsplasser for veiserviceanlegget, resten av handelsparken og hotellet fremgår også av illustrasjonsplanen. Ca. antall plasser blir:

- 75 plasser ved bensinstasjon og restaurant
- 35 plasser ved rasteplassen
- 1 000 plasser for resten av handelsparken
- 190 plasser ved hotellet
- 50 "gjesteparkeringsplasser" for besøkende og turgåere ved enden av offentlig atkomst til hytteområdet.

Gang- og sykkelveier

Statens Vegvesen opparbeider for tiden gang- og sykkelvei langs Fv 16 fra Grua stasjon til planområdets nordvestre hjørne. Innenfor planområdets grenser blir det innregulert fortsettelse av denne frem til rundkjøring mellom Fv 16/ rampene til Rv 4. (GS1). Busslomme er innregulert. Videreføring under RV 4 og sydover langs Fv 16 tas ikke med i denne reguleringsplanen.

En intern gang- og sykkelsti gjennom planområdet (PGS1) tar av på vestsiden av eiendommen gnr, 67 bnr. 100 og føres i en bue frem til hotellet. Derfra blir det som nevnt ovenfor en sti som også skal være farbar med sykkel gjennom buffersonen som indikert på illustrasjonsplanen. Den blir dog ikke opparbeidet som fullverdig gang- og sykkelsti.

Gang- og sykkelstien møter felles avkjørsel til boliger og fritidshus ved hotellet. Det er forutsatt at gående og syklende til bebyggelsen kan benytte det vanlige veinettet derfra, siden trafikken på dette veinettet blir begrenset.

I friluftsområde langs Sveselva (SP3, SP4, SP6 og SP7) anlegges trimløype/skiløype fra rasteplassen i øst til Bråten, hvor den får kontakt med Skiforeningens eksisterende skiløype "310 Grua – Svartbekken". På den måten knyttes hotellet, hyttene og boligene til løypenettet i Nordmarka. Stien vil bli ryddet og planert i tilstrekkelig bredde til at løypepreparingsmaskin kan ta seg frem der, men skal ha preg av "natursti" og blir ikke opparbeidet som vei. Løypa vil krysse buffersonen (SP5) og det anlegges en sidegren over elva til friluftsområde SP1.

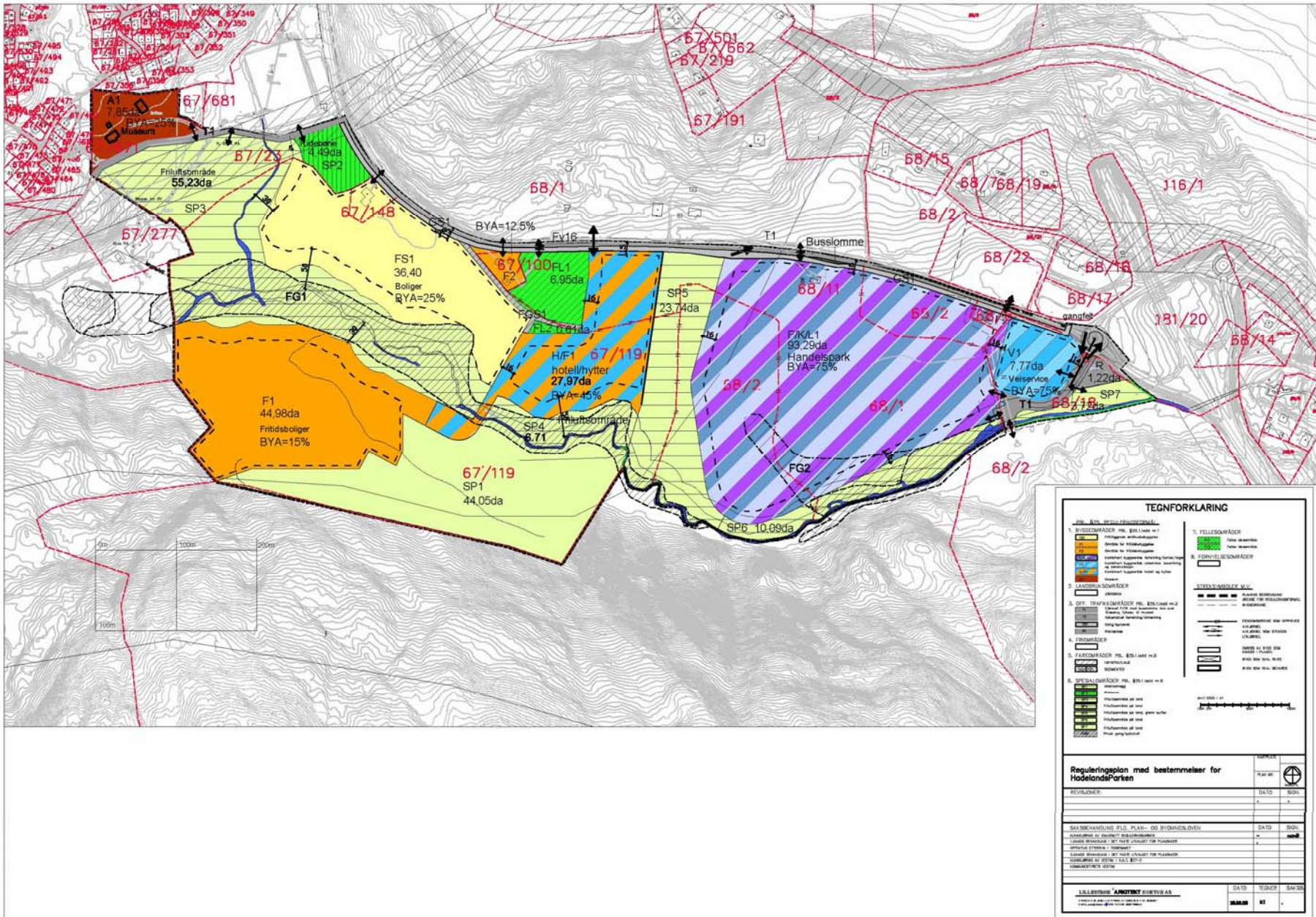
Fra enden av internvei gjennom boligfeltet planlegges anlagt en gangbar sti frem til veien inn til Bråten. Det vil for mange korte ned gangavstanden til Grua sentrum og stasjonen. Stien er indikert på illustrasjonsplanen.

4.2.9 Gjerde mot utmark

For å unngå konflikt med beitedyr skal det settes opp gjerde mot utmark. Gjerdet skal så langt det er mulig settes opp i planområdets sydlige grense, men det kan av praktiske grunner bli nødvendig med avvik fra dette øst i planområdet. Der naboeiendommer berøres må det gjøres avtaler med grunneierne. Det planlegges ikke nye stier for trafikk inn i utmarka, så det eneste passeringpunktet det blir nødvendig å etablere er for Almenningens driftsvei.

4.10 Andre forhold

Sveselva gjennom planområdet er regulert til friluftsområde i vassdrag. Langs elva er forurenset grunn betegnet som Fareområde (FG1, FG2). Langs kraftlinje som berører nordvestre del av planområdet er det også markert fareområde. I kryssene mot offentlig vei er innregulert spesialområder frisiktsoner. Innkjørsel til eksisterende bolighus og fritidseiendom som skal bestå innen planavgrensningen er markert på plankartet.



Planforslag

Reguleringsbestemmelser på to spalter.



Illustrasjonsplan

ILLUSTRASJONER



Slik kan en bolig tenkes å se ut...



eller slik



En hytte kan kanskje se slik ut



Dette kan bli en butikkfasade



Slik kan kanskje hotellet se ut