

Hadelandsparken – Grua i Lunner kommune

Boliger, fritidsboliger, hotell, regional handelspark, m.v.

Planforslag med konsekvensutredning

etter Plan- og bygningslovens bestemmelser.

Koordinerende utreder: NCM Donaldsons AS

Tiltakshaver: Hadelandsparken AS



Spørsmål og innspill rettes til:

Org.nr. 965 335 269

NCM Donaldsons AS

Stranden 3 B

0250 OSLO

Kontaktperson: Per Kleiven

Telefon 2311 8900/direkte 2311 8907

Telefax 2311 8901

Mobil 9154 1039

E-post: per.kleiven@ncmdonaldsons.no

www.ncmdonaldsons.no

Dato: 18.02. 2008

Utskrift: 18.02.2008

| INNHOLD: | SIDE: |
|--|--------------|
| 1.0 INNLEDNING | 4 |
| 2.0 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING | 4 |
| 3.0 BAKGRUNNEN FOR TILTAKET OG VALG AV LOKALISERING | 5 |
| 4.0 TOMTEN OG TOMTENS OMGIVELSER | 5 |
| 4.1 Planområdets utstrekning | 5 |
| 4.2 Bruken av planområdet | 6 |
| 4.3 Planstatus | 7 |
| 4.4 Infrastruktur | 8 |
| 4.5 Naboområdene | 9 |
| 5.0 TILTAKET | 9 |
| 5.1 Boliger | 9 |
| 5.2 Fritidsboliger | 10 |
| 5.3 Hotellet | 10 |
| 5.4 Handesparken | 11 |
| 5.5 Områder for idrett og sportslig aktivitet. Friområder/ friluftsområder og fellesområder | 12 |
| 5.6 Spesialområde bevaring/museum | 12 |
| 5.7 Trafikkområder | 12 |
| 5.7.1 Felles avkjørsel og interne veier | 12 |
| 5.7.2 Parkeringsplasser | 13 |
| 5.7.3 Gang- og sykkelveier | 13 |
| 5.8 Gjerde mot utmark | 14 |
| 5.9 Andre forhold | 14 |
| 5.10 Materiell som utarbeides | 14 |
| 5.11 Offentlige og private tiltak som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket | 16 |
| 5.12 Tidsplan for gjennomføring av tiltaket | 18 |
| 6.0 FORHOLDET TIL RELEVANTE OVERORDNEDE PLANER OG RETNINGSLINJER. SAMORDNING AV ARBEIDET MED PLAN- FORSLAG OG KU. TILLATELSER | 18 |
| 6.1 Statlige retningslinjer | 18 |
| 6.1.1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen | 18 |
| 6.1.2 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging | 18 |
| 6.2 Regionale retningslinjer | 19 |
| 6.2.1 Fylkesdelplan for Hadeland | 19 |
| 6.2.2 Fylkesdelplan for lokalisering av varehandel i Oppland | 20 |

| | | |
|-------|---|----|
| 6.3 | Kommunale retningslinjer | 21 |
| 6.3.1 | Kommuneplan for Lunner 2005 – 2016 | 21 |
| 6.4 | Samordning av arbeidet med planforslag og KU | 22 |
| 6.5 | Nødvendige tillatelser for å kunne realisere tiltaket | 22 |
| 7.0 | KONSEKVENSER FOR MILJØ OG SAMFUNN | 23 |
| 7.1 | Boligbygging og fritidsboliger | 23 |
| 7.2 | Hotell | 24 |
| 7.3 | Handelsparken | 24 |
| 7.4 | Trafikkmessige konsekvenser. Støy | 28 |
| 7.5 | Forurensning av Sveselva | 28 |
| 7.6 | Konsekvenser for vilt, naturtyper og husdyrs bruk av utmarksbeite | 29 |
| 7.7 | Konsekvenser av økt menneskelig ferdsel | 32 |
| 7.8 | Konsekvenser for nyere tids kulturminner | 32 |
| 7.9 | Flomfare i Sveselva | 32 |
| 7.10 | Konsekvenser for LNF-arealer innen planområdet | 33 |
| 7.11 | Vurdering av mulige konflikter med naboer | 34 |
| 7.12 | Sysselsetting i anleggs- og driftsfasen | 34 |
| 8.0 | NULL-ALTERNATIVET | 35 |
| 9.0 | SAMMENSTILLING AV KONSEKVENSENE. TILTAKSHAVERS ANBEFALING | 35 |

VEDLEGG:

Delutredning boliger og fritidsboliger
 Delutredning handel
 Delutredning trafikk
 Delutredning vilt, natur, beite
 Delutredning forurensning
 Adresseliste for varslingsbrev
 Varslingsbrev oppstart regulering
 Varslingsannonse oppstart regulering
 Kunngjøringsbrev høring av planprogram
 Kunngjøringsannonse høring av planprogram
 Innspill til varslingsbrev oppstart regulering
 Innspill til høring av planprogram
 Sjekkliste for utarbeidelse av plan

1.0 INNLEDNING

Tiltakshaver for prosjektet Hadelandsparken er Hadelandsparken AS, org.nr. 982 917 956. Conceptbygg AS er prosjektansvarlig på tiltakshavers vegne. Formålet med planforslaget er å legge til rette for å utvikle en handelspark, hotell, helårsboliger og fritidsboliger i planområdet. I tilknytning til hotellet vil det bli tilrettelagt for fritidsaktiviteter og opplevelser. Det vil bli etablert kontakt med løypenettet i Nordmarka.

Formålet med konsekvensutredningen er, etter Plan- og bygningslovens § 33 – 1, å klargjøre virkningen av tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn slik at disse kan bli tatt i betraktning når det tas stilling til tiltaket. Tiltakshaver skal ifølge loven tidligst mulig under forberedelsen til planen utarbeide forslag til program for plan- og utredningsarbeidet. Slikt forslag, datert 28.03. 2007, er utarbeidet av NCM Donaldsons AS. Etter at forslaget forskriftsmessig var utlagt til offentlig ettersyn ble det endelige planprogrammet fastlagt ved Lunner kommunestyres vedtak den 28.06. 2007. Planforslag og konsekvensutredning er utarbeidet i samsvar med programmet og fremstilles samlet i dette dokumentet. En rekke temaer er gjenstand for separate utredninger. Et sammendrag av slike utredninger er tatt inn i den samlede fremstillingen, mens komplette rapporter følger som vedlegg. Tilsvarende er planskisser og illustrasjonsskisser gjengitt i hoveddokumentet, men følger som vedlegg i større format.

2.0 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Tiltakshaver avklarte på et tidlig tidspunkt at tiltaket Hadelandsparken ville kreve konsekvensutredning. Oppstart av reguleringsarbeid ble kunngjort gjennom annonser i Oppland Arbeiderblad og Hadeland i slutten av januar 2007. Samtidig ble naboer etc. varslet ved brev. Adresseliste og kopi av annonse og brev følger som vedlegg. Det kom 9 innspill til kunngjøringen. Kopi av disse følger også som vedlegg.

Forslag til planprogram, datert 28.03. 2007 ble utarbeidet av NCM Donaldsons AS. Forslaget ble sammen med et følgebrev sendt til naboer etc. ifølge ovennevnte liste, samtidig som det ble kunngjort i de nevnte avisene at forslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn. Forslaget ble gjort tilgjengelig på internett. Høringsperioden var 01.04. – 25.05. 2007. Det kom inn 11 uttalelser, som følger som vedlegg til KU.

Lunner kommunestyre vedtok det endelige planprogrammet i møte 28.06. 2007.

Arbeidet med planforslag og konsekvensutredning har vært koordinert av NCM Donaldsons AS ved seniorrådgiver Per Kleiven. Rådgivningsfirmaene Gem Consulting AS, Civitas AS, Faun Naturforvaltning AS, Cowi AS og NCM Donaldsons AS har utarbeidet temarapporter. Lillestrøm Arkitektkontor AS har hatt hovedansvaret for utarbeidelse av selve planforslaget. I samsvar med fastsatt planprogram ble det den 22.01. 2008 avholdt et informasjons/diskusjonsmøte med nabokommunene Gran, Nittedal og Nannestad på Lunner Rådhus. Lunner kommune var også tilstede. Jevnaker kommune var invitert, men møtte ikke. Et tilsvarende møte planlegges avholdt når planforslag med konsekvensutredning har vært utlagt til offentlig ettersyn.

Lunner kommune forventes å vedta at planforslag med konsekvensutredning legges ut til offentlig ettersyn ultimo februar 2008 med en høringsfrist på minimum 6 uker. Forslaget blir gjort tilgjengelig på internett. I løpet av høringsperioden er det planlagt å holde et offentlig møte om saken. I tillegg er det avtalt at tiltakshaver skal orientere Lunner kommunestyre på møte den 28. februar 2008.

Med dette anser tiltakshaver at alle berørte og interesserte både får tilfredsstillende orientering om det planlagte tiltaket og mulighet til å komme med innspill.

3.0 BAKGRUNNEN FOR TILTAKET OG VALG AV LOKALISERING

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 attraktive boliger, fritidsboliger og konferansehotell med opplevelsestilbud også til turister. Hadeland har utvilsomt behov for et slikt hotell. Tiltakshavers visjon er at aktivitets- fritids- og kulturtilbud av forskjellig slag skal bidra til å gjøre Hadelandsparken til et unikt opplevelsessenter på Hadeland og et viktig bidrag til å fremme turismen i regionen.

Boligene blir liggende innen gåavstand fra Grua stasjon. Lunner har stor utpendling av arbeidstakere, ikke minst til Oslo, og beliggenheten gjør slik pendling minst mulig byrdefull selv om reisetiden til Oslo S pr. i dag er ca. 1 time.

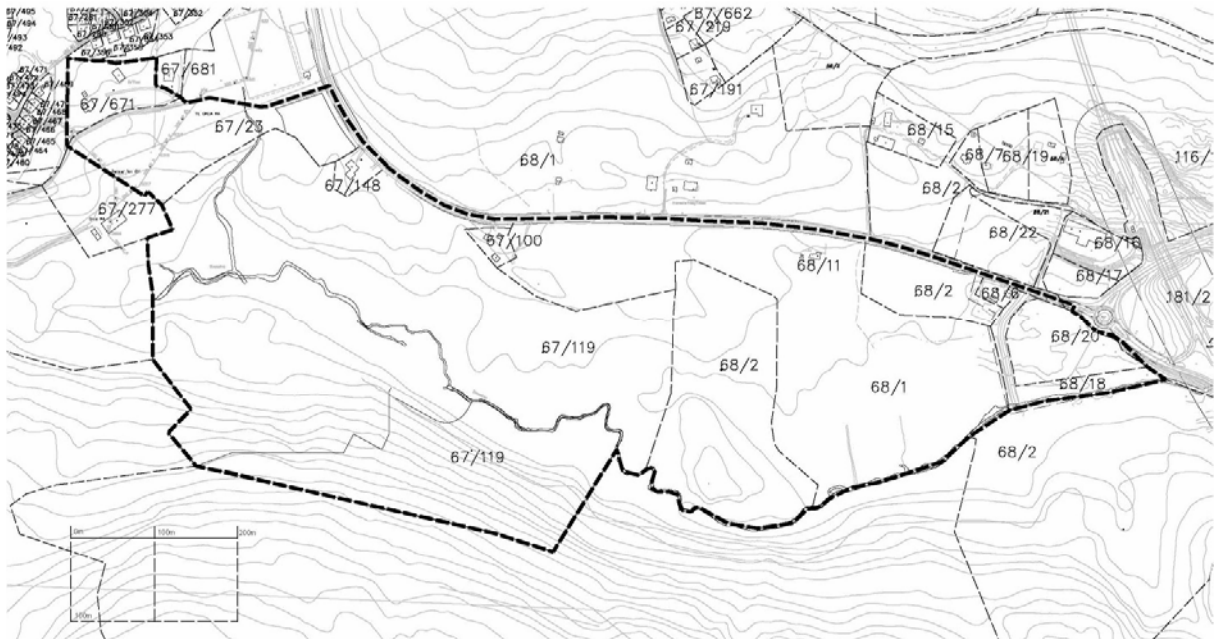
COOP – systemet, som er medeier i Hadelandsparken AS, ønsker å etablere en større dagligvareforretning og et byggevarerhus i Hadelandsparken. Tiltakshaver ønsker å utvikle en handelspark i tilknytning til COOPs etablering for å utnytte ressursene bedre. Planområdet har en idéell beliggenhet for en handelspark. Tomta har god eksponering og atkomst, er stor nok og har en form som muliggjør gode og arealeffektive løsninger.

Alt dette støtter opp under tiltakshavers valg av lokalisering. Tiltakshaver har ingen andre tomter som er aktuelle, og det er i det hele tatt vanskelig å tenke seg at et like stort område med så gode kvaliteter er å finne andre steder på Hadeland. Vurdering av andre lokaliseringer for tiltaket er derfor uaktuelt.

4.0 TOMTEN OG TOMTENS OMGIVELSER

4.1 Planområdets utstrekning

Planområdet omfatter i utgangspunktet eiendommene gnr./bnr. 67/100, 67/119, de delene av 68/1 og 68/2 som ligger syd for Fv 16, 68/6, 68/11, 68/18 og 68/20. Dette utgjør 363,5 daa. Etter ønske fra Lunner kommune er planområdet utvidet med den delen av 67/23 som ligger syd for atkomstvei til Bråten (Hadeland Bergverksmuseum) og kommunalt renseanlegg samt 67/671 Bråten. Disse vil bli regulert til idretts/friluftsmål respektive offentlig formål/museum. Eiendommen 67/148 er også tatt med i planområdet og vil bli regulert til boligformål i samsvar med eksisterende bruk.



Figur 1: Planområdet er avgrenset med stiplede linje

Gjennom avtaler eier/disponerer tiltakshaver det opprinnelige planområdet med unntak av 67/100, 68/6 og 68/11. Den førstnevnte av disse har slik beliggenhet at den ikke direkte berøres av tiltaket. Tiltakehaver har innledet drøftelser med tanke på å erverve de to sistnevnte eiendommene.

4.2 Bruken av planområdet

Mesteparten av området har vært skogbevekst, og det drives noe skogbruk. En mindre del sydvest i gnr. 68 bnr. 1 benyttes til landbruk. Lunner Allmenning har etablert en driftsvei fra Fv 16 vis-à-vis Grua Auto sydover til Sveselva. Den delen av planområdet som ligger nord for Sveselva er nå i stor grad avskoget. Ortofoto nedenfor indikerer terrenget.



Figur 2: Ortofoto av planområdet

Eiendommene 67/148 og 68/6 er boligeiendommer som er bebodd. Eiendommene 67/100 og 68/11 (sistnevnte ikke avgrenset på kommunens kart) er tidligere husmannsplasser som benyttes som fritidsbolig. For øvrig er det ingen virksomhet på den delen av planområdet som tiltakshaver planlegger å utvikle.

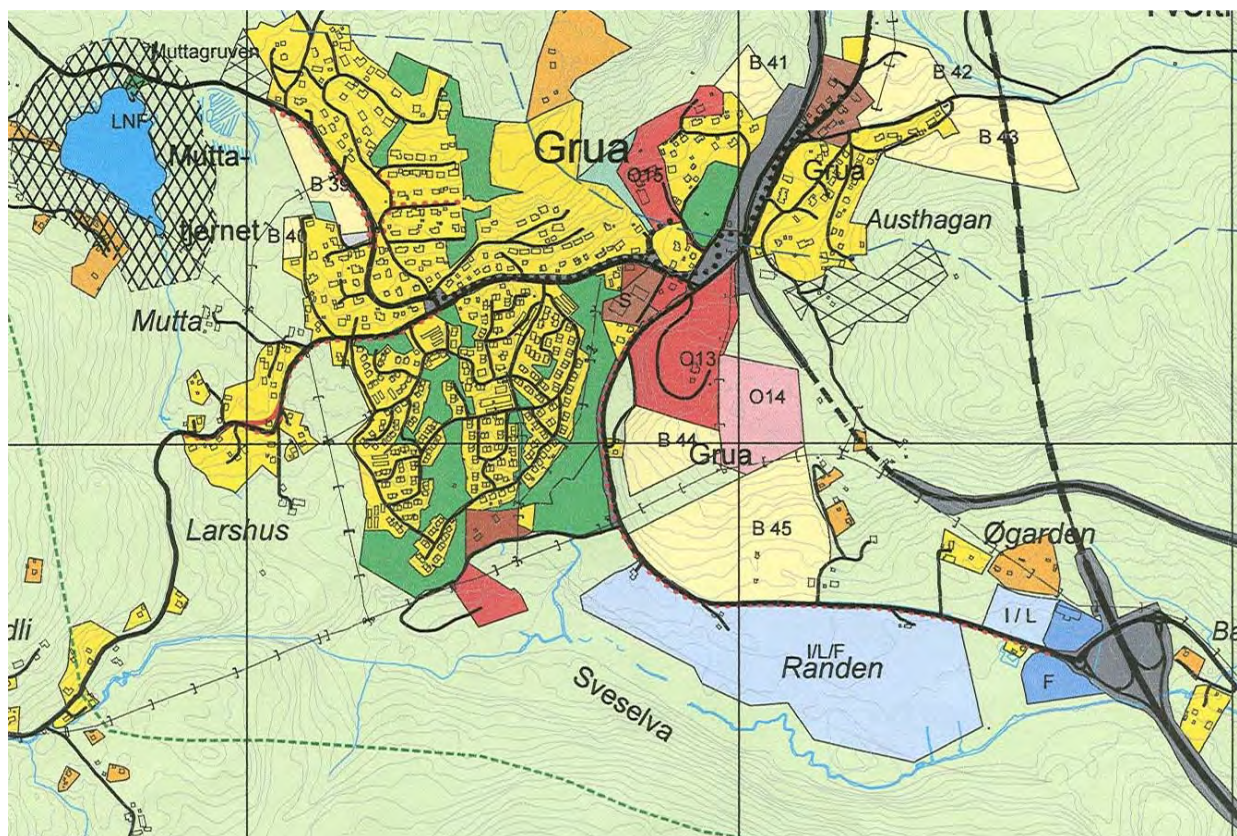
Bebyggelsen på 67/100 er SEFRAK-registrert og fylkeskommunen peker på at den er bevaringsverdig. Hovedhuset på 68/6 er også SEFRAK-registrert, men her er verneverdien mindre.

Sveselva renner gjennom den vestlige delen av planområdet. Lenger øst utgjør den planområdets sydlige grense. Elva er forurenset av slaggavrenning fra tidligere gruvedrift.

Den delen av planområdet som ligger nord for Sveselva er relativt flatt. Den delen som ligger syd for elva er derimot ganske bratt. Foruten skogbruk benyttes arealene syd for elva også til beite.

4.3 Planstatus

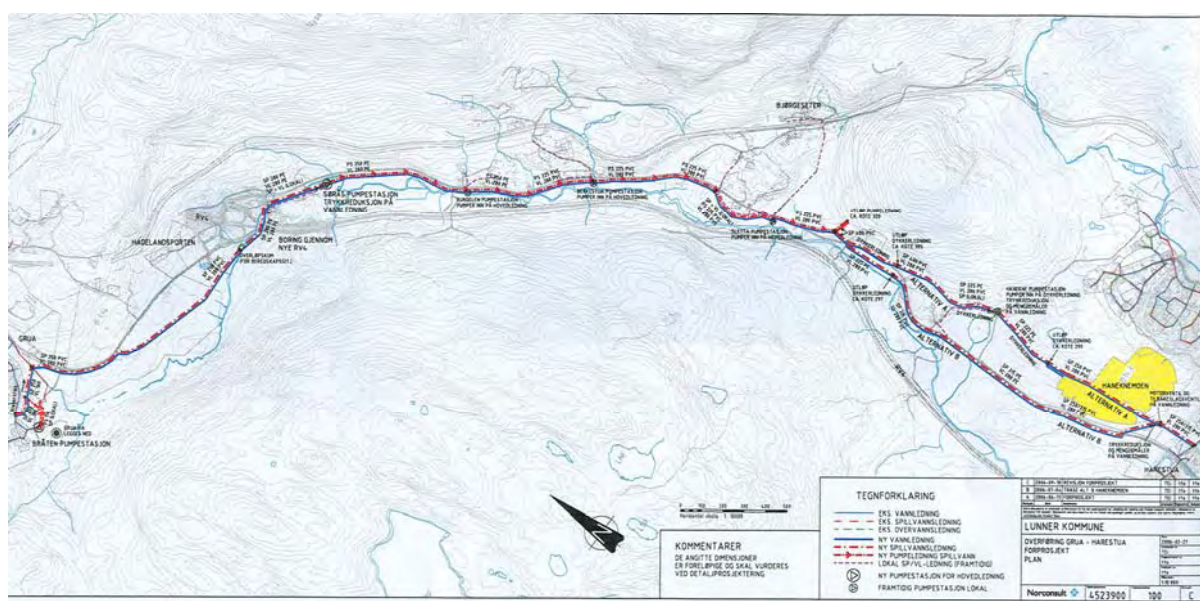
Størstedelen av området er uregulert. Den delen av området som ligger øst for Allmenningens driftsvei er regulert til veiserviceanlegg. Gnr. 68 bnr. 6 er regulert til boligformål. I gjeldende kommuneplan er den vesentligste delen på nordsiden av Sveselva satt av til næringsformål (Randen). Boligeiendommen gnr. 67 bnr. 148 og fritidseiendommene 67/100 og 68/11 inngår i næringsområdet. Et mindre område vest for Allmenningens driftsvei er, sammen med den delen av området som ligger syd for elva og området mellom Randen næringsområde og veien til Bråten avsatt som LNF-område i kommuneplanen, slik det fremgår av kartutsnittet figur 3.



Figur 3: Utdrag av kommuneplankart Grua

4.4 Infrastruktur

Det er ikke offentlig vann- og kloakkledning i området. Kommunen har vedtatt nedleggning av Grua renseanlegg og å bygge ny kloakkledning sydover til Harestua renseanlegg, som skal utvides. Samtidig bygges også ny vannledning. En foreløpig skisse viser at de nye ledningene er tenkt lagt gjennom planområdet. Tiltakshaver har innledet samtaler med kommunen om en utbyggingsavtale som bl.a. skal omhandle planområdets tilkobling til det nye, offentlige vann- og kloaknettet.



Figur 4: Kommunens foreløpige forslag til trasé for nye vann- og kloakkledninger

Hadeland Energi har høyspentnett med tilknytningsmulighet både ved Grua Auto i øst og ved idrettsplassen i vest. Nettet antas etter foreløpige beregninger og samtaler med nettselskapet å ha tilstrekkelig kapasitet til å forsyne tiltaket. Det blir aktuelt å legge en ledningstrasé gjennom planområdet med 2 – 3 nettstasjoner (trafoer) underveis. Tiltakshaver vil innlede forhandlinger med Hadeland Energi Nett om utbyggingsavtale/anleggsbidrag så tidlig som mulig, men bindende avtale vil ikke kunne inngås før reguleringsplanen er godkjent.

Hadeland Energi Bredbånd har fremført nett som også omfatter telefoni og TV til eksisterende boligfelt grensende mot Bråten. Nettet vil kunne forlenges inn i planområdet. Tiltakshaver vil innlede forhandlinger med bredbåndsselskapet om slik utbygging.

Et mål i kommuneplanen er å tilrettelegge for bruk av miljøvennlig oppvarming både i bolig- og næringsbygg. Tiltakshaver vil følge opp dette. Det foreligger ikke i dag realistisk mulighet for å forsyne tiltaket med fjernvarme, men et lokalt, flisfyrt "nærvarmeverk" vil bli utredet. Uansett utfallet av utredningen vil det bli lagt vekt på energisparende løsninger, også om oppvarming og energibruk for øvrig må baseres på tradisjonelle energikilder som strøm, olje og ved/biobrensel.

Avstanden fra vestlige respektive østlige del av planområdet til Grua stasjon er 1 – 3 km. Grua har hyppige togavganger mot Oslo i morgen- og ettermiddagsrushet, og ellers avgang omtrent hver time. Jernbanen er det viktigste kollektivtransporttilbudet, idet bussbetjeningen av Grua er beskjedne. Landekspresen Dokka – Oslo har 6 daglige avganger i hver retning, primært i rushtiden. For fremtidige bosatte i Hadelandsparken er kollektivtilbudet for arbeidsreiser godt. Også hyttebeboere og besøkende til hotellet får tilfredsstillende kollektivkommunikasjon som

et alternativ til bruk av bil. Lokal skolerute i Lunner går sporadisk via Grua, men lokalbuss-tilbudet er mangelfullt.

Som påpekt i handelsanalysen er dagens kollektivtilbud i praksis nærmest ikke-eksisterende for handelsparkens del, både fordi gåavstanden til Grua stasjon er for lang og fordi lokalbuss-tilbudet er mangelfullt. Dersom handelsdelen av tiltaket skal få en merkbar andel kunder som reiser kollektivt betinger det et sterkt forbedret busstilbud. Vi er kjent med at Nettbuss har vært inne på tanken om å etablere timesruter mellom Stryken og Brandbu, en løsning som vil gi et realistisk kollektivtilbud til store deler av primær- og sekundærmarkedet. Med tanke på det blir busslommer inkludert i planforslaget.

Fv 16 er knyttet til Rv 4 med toplans kryss og rundkjøringer. Med unntak av Allmenningens driftsvei og avkjøringer til boliger/fritidsboliger er det i dag ingen avkjørsler til planområdet fra fylkesveien, men som det fremgår av planforslaget vil veier og avkjøringer bli opparbeidet som en del av prosjektet.

4.5 Naboområdene

Nord for planområdet, grensende inntil krysset Rv 4/Fv 16, ligger bilforretningen Grua Auto. Eiendommen vest for Grua Auto er også regulert til næring. På nordsiden av Fv 16 drives for øvrig noe landbruk.

I naboområdene syd for Sveselva drives skogbruk. Området er også beiteland, og skogsområdet er oppgitt å ha en variert fauna. Jakt- og friluftsjakter gjør seg gjeldende.

I vest ligger Grua renseanlegg som kommunen har vedtatt å nedlegge. I nærheten ligger slagghauger som skriver seg fra den gamle gruvevirksomheten og som kan ses i sammenheng med Hadeland Bergverksmuseum Bråten. Avrenning fra slagghaugene forurenses Sveselva, en problemstilling som er gjenstand for separat utredning. Bråten grenser opp mot boligbebyggelse som er en del av Grua tettsted. Et idrettsanlegg ligger opp mot Fv 16 og atkomstveien til Bråten.

5.0 TILTAKET

Det er allerede nevnt at tiltaket omfatter fire hovedelementer:

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

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

5.1 Boliger

I den vestlige delen av planområdet, nord for Sveselva, planlegges 31 eneboliger/kjedeboliger for helårsbruk (FS1). Lokaliseringen er valgt ut fra terreng- og solforhold. Tiltaket betyr en utvidelse av boligbebyggelsen på Grua mot syd på samme måte som de områdene nordøst for Fv 16 som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen. Dette samsvarer med kommuneplanens mål om å opprettholde og forsterke eksisterende grendestruktur. Fordi boligene ligger i gangavstand fra Grua stasjon og traséen for Landekspresen egner de seg godt for folk som arbeider i Oslo. Reisetiden med tog er i dag ca. 1 time til Oslo S, mens Landekspresen bruker omtrent tilsvarende tid til Grouddalen.

5.2 Fritidsboliger

Med sin beliggenhet kort vei fra Oslo både med bil og tog og for den del sykkel eller ski anser tiltakshaver at Hadelandsparken er et godt egnet sted for bygging av fritidshus/hytter. Hytteeierne her må antas å ville bruke hyttene sine mer enn de fleste andre steder. Hyttene vil også kunne dra nytte av de fasilitetene hotellet kan tilby, slik at det oppstår positive synergi-effekter mellom hotellet og hyttene til glede for begge parter. Hyttebebyggelsen er tenkt plassert syd for Sveselva i den vestlige delen av planområdet. Foreløpige skisser gir plass til 31 hytter på forholdsvis store tomter (F1). I tillegg tenker tiltakshaver seg muligheten av å bygge 9 "suiter" beliggende inntil hotellet (H/F1). Alt i alt kan det dermed bli 40 fritidsboliger med god standard. Det innebærer bl.a. tilknytning til vann, avløp, strøm, TV og bredbånd.

Utformingen av miljøet rundt hotellet og hyttene skal støtte opp under kommuneplanens mål om å legge vekt på de gode mulighetene for friluftsliv i Lunner.

5.3 Hotellet

Hotellet (H/F1) er planlagt å få 200 rom. Bl.a. Hadeland Reiseliv peker på at det er mangel på større konferansehoteller på Hadeland. Konferansekapasiteten i Gardermoen-området er sprengt, og på en konferanse i januar 2007 opplyste Visit Romerike at regionen vil ha behov for 1 000 nye hotellsenger i løpet av to år. Det bygges stadig nye hoteller der, men den korte avstanden gjør et hotell i Hadelandsparken til et attraktivt alternativ. Nærheten til Nordmarka bidrar til å gjøre beliggenheten attraktiv også fra et turistsynspunkt.

Hotellnæringen i regionen har i perioden januar – juli 2007 hatt en vekst i antall overnattinger på ca. 15 %, marginalt mindre enn Romerike, mens Oppland fylke har hatt en mindre nedgang. De absolutte tall for Hadeland er likevel svært beskjedne. Med sine 27 670 overnattingsdøgn i perioden svarer regionen for 2,4 % av antall overnattinger i Oppland. Det tilsvarer ca. 5,5 % av antall overnattinger på Romerike. Med dette utgangspunktet har et vel tilrettelagt hotell i Hadelandsparken potensial til å bli et betydelig bidrag til reiselivsnæringen på Hadeland, også når det gjelder sysselsetting.

Det er innledet forhandlinger men ennå ikke gjort noen avtale med operatør for hotellet. Derfor er det ikke mulig å være konkret med hensyn til det tilbudet hotellet skal gi. Tiltakshaver har likevel tanker om hva man vil søke å oppnå.

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. En trimløype/skiløype med utgangspunkt i hotellet vil bli anlagt frem til Bråten, der den får kontakt med Skiforeningens eksisterende skiløype "310 Grua – Svartbekken". Det gir direkte tilgang til løypenettet i Nordmarka og vil bidra til at Hadelandsparken blir en viktig innfallsport til marka. Det er også tanken at hotellet i samarbeid med Hadeland Bergverksmuseum skal tilrettelegge et opplevelsestilbud knyttet til muséet og restene etter gruvedriften på Grua. I samarbeid med kommunen og Skiforeningen kan andre kulturtiltak utvikles, og forsterke Hadelandsparken som en "opplevelsespark". Det blir i stor grad opp til hotellets fremtidige ledelse å utnytte de mulighetene som foreligger.

5.4 Handelsparken

Handelsparken (F/K/L1 og V1) skal etableres lengst øst i planområdet mot toplanskryset Rv 4/Fv 16 og er planlagt å få atkomst fra rundkjøring der slik plankartet viser. Det forutsettes at tiltakshaver inngår en utbyggingsavtale med Statens Vegvesen om det. Handelsparken kan beskrives på følgende måte:

- Forretningene vil basere seg på et regionalt kundegrunnlag. Det vil redusere handelslekkasjen fra Hadeland og øker omsetningen i Lunner kommune
- Forretningene vil være store og plasskrevende
- Forretningene/bransjesammensetningen innebærer for en stor del bilavhengig handel. Handelsparken er derfor avhengig av god tilgjengelighet fra overordnet veinett
- Beliggenheten ved og synligheten fra Rv 4 gjør at også gjennomgangstrafikken der vil være en del av kundegrunnlaget

Byggene blir relativt store og får et nøkternt formspråk, men det estetiske aspektet vil likevel bli lagt vekt på. Tiltakshaver tenker seg handelsparken utbygd med følgende innhold:

| Virksomhet: | Areal kvm: |
|--|----------------------|
| <i>Plasskrevende varer:</i> | |
| COOP Extra Bygg | 4 000 |
| Elektromarked | 2 500 |
| Hagesenter, inne/uteområde 2000/1500 | 3 500 |
| Møbelvarehus | 5 000 |
| Andre plasskrevende varer, eventuelt i kombinasjon med kontor og lager | 10 000 |
| <i>Sum plasskrevende varer/kontor og lager</i> | <i>25 000</i> |
| <i>Annen detaljhandel:</i> | |
| COOP Extra Stormarked (dagligvarer). | 4 000 |
| <i>Sum detaljhandel/kontor og lager</i> | <i>29 000</i> |
| <i>Veiservice:</i> | |
| Hamburgerrestaurant | 500 |
| Bensinstasjon | 500 |
| <i>Sum handelspark</i> | <i>30 000</i> |

Mulig kontor i handelsparken vil primært dreie seg om offentlig og privat service som advokater, konsulenter, bank, eiendomsmegling, helsetjenester og f. eks. bibliotek.

Etter henstilling fra Statens Vegvesen blir det innregulert en rasteplass (R1) i tilknytning til veiserviceanlegget. Det forutsettes opprettet en driftsavtale mellom Vegvesenet og driver av bensinstasjon/hamburgerrestaurant.

5.5 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 (SP3). Der vil det være mulig å anlegge fremtidig parkeringsplass for utfartsparkering, men det er ikke en del av tiltaket og er ikke med i reguleringsplanen.

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. Delutredning Vilttrekk etc. fastslår imidlertid at det ikke vil fungere for elg, men vil kunne fungere i en viss grad for mindre vilt som er mindre ømtåelig 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. Fv 16 vil uansett være en større barriere. Sonen planlegges forsterket og fortettet med vegetasjon av lokal karakter.

I byggefrie sone langs Sveselva etableres friluftsområde (SP3, SP4, SP6 og SP7)) der det anlegges trimløype/skiløype, jfr. punkt 4.7.3.

5.6 Spesialområde bevaring/museum

Hadeland Bergverksmuseum Bråten, gnr. 67 bnr. 671 blir i samsvar med kommunens ønske regulert til spesialområde bevaring/museum (A1). 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. Eiendommen er omgitt av naturgjerde, og ligger slik at tiltaket ikke vil berøre dette eller tomten innefor. Det vil bli nærmere vurdert om brønn som ligger utenfor tomten kan bevares, men den kan muligens komme i konflikt med kommunens trasé for vann- og kloakkledning og kanskje også representere et sikkerhetsproblem i lek- og fritidsområde. I så fall, og dersom den ikke kan sikres, må erstatningsvann skaffes fra tiltaket.

5.7 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.

5.7.1 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 kundefratkomst til veiserviceanlegget og gjennom handelsparkens parkeringsanlegg samt en vareatkomst på nordsiden av byggene som skal huse COOP Extra, COOP Extra Bygg og elektromarked slik illustrasjonsplanen indikerer. På plankartet er avkjørslene markert med piler.

Separat vareleveringsvei legges på baksiden av bygningene. I vest etableres en *utkjørsel* til Rv 4 med akselerasjonsfelt og svingforbud mot venstre. Illustrasjonsplanen viser planlagte løeninger, mens angrepspunktene er markert med piler på plankartet.

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

5.7.2 Parkeringsplasser

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

- 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.

5.7.3 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 og rampene til Rv 4 (GS1). Videreføring under RV 4 og sydoover 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 en sti som også skal være fremkommelig med sykkel gjennom buffersonen. 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 friluftområde 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. Ifølge Skiforeningens nettsider er det lav standard på løypa til Svartbekken, men vi formoder at Skiforeningen kan utbedre det dersom trafikken øker.

Også denne løypa vil krysse buffersonen (SP5) og det anlegges en sidegren over Sveselva inn til friluftsområdet på sydsiden (SP1).

Fra vendehammeren til veien 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.

5.8 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 passeringspunktet det blir nødvendig å etablere er for Almenningens driftsvei.

5.9 Andre forhold

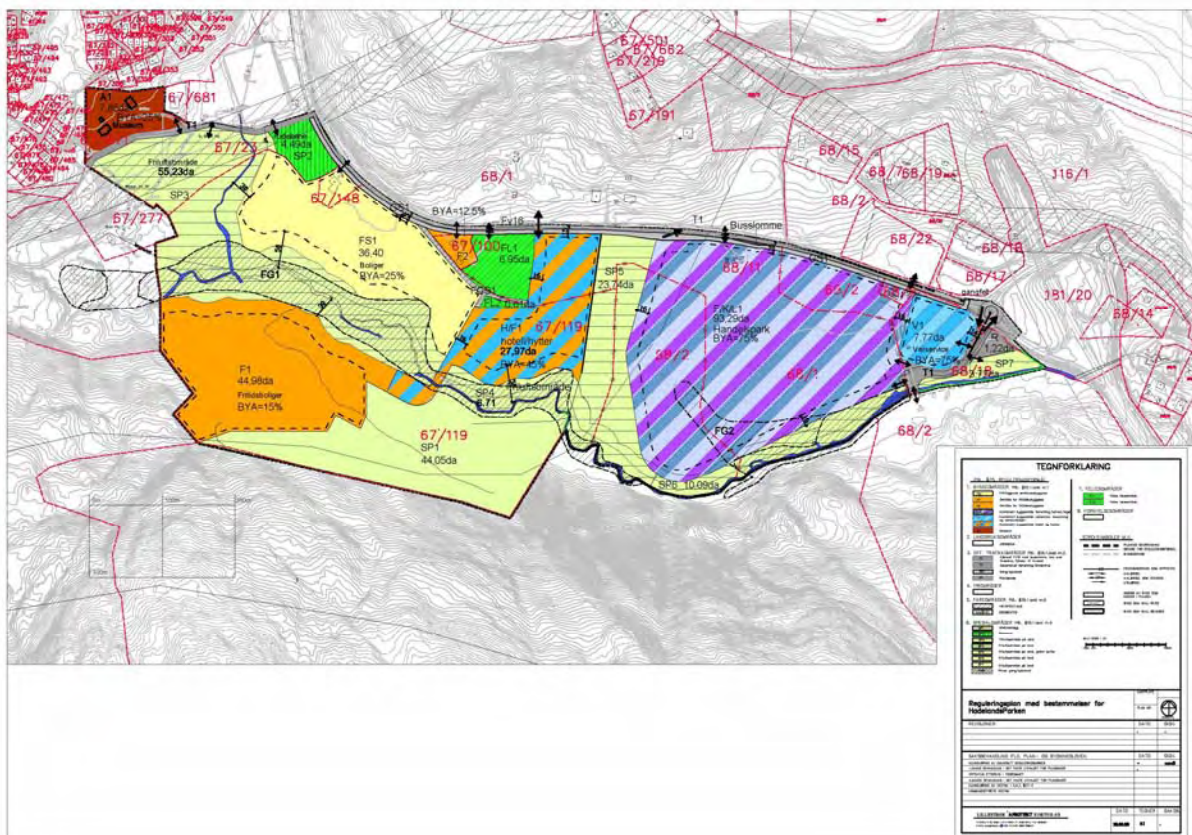
Sveselva gjennom planområdet er regulert til friliftsområde i vassdrag. Langs elva er forurenset grunn betegnet som Fareområde (FG1, FG2). Langs kraftlinje som berører nordvestre del av planområdet er det også markert fareområde.

5.10 Materiell som utarbeides

Planforslaget består av:

- Plankart med formålsangivelse
- Reguleringsbestemmelser
- Illustrasjonsplan
- Andre illustrasjoner

Plankartet og illustrasjonene er gjengitt i lite format i dette dokumentet og følger, sammen med reguleringsbestemmelsene, som vedlegg i A-3 format.



Figur 5: Reguleringsplan med formålsangivelse



Figur 6: Illustrasjonsskisse. Hadelandsparken i sommerdrakt



Figur 7: Illustrasjon. Slik kan en bolig tenkes å se ut – eller slik



Figur 8: Illustrasjon. Slik kan en hytte tenkes å se ut



Figur 9: Illustrasjon. Eksempel på hvordan hotellet kan se ut



Figur 10: Illustrasjon. Eksempel på fasade forretningsbygg

5.11 Offentlige og private tiltak som er nødvendige for å gjennomføre tiltaket

Det skal opprettes en utbyggingsavtale mellom Lunner kommune og tiltakshaver. Forhandlinger om avtalen er innledet.

En forutsetning for å gjennomføre tiltakshavers prosjekt er at det nye vann- og kloakkanlegget gjennom området bygges. I planforslaget foreslås en mindre justering av den planlagte traséen for å unngå inngrep i den bevaringsverdige eiendommen gnr. 67 bnr. 100 og slik at den interne gang- og sykkelveien gjennom området kan følge vann- og kloakktraséen.

Forslaget er vist i figur 11. Tiltakets tilknytning til det nye vann- og avløpsnett og betingelsene for det blir tema i utbyggingsavtalen.

Anlegg av gang- og sykkelsti langs Fv 16 østover fra gnr. 67 bnr. 100 er etter tiltakshavers oppfatning et offentlig anliggende og ingen forutsetning for gjennomføring av tiltaket. Det blir imidlertid også et tema for forhandlinger om utbyggingsavtalen.

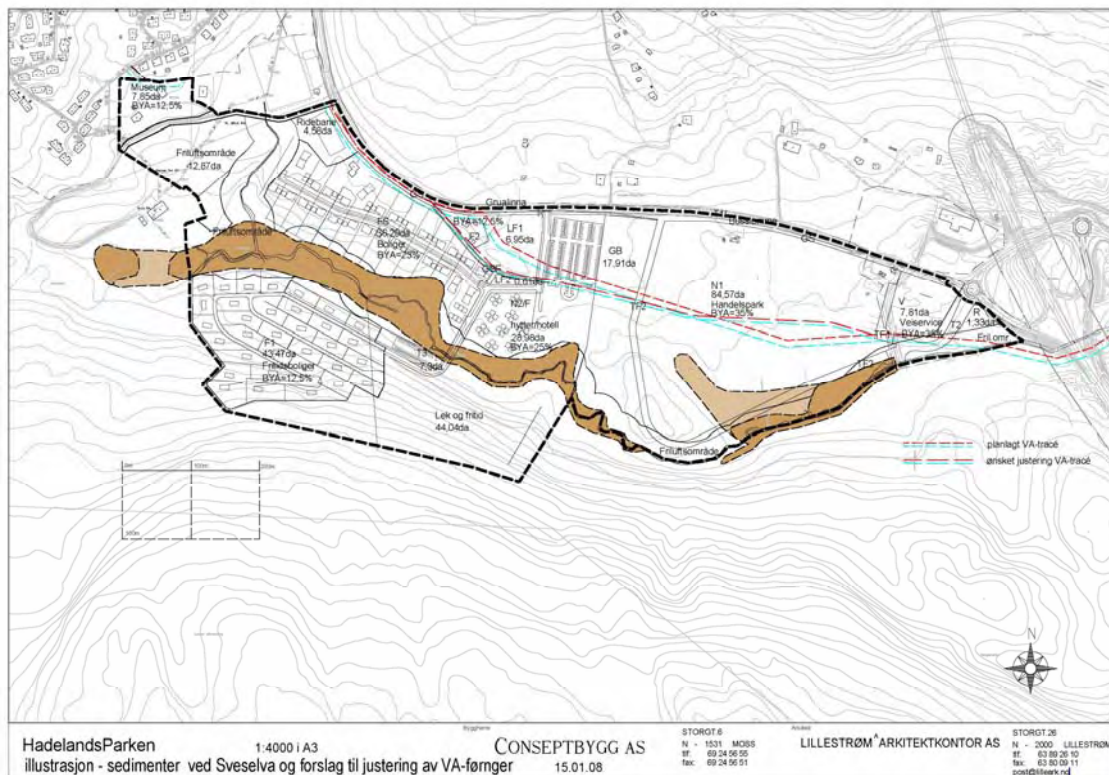
Anlegg av ridebane er ikke en del av tiltaket. Heller ikke det er nødvendig for at Hadelandsparken AS kan gjennomføre sitt prosjekt.

Strømforsyning til området med nedgravd kabeltrasé tilkoblet eksisterende høyspentlinje i øst og i vest samt etablering av 2 – 3 nettstasjoner innen området er et nødvendig tiltak som må gjennomføres i regi av Hadeland Energi Nett. Det forutsettes opprettet en utbyggingsavtale inkludert avtale om anleggsbidrag mellom netteselskapet og tiltakshaver.

En videreføring av Hadeland Energi Bredbånds nett inn i området er også en forutsetning for å etablere tiltaket. Også på det området forutsettes at det opprettes en utbyggingsavtale mellom bredbåndsselskapet og tiltakshaver.

Boligutredningen viser at samlet boligutbygging på Grua (og Harestua) kan utløse behov for tiltak når det gjelder ungdomsskolekapasitet, men tiltaket Hadelandsparken vil i seg selv ikke ha avgjørende betydning. Det samme gjelder barnehagekapasitet, hvor boligbygging på Grua i samsvar med kommuneplanen vil utløse behov for en ny barnehage, uten at Hadelandsparken har avgjørende betydning.

Alt som inngår som en del av tiltakshavers prosjekt slik det er beskrevet i dette kapitlet samt stikkledninger og tilkobling til offentlig infrastruktur utgjør de private tiltak som tiltakshaver svarer for. Utbyggingsavtalene forutsettes å trekke opp nødvendige grensesnitt. Andre offentlige eller private tiltak enn de som her er nevnt anses ikke påkrevd for å gjennomføre utbyggingen.



Figur 11: Forslag til justering av kloakktrasé. Sedimentavsetninger langs Sveselva vises også

5.12 Tidsplan for gjennomføring av tiltaket

Arbeidet med å realisere tiltaket vil etter foreløpig tidsplan starte i løpet av 1. halvår 2009. Hele utbyggingen antas å kunne slutføres sommeren 2013. Det avhenger dog i en viss grad av etterspørselen etter boliger, fritidsboliger og butikklokaler. Derfor kan det bli forskyvninger.

6.0 FORHOLDET TIL RELEVANTE OVERORDNEDE PLANER OG RETNINGSLINJER. SAMORDNING AV ARBEIDET MED PLANFORSLAG OG KU. TILLATELSER

Tiltaket må forholde seg til følgende planer og retningslinjer:

6.1 Statlige retningslinjer

6.1.1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med retningslinjene er å:

- a. Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven
- b. Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling
- c. Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser

Tiltaket i forhold til bestemmelsene:

I planlegging og gjennomføring av tiltaket, og spesielt boligdelen/fritidsboligdelen av tiltaket, friluftsområder og anlegg for lek og fritid hensyntar tiltakshaver disse retningslinjene. Gjennom høring og planbehandling for øvrig forutsettes at kommunen og regionale myndigheter påser at retningslinjene er tatt hensyn til slik retningslinjene selv foreskriver.

6.1.2 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Målet for retningslinjene er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Temaet er drøftet og utdypet i Stortingsmelding nr. 26 (2006 – 2007).

Tiltaket i forhold til bestemmelsene

Utredning anser at tiltaket oppfyller disse målene og retningslinjene for øvrig når det gjelder lokalisering og utforming av bolig- og fritidsboligbebyggelsen, hotellet og tiltakets avgrensning mot omgivelsene. Vurderingen er vanskeligere når det gjelder handelsparken, hvor det er faktorer som trekker i retning av så vel mindre som mer (bil)trafikkarbeid tilknyttet hadelendingenes innkjøp. I handelsanalysen er det gjort resonneringer rundt problemstillingen. Konklusjonen er at det er vanskelig å fastslå retningen på mulig endring, men at tiltakets påvirkning av samlet trafikkarbeid er liten. Derfor anses at tiltaket er forenlig med bestemmelsene.

6.2 Regionale retningslinjer

6.2.1 Fylkesdelplan for Hadeland

Fylkesdelplan for Hadeland 2004 – 2015 ble vedtatt av fylkestinget 08.03. 2004 og stadfestet av Miljøverndepartementet i brev av 24.05. 2004. Planen beskriver Hadelands konkurranseprofil som regionens sentrale plassering, naturgitte forutsetninger og stabil befolkningsvekst. Fylkesdelplanen skal være et redskap som skal bidra til å utvikle regionens konkurransekraft.

Ifølge planen har Hadeland som *boregion* et stort vekstpotensial i kraft av den sentrale beliggenheten i forhold til Oslo-området, hovedflyplassen på Gardermoen og Ringerike. Veksten må styres slik at regionen:

- Bevarer særpreg og identitet
- Opprettholder stabile sosiale miljøer og gode oppvekstvilkår
- Bevarer og utvikler kulturtilbudene
- Utvikler gode tettsteder
- Bevarer natur- og friluftsområder
- Har gode kommunikasjoner internt og inn og ut av regionen
- Har byggeklare tomter som muliggjør vedtatt befolkningsutvikling
- Opprettholder et nært samarbeid med naboregionene i og utenfor eget fylke.

Planen uttrykker at det å utvikle et mangfold av gode bomiljøer og markedsføre disse slik at vedtatte mål for befolkningsutviklingen nås, trolig er blant de beste virkemidler også for å øke antall arbeidsplasser og redusere byrdefull pendling. I og med at regionens arbeidsplassdekning bare er 0,60 arbeidsplasser pr. yrkesaktiv (2002) har Hadeland stor netto utpendling, særlig til Oslo-området.

Et tema i fylkesdelplanen for Hadeland er *Barn og unge* og deres oppvekstvilkår. Det er også *Kompetanse og næring*. Kapitlene legger bl.a. vekt på tilretteleggelse av utdanning, stimulering av entreprenørskap, tilretteleggelse av "møteplasser" mellom det offentlige og næringslivet m.v.

Om *Arealbruk* sier planen at det skal tilrettelegges for et bo- og utbyggingsmønster som tar utgangspunkt i eksisterende tettsteder og grender. Det skal også tas hensyn til å redusere transportbehovet og muligheten for kollektiv betjening. Målet er å:

- utvikle gode og lett tilgjengelige bo- og servicearealer
- utvikle tettsteder og andre utbyggingsområder med sikte på å oppnå et variert og attraktivt botilbud og gode sosiale forhold
- utforme fysiske miljøer med vekt på høy kvalitet, estetiske hensyn og lokale tradisjoner knyttet til sted og byggeskikk
- legge forholdene til rette for lett atkomst mellom boligområder og områder for kulturaktiviteter og rekreasjon
- avsette tilstrekkelige arealer for at tettsteder og lokalmiljøer kan oppnå en tilfredsstillende utvikling av næring og servicetilbud
- tilstrebe klare grenser mellom områder som tillates bebygd og natur- og friluftsområder (LNF-områder)

Det pekes på at Gran sentrum er vokst frem som det viktigste senter for handel og service, og at Gran sentrum bør få anledning til å fortsette denne utviklingen.

Det vises også til at *Grøntstrukturen* betyr mye for Hadeland og at det i den regionale utviklingen knyttet til utbyggingsmønster/stedsutvikling, transport og kommunikasjoner skal tas hensyn til de kvalitetene som grøntstrukturen representerer.

Om *Transport og kommunikasjoner* sier planen at det skal legges til rette for økt mulighet for effektiv trafikkavvikling, miljøvennlig og trafikksikker transport der siktemålet er å begrense transportbehovet. Utviklingen av kollektivtilbudet må skje med utgangspunkt i bane og buss.

Tiltaket i forhold til planens bestemmelser:

Vi vurderer det slik at *boligdelen* i tiltaket, som en direkte fortsettelse av "grenden" Grua og i gåavstand fra jernbanestasjonen er i tråd med planens mål om utvikling av boligmiljøer og redusering av transportbehovet. Fritidsbebyggelsen vil bidra til å gi flere lett tilgang bl.a. til Nordmarka som rekreasjonsområde, noe som i alle fall ikke er i motstrid til planen. Det vil bli lagt vekt på universell utforming og variert og tiltalende utforming av bebyggelsen. Som det fremgår ovenfor vil retningslinjene for styrking av barn og unges oppvekstvilkår bli hensyntatt i planleggingen.

Hotellet vil dels bidra til å gi folk tilgang til de opplevelses- rekreasjonsmulighetene som Hadeland kan by på, men det vil også representere nye arbeidsplasser og styrke regionens næringsliv i samsvar med planens intensjoner.

Handelsparken vil også bety nye arbeidsplasser og være et bidrag til styrking av næringslivet, og er på den måten i samsvar med planen. Med den planlagte bransjesammenhengen, dagligvarebutikk og ellers handel med plasskrevende varer, blir handelsparken heller ingen trussel mot videreutvikling av Gran sentrum som regionalt handelssentrum. Handelsanalysen vil nærmere belyse det.

Som innspill til trafikkanalysen er det i handelsanalysen gjort en beregning av den trafikken handelsparken er antatt å generere lokalt. Samtidig er det gjort en vurdering av hvorvidt tiltaket vil øke eller minske samlet trafikkarbeid i handlessammenheng i regionen. Som nevnt ovenfor er konklusjonen er at endringen antas å bli liten. Vurderingen er derfor at tiltaket er forenlig med fylkesdelplanen.

Som det fremgår av illustrasjonsplanen figur 6 blir det også store grønne områder, slik fylkesdelplanen vektlegger.

6.2.2 Fylkesdelplan for lokalisering av varehandel i Oppland

I forbindelse med innføringen av Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder pr. 01.02. 1999 ble det forutsatt at fylkene skulle utarbeide fylkesdelplaner som skulle avløse den rikspolitiske bestemmelsen. Slik fylkesdelplan for lokalisering av varehandel i Oppland ble vedtatt av fylkestinget 14.06. 2004 og stadfestet av Miljøverndepartementet 22.12. 2004. Fylkesdelplanen har retningsgivende virkning for kommunenes og fylkeskommunens planlegging og saksbehandling etter plan- og bygningsloven, men planer som godkjennes i strid med retningslinjene kan bli gjenstand for innsigelse fra regionale/statlige myndigheter.

Planen fastslår at varehandel skal omhandles i kommuneplanen. Som det fremgår nedenfor har Lunner tatt hensyn til det i kommuneplanen 2005 – 2016. Det fastslås også at det i første rekke er kommunens eget ansvar å vurdere en etablering ut fra tilgjengelighet, arkitektur og andre hensyn gjennom saksbehandling etter plan- og bygningsloven, uavhengig av om fylkesplanen gir føringer for det aktuelle tilfellet.

Hva angår lokalisering sier planen at varehandel så langt det er mulig skal lokaliseres sammen med andre samfunnsfunksjoner, at varehandel så langt det er mulig skal lokaliseres i eller inntil en by eller et tettsted og at handel med varer som ikke er plasskrevende så langt det er mulig skal lokaliseres i sentrum av by eller tettsted.

Når det gjelder tilpasning til stedet og handelsomlandet legger planens retningslinjer ingen begrensning på størrelse i sentrum av Lillehammer, Gjøvik, Otta, Fagernes, Gran eller Raufoss. I sentrum av andre tettsteder er det satt en øvre begrensning på 3 000 kvm. Utenfor sentrum er grensen satt til 1 500 kvm.

Større kjøpesentre kan etableres hvis det kan dokumenteres at etableringens størrelse er tilpasset handelsomlandet og forventet befolkningsvekst i dette. Det kan tas hensyn til fritidsbebyggelse og gjennomgangstrafikk når dette utgjør en vesentlig faktor.

Retningslinjene ovenfor gjelder ikke for handel med plass- eller transportkrevende varegrupper og dermed likestilte varegrupper. Unntaket omfatter følgende varegrupper:

- Motorkjøretøyer, båter, campingvogner
- Landbruksmaskiner
- Trelast og andre byggevarer
- Varer fra planteskoler og hagesentre
- Møbler
- Elektro hvite- og brunevarer

Handel med slike varer skal så langt det er mulig lokaliseres i tilknytning til by eller tettsted og på en slik måte at den kan nås fra hovedvegnettet med minst mulig forstyrrelse av miljøet i byen eller tettstedet.

Tiltaket i forhold til planens bestemmelser:

I forhold til det aktuelle tiltaket vurderes etablering av COOP Extra Bygg, elektromarked, møbelvarehus, hagesenter, og forhandlere av andre plasskrevende varer som helt i tråd med fylkesdelplanens retningslinjer. Det samme må kunne sies om bensinstasjon og hamburgerrestaurant, tomten for disse er allerede regulert til formålet. COOP Extra Stormarked blir å vurdere i forhold til hva handelsanalysen avdekker når det gjelder tilpasning til handelsomlandet og dets fremtidige befolkning og hvilke konsekvenser etableringen kan medføre for eksisterende detaljhandelsstruktur. Slike konsekvenser er beskrevet i kapittel 6.3 nedenfor.

6.3 Kommunale retningslinjer

6.3.1 Kommuneplan for Lunner 2005 - 2016

Gjeldende kommuneplan ble vedtatt av Lunner kommunestyre 24.11. 2005. Planen består av en samfunnsdel som ikke er juridisk bindende men som skal være førende for hvordan Lunner kommune håndterer sine utredninger og valg av løsninger.

Arealdelen består av plankart med tilhørende bestemmelser og er juridisk bindende. Arealdelen skal samordne behovet for vern og utbygging slik at det blir lettere å utarbeide detaljerte planer og raskt fatte beslutninger i enkeltsaker i samsvar med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk.

Kommuneplanen legger vekt på å bevare natur- og kulturlandskapet og muligheten til friluftsliv. Den spredte bosettingen og grendestrukturen bør bevares og utvikles. Hyttebygging

bør styres slik at den ikke forringer den livskvaliteten som ligger i kommunens visjon. Samfunnsdelen trekker opp følgende hovedmål for lokalsamfunnet:

- Barn og ungdom skal sikres et godt oppvekstmiljø.
- Roa skal være regionalt kommunikasjonsknutepunkt og skole- og kultursentrum. Regionalt handelssenter skal være Vassenden (Gran sentrum, utreders bemerkning) i sameksistens med lokale handelsmiljøer.
- Natur- og kulturlandskapet skal forvaltes bærekraftig og gi grunnlag for livskvalitet.
- Kultur- og organisasjonslivet skal være grunnlag for samhørighet og identitet.
- Nåværende grendestruktur, uavhengig av skolestruktur, skal opprettholdes og utvikles.

Punkter uten vesentlig relasjon til tiltaket er utelatt.

Samfunnsdelen trekker også opp mål og strategier for kommunen som tjenesteyter. Barnehage- og skoletilbudet, pleie, omsorg og helsevern etc. er relevante temaer i forhold til tiltakets boligutbygging. Tiltak for næringslivet, bl.a. gjennom tilretteleggelse av næringsarealer, er relevant i forhold til handelsparken og hotellet i tiltaket.

Under kapitlet Kommunen som offentlig myndighet heter det om *Boligbebyggelse* at den fortrinnsvis skal lokaliseres nært knutepunkt for kollektivtrafikk og eksisterende tettsteder. Om *fritidsbebyggelse* heter det at det må tilstrebtes klare grenser mellom områder som tillates bebygd og landbruks- natur- og fritidsområder og at fritidsbebyggelse ikke skal lokaliseres i større områder som ikke er berørt tidligere.

Tiltaket i forhold til planens bestemmelser:

I arealdelen er en betydelig del av planområdet (Randen) lagt ut til byggeområde for næring. Helt øst i planområdet er en mindre del, allerede regulert, definert som byggeområde for forretning. Mellom disse ligger et mindre område som er definert som LNF-område, noe som også gjelder for den delen av planområdet som ligger syd for Sveselva og for deler av utvidelsen av planområdet mot vest, der eiendommen Bråten er definert spesialområde for bevaring/museum. Eiendommen gnr. 68 bnr. 6 er definert som byggeområde for bolig.

Dette betyr at planforslaget i noen grad bryter med kommuneplanens arealdel gjennom omdisponering av relativt små LNF-områder og regulering til bolig/fritidsbebyggelse på deler av næringsområdet. Konsekvenser vurderes i kapittel 6.0.

Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel inneholder en rekke bestemmelser som planforslaget forholder seg til. Avvik vil måtte vurderes etter bestemmelsenes regler for dispensasjonspraksis.

Tiltaket anses i det vesentlige å være forenlig med visjoner og mål i kommuneplanens samfunnsdel. Forholdet til Gran sentrum vil måtte vurderes i lys av handelsanalysen. Delanalysen for boliger og fritidsboliger belyser hva bebyggelsen innebærer for det kommunale tjenestetilbudet.

6.4 Samordning av arbeidet med planforslag og konsekvensutredning

Arbeidet med planforslag og KU er koordinert av NCM Donaldsons AS og sammenfattet i dette dokumentet. Selve planforslaget er utarbeidet av Lillestrøm Arkitektkontor AS i samarbeid med koordinator, og løpende dialog under veis har sikret at det er samsvar mellom planforslag og KU. En rekke av de problemstillingene som KU skal belyse i samsvar med planprogrammet har vært gjenstand for separate utredninger som følger som vedlegg til KU. Et sammendrag er tatt inn i nærværende dokument.

6.5 Nødvendige tillatelser for å kunne realisere tiltaket

Før tiltaket kan realiseres må **reguleringsplanen** være vedtatt av planmyndighetene. Planen kan ikke vedtas før konsekvensutredningen er godkjent som fyldestgjørende i forhold til de utredningstemaer som planprogrammet beskriver.

Når reguleringsplanen er godkjent kan tiltakshaver søke om **rammetillatelse** som, når innvilget, gir rett til å igangsette forberedende arbeider. Før konkrete byggearbeider igangsettes må **igangsettelsestillatelse** foreligge.

Det vil i dette tilfelle bli tale om en utbygging i flere trinn. Det kan derfor bli aktuelt å søke om rammetillatelse/igangsettelsestillatelse for delprosjekter hver for seg innen rammen av reguleringsplanen.

Siden reguleringsplanen er lite detaljert stiller kommunen krav om vedtatt **bebyggelsesplan** før igangsettelsestillatelse kan gis.

Det forutsettes at det er inngått en **utbyggingsavtale** mellom tiltakshaver og Lunner kommune før igangsettelsestillatelse gis.

7.0 KONSEKVENSER FOR MILJØ OG SAMFUNN

7.1 Boligutbygging og fritidsboliger

AS Civitas har utarbeidet en delutredning om konsekvensene av den planlagte bolig- og fritidsbebyggelsen. Selve utredningen følger som vedlegg, men vi gjengir her sammendraget som innleder rapporten (sitat):

Alternativer som utredes

Utredningsalternativet baseres på 31 boliger og 40 fritidsboliger (hvorav 9 "suiter" i tilknytning til hotellanlegget) innenfor vestre deler av planområdet.

Referansealternativet er forventet utvikling dersom planen ikke gjennomføres, dvs. ingen boligbygging i området.

Konsekvenser

Skole: Grua barneskole har tilstrekkelig kapasitet. Ungdomsskolen på Harestua vil ikke ha tilstrekkelig kapasitet for samlet planlagt boligbygging på Harestua og Grua, men boligbebyggelsen i Hadelandsparken er ikke avgjørende i denne sammenheng.

Barnehage: Grua har i dag full barnehagedekning, men planlagt boligutbygging på Grua vil totalt sett medføre behov for ny barnehage.

Omsorg, helse mv: Boligutbygging i Hadelandsparken vil bidra til økt behov for omsorgstjenester, men vil ikke i seg selv gi utvidelsesbehov.

Konsekvenser for Grua: Boligutbyggingen vil gi positiv tettstedsutvidelse med tilgjengelighet til kollektivtransport og er positiv sammenlignet med tilsvarende boligutvikling uten kollektivdekning. Boligutbyggingen vil ikke ha vesentlig virkning på opplevelsen av Grua som tettsted. Det vil imidlertid bidra til økt antall beboere og besøkende på Grua, noe som vil kunne bidra positivt til å styrke lokalmiljøet og lokale tilbud.

Solforhold og lokalklima: Boligområdet og de to hytteområdene vil ha tilfredsstillende solforhold. Det er ingen vesentlige lokalklimatiske forhold for bolig- og hytteutbyggingen.

Bokvalitet og universell utforming: Boligområdet vil være lokalisert med gangavstand til lokalmiljøet og handelsparken. Dette vil bidra til at beboere med nedsatt funksjonsevne kan delta i samfunnet på lik linje med andre. Det vil være mulig å etablere veier med tilfredsstillende stigning og trinnfri adkomst til boligbebyggelsen og over halvparten av hyttene. Den sydligste delen av hytteområdet ligger i brattere terreng og vil ha begrenset tilgjengelighet. Muligheten til å gi bolig- og hytteområdet universell utforming ansees imidlertid som tilfredsstillende, da det ikke er krav om at alle hyttene skal ha full tilgjengelighet.

Samlet vurdering

Boligområdet vil gi en tettstedsutvidelse med gang- og sykkelavstand til Grua stasjon og betraktes som en positiv arealutvikling på Grua. Boligområdet vil gi grunnlag for tilstrekkelig god bokvalitet. Hytteområdene vil totalt sett ha tilfredsstillende områdekvalitet, selv om deler av det sydligste hytteområdet trolig ikke vil kunne få full tilgjengelighet (sitat slutt).

Som det fremgår bedømmes bolig- og hytte utbyggingen overveiende positivt med den utformingen som planforslaget legger opp til. På spørsmål til boligutredning om mulige negative konsekvenser var svaret at det er vanskelig å tenke seg at tiltaket vil ha negative konsekvenser for Gruasamfunnet. En positiv konsekvens er at bolig- og hytteeierne vil tilføre kjøpekraft til detaljhandelen, noe som er behandlet i handelsanalysen. Hytteeierne vil også etterspørre tjenester lokalt, f. eks. vaktmestertjenester.

7.2 Hotell

Utbyggingen av hotell har ikke vært gjenstand for separat utredning. Positive konsekvenser av etableringen er at det tilfører nye arbeidsplasser, for en stor del kvinnelige. Hotellet beregnes å sysselsette ca. 50 årsverk fordelt på 75 – 80 ansatte. Hotellet vil gi en del ringvirkninger i form av kjøp av varer og tjenester innen kommunen. Hotellets gjester vil også i en viss grad innebære etterspørsel rettet mot det lokale næringslivet, selv om mye av aktivitetene som tilbys blir en del av hotellets tilbud. Vi finner det imidlertid vanskelig å kvantifisere disse tingene.

Hotellet vil også representere et tilbud til lokalsamfunnet i form av restauranter og diverse aktivitetstilbud som blir tilgjengelig for lokalbefolkningen.

Negative konsekvenser overfor omgivelsene kan være økt trafikk og støy fra trafikken og aktiviteter for øvrig. Trafikkanalysen viser at den trafikken som hotellet genererer ikke vil skape trafikale problemer. Slik planforslaget er utformet vil trafikk til hotellet ikke berøre bolig- og hytteområdene. Buffersoner gjør at bolig- og hytteområdene ikke blir støyutsatt med unntak av "hyttesuiter" som legges inn til hotellet. Disse er på den annen side tenkt som en del av hotellets tilbud. At hotellet vil bety økt menneskelig aktivitet på stier og løyper i Marka har, ifølge rapporten fra Faun Naturforvaltning, jfr. punkt 6.7 nedenfor, svært små konsekvenser for vilt og naturtyper så lenge det ikke skal opparbeides nye stier og løyper.

Konklusjonen er at hotelletableringen ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser, men at den medfører positive virkninger for lokalsamfunnet.

7.3 Handelsparken

NCM Donaldsons AS ved seniorrådgiver Jan-Eirik Berntsen har utredet konsekvensene av den planlagte handelsparketableringen. Utredningen følger som vedlegg. Her gjengir vi det sammendraget som innleder utredningen (sitat):

Bakgrunnen for denne utredningen er at tiltakshaver Hadelandsparken planlegger å etablere en regional handelspark på inntil 30 000 kvm. på Grua i Lunner kommune. Tiltaket, som også består av en rekke andre elementer, utløser konsekvensutredning (KU). Denne handelsanalysen er en del av KU.

Tiltaket er i beskrevet i kapittel 2.0:

Handelspark på 30 000 kvm. hvorav COOP Extra Stormarked utgjør 4 000 kvm. De øvrige forretningene blir forhandlere av plasskrevende varegrupper, bl.a. møbelvarehus, elektromarked og byggevarehus. Vegserviceanlegg med bensinstasjon og hamburgerrestaurant blir en del av tilbudet.

Handelsparken er planlagt å få direkte atkomst fra rundkjøring tilknyttet påkjørings-rampene til Rv 4. For bilende kunder blir atkomstforholdene svært gode. I kapittel 7.0 er tiltaket vurdert til å generere 2 900 biler pr. åpningsdag, tilsvarende 5 800 enheter VDT (virkedøgntrafikk).

Kollektivtilbudet er i dag nærmest ikke-eksisterende for handlende. Dersom kollektivandelen skal kunne bli merkbar betinger det et betydelig bedret busstilbud.

Det er planlagt gang/sykelsti til Grua sentrum. Nye boliger i tiltaket og andre mulige boligfelt i nærheten vil få gåavstand til handelsparken.

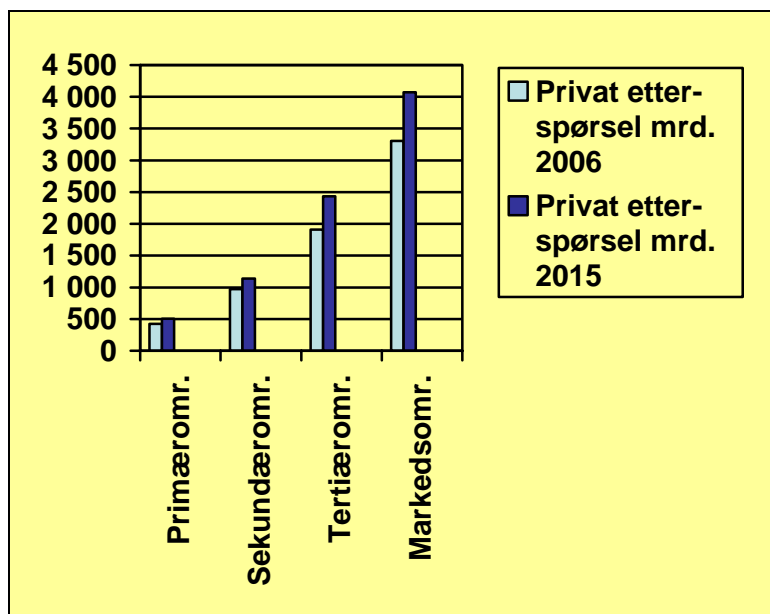
Markedsunderlaget for tiltaket er omtalt i kapittel 3.0. Markedsområdets geografiske utstrekning fremgår av kart Vedlegg 1 og av spesifikasjon i Vedlegg 2.

Markedsområdets befolkning vises i Vedlegg 2. Det fremgår at primærområdet (Lunner kommune) hadde en befolkning pr. 01.01. 2007 på drøye 8 500 personer, som er antatt å øke med ca. 365 personer innen 01.01. 2015. Sekundærområdet (Gran og Jevnaker) har en befolkning på drøye 19 300 personer og forventer en økning på ca. 640 personer frem mot 2015. I tertiærområdet (Nittedal, Gjerdrum og Nannestad i Akershus) bodde det 35 700 personer pr. 01.01. 2007. Prognosen for befolkningsøkning i tertiærområdet er på drøye 3 500 personer frem til 2015.

Inntektsnivået i markedsområdet fremgår også av Vedlegg 2. Inntektsnivået i primær- sekundær- og tertiærområdet varierer. Primærområdet ligger litt over snittet for Oppland fylke, men 9 prosent under landsgjennomsnittet. Sekundærområdet ligger på linje med fylkessnittet og 14 prosent under landskjennomsnittet. I tertiærområdet er inntektsnivået nær landsgjennomsnittet.

Etterspørselen fra markedsområdets husstander for året 2006 er beregnet i vedlegg 3. Forskjellene i inntektsnivå er så store at vi benytter forbrukstabell for "Hedemark og Oppland" for primær- og sekundærområdet og tabell for "Norge" for Tertiærområdet.

Etterspørselen vil øke betydelig innen tiltaket blir realisert. For å gi et bilde av hva det kan bety har vi beregnet markedsområdets etterspørsel i 2015, basert på forventet befolkningsvekst og etterspørselsvolum. Gjennomsnittlig vekst i perioden 1999 -2004 var i overkant av 2 % pr. år. De siste årene har veksten vært opp mot hele 4% per år. I denne utredning har vi lagt en årlig vekst i etterspørselsvolum per capita på 1,5 %. Dette gjør oss trygge på at konklusjonene i analysen blir robuste. Diagrammet viser beregnet etterspørsel fra markedsområdets husstander i 2006 og 2015.



Det innebærer at husholdningenes etterspørsel i markedsområdet øker med 23% fra 2006 til 2015. For nærmere detaljer henviser vi til vedlegg 3.

Detaljhandelsetterspørsel fra bedrifter og institusjoner i markedsområdet kommer i tillegg til husholdningenes etterspørsel. Generelt ligger slik etterspørsel på 10 – 12 % av det husholdningene etterspør, men det er store variasjoner mellom bransjer. Også turistetterspørsel, som i dette tilfelle bør tas med i betraktning, kommer i tillegg.

Den faktiske detaljhandelsomsetningen i 2006 er beskrevet i kapittel 4 og i vedlegg 4. Det er beskrevet at bransjeblanding og en del andre forhold gjør at beregnet etterspørsel i Vedlegg 3 ikke er direkte sammenlignbar med omsetning gjengitt i Terminstatistikk for varehandel. Sammenligning med tall for hele landet gir imidlertid en god pekepinn om den reelle dekningsgraden.

Underdekningen fra primærområdet er beregnet til ca. 230 millioner kroner ekskl. mva. i 2006. Det er underdekning i nesten alle bransjer og den er størst i varegruppen elektro som ikke er representert i Lunner.

Sekundærområdet har en svak underdekning sett under ett. Det er imidlertid store forskjeller mellom Jevnaker kommune og Gran Kommune. Jevnaker kommune har stor underdekning mens Gran kommune har overdekning. Det skyldes at Gran som regionalt handelssenter trekker til seg kjøpekraft fra resten av Hadeland. Sumtallene dekker imidlertid over kjøpekraftstrømmer både inn og ut av sekundærområdet.

Også tertiærområdet har stor handelslekkasje, som i hovedsak går mot nedre Romerike og Oslo.

Detaljhandelsstrukturen i markedsområdet er beskrevet relativt detaljert i kapittel 5. I primærområdet (Lunner) er handelen i hovedsak konsentrert rundt tettstedene Harestua, Grua, Roa og Lunner. Handelstilbudet er svakt og bare noen få bransjer er representert.

Der fremgår det at Gran sentrum er den dominerende innkjøpsstedet for "lettere faghandelsvarer/bæreposehandel". Handel med tyngre varer og plasskrevende konsepter ligger utenfor sentrumsgatene men i nærheten av tettsteder og sentrum.

Tiltakets forhold til regelverket og konsekvensene av tiltaket omhandles i kapittel 6. I forhold til etablering av detaljhandel må tiltaket primært forholde seg til Kommuneplan for Lunner, Fylkesdelplan for lokalisering av varehandel i Oppland og Fylkesdelplan for Hadeland.

Hovedandelen av handelen som tiltaket skal huse kommer inn under definisjonen av "plasskrevende varer" i fylkesdelplanen for lokalisering av varehandel. Unntaket er COOP Extra Stormarked.

Fylkesdelplanen angir at det i første rekke er kommunenes ansvar å vurdere en konkret etablering. Størstedelen av det området der Hadelandsparken skal ligge er i kommuneplanens arealdel avsatt til "industri, lager og forretning". Derfor er lokalisering av en handelspark der i samsvar med kommuneplanen.

Når det gjelder handel med ikke plasskrevende varer begrenser fylkesdelplanen for lokalisering av varehandel i utgangspunktet størrelsen til 1 500 kvm. på det aktuelle lokaliseringsstedet. Dette får anvendelse for COOP Extra Stormarked. Unntak gjelder dersom etableringen er tilpasset størrelsen på handelsområdet og forventet befolkningsvekst.

Utreders konklusjon er at etableringen av COOP Extra Stormarked er forholdsvis stor, men likevel ikke ute av proporsjon med det markedet den skal betjene, turisthandel inkludert. Tiltaket vil gi befolkningen i Lunner et bedre tilbud og redusere kjøpekraftlekkasjen. Overdekningen i Gran blir derimot mer eller mindre eliminert.

De øvrige butikkene i tiltaket kommer inn under fylkesdelplanens lokaliserings-retningslinjer punkt D, Plass- eller transportkrevende varegrupper. Konklusjonen er at slike etableringer i Hadelandsparken er i samsvar med fylkesdelplanen. Butikkstruktur og kommunikasjonslinjer tilsier at dagens lekkasje i slike bransjer går til nedre Romerike, Oslo, Vestregionen i Akershus og, for Jevnakers del, til Hønefoss.

Tiltaket vil kunne trekke noe kjøpekraft fra tertiærområdet i konkurranse med nedre Romerike og Oslo.

Tiltaket vil redusere lekkasjen til de nevnte regionene og bedre "handelsbalansen" i Lunner og på Hadeland som region. De beløpene det er snakk om er likevel så små at bortfallet neppe er merkbart i praksis for handelsaktørene i Akershus, i Oslo eller på Hønefoss. Heller ikke på Hadeland vil konsekvensene for den etablerte handelen bli dramatiske, men noen vil kunne få mindre vekst enn de ellers ville fått. De konkrete butikkene der er planlagt å etablere er i hovedsak godt i samsvar med det markedet de skal betjene.

Det pekes på at for butikkene i Gran sentrum vil tiltaket ikke medføre vesentlige konsekvenser. Det vil ikke hindre Gran fra å videreutvikle seg som Hadelands-regionens regionale senter for sentrumsfaghandel.

Handelsparken er beregnet å generere en virkedøgntrafikk på 5 800 lokalt. Dette er ikke utelukkende ny trafikk, noe kommer f. eks. i stedet for trafikk til andre innkjøpssteder. Samlet endring av trafikkarbeid i handlesammenheng vurderes som liten, men det er uvisst i hvilken retning mulig endring går.

Konsekvensene av tiltaket kan oppsummeres slik:

Etablering av handel i Hadelandsparken er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Dagligvarebutikken COOP Extra Stormarked er relativt stor, men ikke ut av proporsjon med det markedet den skal betjene, turistetterspørsel inkludert. Den kan derfor komme inn under

unntaksbestemmelsene i fylkesdelplanen for etablering av varehandel. Etableringen innebærer økt konkurranse for Kiwi på Grua og vil eliminere den store dagligvareoverdekningen i Gran.

Etablering av handel med plasskrevende varer er i samsvar med fylkesdelplanens retningslinjer for slike etableringer. Konsekvensen blir først og fremst mindre handelslekkasje/bedret "handelsbalanse". Det blir ingen store negative konsekvenser for eksisterende butikker i markedsområdet. For de områdene som trekker kjøpekraft fra markedsområdet blir bortfallet knapt merkbart.

Endringen av samlet trafikkarbeid vurderes som liten.

Avslutningsvis håper NCM Donaldsons at vi med denne utredningen har belyst problemstillingen på en tilfredsstillende måte (sitat slutt).

Det fremgår at tiltaket anses å være forenlig med planverket, at det vil styrke "handelsbalansen" i Lunner og på Hadeland og at det ikke vil medføre store konsekvenser for den etablerte handelsnæringen i og utenfor markedsområdet.

7.4 Trafikkmessige konsekvenser. Støy

Cowi AS har utført en trafikkanalyse med utgangspunkt i planforslaget. Trafikkanalysen viser at ny trafikk fra Hadelandsparken, med de løsningene for avkjørsler som er vist i planforslaget, på ingen måte vil medføre trafikale problemer for veinettet i området. Belastningsgraden i rundkjøringen Fv 16/påkjøringsramper til Rv 4 vil ligge på 0,5 i makstimen. I T-kryss ved utkjøringen fra hotell og boliger/fritidsboliger er tilsvarende tall 0,1.

Konsekvensene av bilbruk i forhold til RPR for samordnet areal- og transportplanlegging, fylkesdelplan for Hadeland og Stortingsmelding nr. 26 (2006 – 2007) er ikke omhandlet i trafikkanalysen. Resonnementer rundt det er derimot drøftet i handelsanalysen og i kapittel 5.1.2 i denne utredningen. Det konkluderes med at handelsparkens innflytelse på samlet trafikkarbeid er liten, men at det ikke er grunnlag for å fastslå i hvilken retning mulig endring vil gå. Når det gjelder hotell, boliger og fritidsboliger anses tiltaket å være i samsvar med retningslinjene.

Cowi har også gjort en vurdering av trafiksikkerhet. Det fastslås at få avkjørsler vil begrense antall konfliktpunkter og gi en mest mulig trafiksikker løsning. Det legges vekt på at trafikkarealene innen planområdet skal opparbeides på en slik måte at det er lett lesbart og tydelig skille mellom ulike trafikantgrupper.

I trafikkanalysen inngår også en støyberegning. Den viser en viss utvidelse av "gul sone" langs Fv 16. Den nye avgrensningen vises på Vedlegg 2 i Cowis rapport. Med utgangspunkt i illustrasjonsplanen blir ingen nye hus liggende i gul sone, men et hus liggende inntil sonen. Der blir mesteparten av utearealet liggende inne i sonen. Deler av utearealet for noen hus strekker seg også inn i vurderingssonen. Cowi konkluderer derfor med at dersom retningslinjenes grenseverdi må tilfredsstilles over hele uteområdet så kan det bli nødvendig med en støyskjerm. Behovet foreslås vurdert når endelige planer foreligger.

7.5 Forurensning av Sveselva

Sveselva har et høyt innhold av metaller som skyldes utlekking fra avgangsmasser som stammer fra tidligere oppredningsverk. Gem Consulting AS har gjennomført en analyse av tilstanden og vurdert konsekvensene i forhold til tiltaket. Rapporten følger som vedlegg til KU.

En konklusjon er at avgangsmassene ikke utgjør noe problem for mennesker såfremt grunnvannet ikke benyttes som drikkevannskilde.

Graving i eller drenering av forurenset masse langs elva vil kunne føre til økt forurensning av elva med uheldige følger for livet i elva og vegetasjonen langs den. Utstrekningen av avleiringene fremgår av figur 11. Gem Consulting anbefaler at det ikke gjøres større inngrep i massene i et belte på ca. 50 m. fra elva. Flatene med avgangsmasse illustrerer på en god måte en viktig del av bergverkshistorien idet man vil kunne se sammenhengen mellom oppredningsverket og vaskeriet og delflatene med utvasket avgangsmateriale. Gem Consultings vurdering er en årsak til at planforslaget slik det nå presenteres avviker vesentlig fra skissen i planprogrammet.

Likevel foreslås boligtomter, men ikke bebyggelse, lagt nærmere elva enn 50 m. der det ikke berører avleiringer. Forholdet mellom avleiring og tomter fremgår av figur 11. Problemstillingen er forelagt Gem Consulting etter at de utarbeidet sin rapport. De uttaler i e-post av 9. januar 2008 følgende (sitat):

Etter det jeg forstår er det planlagt tomter for bebyggelse delvis innenfor beltet med avgangsmasser. Så fremt byggingen av hus ikke involverer mye graving i massene er det helt greit miljømessig. Hager kan gjerne anlegges på avgangsmassene såfremt dette ikke medfører større masseforflytninger. Massene er ikke farlige for mennesker, men det vil være problematisk å få blomster etc. til å vokse på disse massene. Det bør derfor legges et lag jord over massene der det skal anlegges hager (sitat slutt).

Utredning presiserer at hagene ikke vil strekke seg inn i sedimentene, bare inn i 50-meters sonen, og at graving i massene er uaktuelt. Det vil derved ikke ha negative konsekvenser at tomtene strekker seg inn i 50-meters beltet.

Etablering av tette dekker vil i stor grad stanse oksidasjon og utlekking av metaller. Anlegg av trafikk- og parkeringsarealer øst i planområdet (Handelsparken) vil i seg selv være et miljøtiltak forutsatt at anleggsfasen gjennomføres i tråd med HMS-planer som ivaretar risikoen for økt utlekking. Det vil bli fulgt opp av tiltakehaver i anleggsfasen.

Opparbeidelse av tursti/skiløype langs Sveselva vil til dels berøre avleiringene. Stien må ryddes og planeres i tilstrekkelig bredde til at løypeprepareringsmaskin kan kjøre der, men det er ikke planlagt graving eller utskifting av masser. Spørsmålet om konsekvenser av dette er også forelagt Gem Consulting, som i nevnte e-post av 9. januar 2008 uttaler (sitat):

Når vi presiserer at inngrep i massene kan medføre økt utlekking av metaller så mener vi større inngrep som medfører dypere graving, gjerne under grunnvannstanden, samt større forflytninger av masser som medfører endrede oksidasjonsforhold for store mengder masser. Enklere planering for etablering av tursti og skiløype er helt uproblematisk (sitat slutt).

Anlegg av tursti/skiløype medfører derfor ingen negative konsekvenser i forhold til avleiringen langs Sveselva. Ved konstruksjon av kjørbare bru (FA3) vil miljøgeologisk kompetanse bli konsultert.

7.6 Konsekvenser for vilt, naturtyper og husdyrs bruk av utmarksbeite

En fyldig utredning om disse temaene er utarbeidet av Faun Naturforvaltning AS. Den følger som vedlegg til KU. Fauns sammendrag av rapporten gjengis her (sitat):

Bakgrunn

Hadelandsparken AS ønsker å omregulere et 363,5 daa stort område vest for Rv. 4 i Lunner kommune til handelspark, boliger, fritidsboliger og hotell. Faun Naturforvaltning AS har på

oppdrag fra Hadelandsparken AS ved NCM Donaldsons AS vurdert virkninger av en eventuell utbygging på vilt, naturtyper og husdyr på beite.

Området som er planlagt omregulert ligger sør for Fv. 16 mellom Grua sentrum og Rv. 4. Østre del av området er begrenset av Sveselva i sør, mens i den vestre delen strekker arealet seg også ca 200 meter opp i lia sør for Sveselva. Området er ca 700 meter i retningen øst-vest (Grua sentrum til Rv.4) og rundt 500 meter bredt (sørover fra Fv.16).

Vilt

Den planlagte utbygginga er planlagt i området hvor det går en trekkvei for elg. Trekkveien "binder sammen" Nordmarka og Romeriksåsen. Trekkveien går rett gjennom området hvor Hadelandsparken er planlagt, og passerer i plan over Fv. 16 og over tunneltakene over Gjøviksbanen og Rv. 4.

Elgbestanden i Nordmarka er fremdeles tett. Om vinteren trekker det store mengder elg ned til lavereliggende områder som omkranser marka. Tilgangen på egnede vinterbeiteområder er liten, i stor grad er størrelsen til de naturlige vinterområdene redusert som følge av menneskelig aktivitet; veger, jernbane, industri, boligfelt, etc. Området rundt Harestuvannet er et viktig vinterbeiteområde, særlig øst for Rv. 4 i området rundt Hanakne.

Elg som ønsker å trekke over Rv. 4 i området mellom Stryken og Jaren har begrensede muligheter. Sør for Stryken kan elg passere Rv. 4. Fra Stryken til Gruatunnelen er der doble viltgjerdar. Et par smale underganger ved Harestua blir i noen grad brukt av elg. Nord for Gruatunnelen/ Røstetunnelen er der ikke fysiske stengsler som hindrer hjortevilt i å passere Rv. 4., men breie areal med mye jordbrukslandskap og lite skogareal på begge sider av Viggadalen gjør at trekkmulighetene er lite brukt. Hjortevilt som benytter passasjen over Gruatunnelen har anledning til å nå, eller komme fra, areal både sør og nord for Rv. 35 over Romeriksåsen (fra Grua til Gardermoen) siden Rv. 35 går i tunnel mellom Rv.4 og til Brovoll.

Ved Gruatunnelen er der sammenhengende skogareal helt ned til, og over tunnelen, fra begge sider, dvs. både fra "Nordmarkssida" og "Romerikssida". Elg som skal passere møter noe sjenanse i form av hus og gårdstun, men disse ligger spredt og vurderes å ha liten virkning for trekkmulighetene. Trafikken på Fv. 16 ligger på de fleste tider av døgnet på et nivå som gir elgen gode muligheter til å passere vegen.

Der hersker noe usikkerhet om i hvor stor grad trekkveien blir benyttet per dato, og om de elgene som benytter passasjen er trekkende eller stasjonære individer. Til tross for usikkerheten rundt bruken vurderer vi trekkveien over tunneltakene til Gruatunnelen og Gjøviksbanen som det viktigste passasjepunktet mellom Stryken i sør og i alle fall til Jaren i nord.

Det er ingen tvil om at tiltaket slik det er planlagt vil virke som en tilnærmet 100 % barriere for trekkende elg. Dette betyr at en utbygging av Hadelandsparken vil ha stor negativ konsekvens for elg ved at en regionalt viktig trekkvei vil bli stengt. Vi kan ikke se at der finnes avbøtende tiltak som er realistiske å gjennomføre.

Tiltaket er også vurdert å ha middels negativ konsekvens for orrfugl, storfugl og skogdue ved at viktige funksjonsområder for disse artene vil kunne påvirkes av økt aktivitet og støy knyttet til Hadelandsparken. Der er bever i Sveselva som vil måtte emigrere. Vår vurdering er at dette må tillegges mindre vekt siden biotopmangel trolig ikke er noe problem for bever i Lunner og at bever i Sveselva kan medføre problemer blant annet på sterkt trafikkerte Rv. 4.

Ved vurdering av den totale konsekvensen for vilt er de store negative konsekvensene for elg tillagt avgjørende vekt. Vi vurderer vi den totale konsekvensen for vilt ved utbygging av Hadelandsparken som "*stor negativ konsekvens (- - -)*". Siden der ikke finnes opplysninger

om at viltarter med nasjonal verdi er berørt av tiltaket ligger konsekvensen nærmere "middels (- -)" enn "meget stor (- - -)" negativ konsekvens.

Naturtyper/ biologisk mangfold

Vegetasjonen i området er skogdominert. Arealet langs Sveselva er preget av at mineralmateriale fra "Vaskeriet"¹ avsatt langs elva. Dette har ført til ganske sterile sletter med jordsmonn i silt og sandfraksjoner langs elva. De viktigste områdene med hensyn til naturtyper er to areal med sumpskog som har innslag av "rikere" arter. Et av disse ligger langs Sveselva lengst vest i området, mens et annet ligger noe lenger nord. Skogen er ung og der er liten kontinuitet i sumpskogen. Vi har vurdert areala som lokalt viktige (C-verdi) områder av naturtypen "F06 Rik Sumpskog". Der finnes også fragmenter av intakte myrrealer innenfor området, uten at disse er store nok til at de kan skilles ut som naturtyper.

Omfanget av tiltaket vil være stort negativt for naturtypene som finnes innenfor området. For buffersonen mot Sveselva vurderer vi det som viktigst at denne har stor bredde (50 meter) lengst vest i området, mens det lenger øst, langs "sand/ siltslettene", ikke er avgjørende at buffersonen er brei (for eksempel ned til rundt 30 meter totalt, som antydnet i foreløpig kartgrunnlag) ut fra hensynet til naturtyper/ biologisk mangfold.

Konsekvensen av utbygging av Hadelandsparken for naturtyper er vurdert til "liten negativ konsekvens (-)".

Husdyrs bruk av utmarksbeite

Der er både storfe og sau på beite i tilgrensende areal i Nordmarka. Dersom der ikke blir satt opp gjerde sør for tiltaket vil dette potensielt føre til betydelige konflikter ved at beitedyr vil kunne komme inn i boligområder eller områder med hotell, handlesenter etc.

Vi legger til grunn at der blir satt opp gjerde langs søndre del av området. Det synes rimelig at dette skjer på utbyggers regning, noe der også er støtte for i grannegjerdelova. Det bør også inn retningslinjer for gjerdebruk i reguleringsbestemmelsene (til områdets reguleringsplan). Gitt at der blir satt opp gjerde som holder sau og storfe ute vurderer vi konsekvensene for beitedyr å være "liten til ubetydelig negativ konsekvens (-/0)". (Sitat slutt)

Kommentar fra tiltakshavers utreder

I planforslaget er det medtatt gjerde mot utmark syd for planområdet. Dermed er rapportens forutsetning for at tiltaket kun medfører "liten til ubetydelig negativ konsekvens" for beitedyr oppfylt. For naturtyper/biologisk mangfold medfører tiltaket "liten negativ konsekvens". (Grunneier har rapportert at etter at området nord for Sveselva ble avskoget har det begynt å spire langs elva)

Derimot er rapportens konklusjon at tiltaket i praksis sperrer nær 100 % for trekkende elg, og at det ikke finnes realistiske avbøtende tiltak. Den planlagte grøntsonen som også er tenkt som faunapassasje vurderes således som ikke funksjonell. På den annen side er det usikkert om trekkveien benyttes i særlig grad, og om det er snakk om trekkende eller stasjonære dyr.

Dette er tenkt å bli et av temaene for en planlagt undersøkelse "Elgen i Nordmarka og på Øvre Romerike". Etter initiativ fra Oslo kommune er det utarbeidet en prosjektbeskrivelse for undersøkelsen, og det arbeides nå med å finansiere den. Fylkesmannen i Oslo og Akershus er kommet med som en av de mulige oppdragsgiverne. Arbeidet er tenkt startet opp vinteren 2008/2009 og det beregnes å ta minst to-tre år før resultater foreligger. Det er ikke realistisk å avvente resultatene før reguleringsplanen for Hadelandsparken ferdigbehandles.

¹ Vaskeriet var en virksomhet tilknyttet gruvedriften på Grua.

For de fleste fuglearter konkluderer rapporten (ikke omhandlet i sammendraget) med at tiltaket får fra ingen til liten negativ konsekvens. For hønsefugler og duefugler vurderes konsekvensen, slik det fremgår av sammendraget, som *"middels negativ"*. For amfibier, gnagere, haredyr, krypdyr og rovdyr vurderes konsekvensen som *"liten negativ"*.

Det er derfor for trekkende elg at konsekvensen blir stor. For å kunne realisere tiltaket er det en forutsetning at tilnærmet blokkering av trekkveien aksepteres.

7.7 Konsekvensen av økt menneskelig ferdsel

Faun har også i rapporten (ikke i sammendraget) berørt spørsmålet om konsekvensene av økt ferdsel i marka som en følge av tiltaket. Det frarådes å anlegge flere stier eller løyper i området mellom planområdet og Klattertjern. Gjøres ikke det blir den effekten økt menneskelig ferdsel medfører for viltet liten. Årsaken er at det er den første forstyrrelsen som er verst.

Planforslaget legger opp til å knytte planområdet til eksisterende løypenett ved Bråten, og at det ikke skal anlegges nye traséer i marka. Dermed vil konsekvensen bli liten for viltet. Tilsvarende vil gjelde for vegetasjonen med mulig unntak i/nær eksisterende løype/sti.

7.8 Konsekvenser for nyere tids kulturminner

Blant nyere tids kulturminner er Bråten, Hadeland Bergverksmuseum. Eiendommen inngår i planområdet og blir regulert til Spesialområde for bevaring/museum. Bergverksmuséets virksomhet blir ikke direkte berørt av tiltaket.

Det legges vekt på at det med utgangspunkt i hotellet skal kunne utvikles opplevelsestilbud der muséet kan og bør inngå sammen med turopplevelser og aktivitetstilbud tilknyttet hotellet. Det er vanskelig å være konkret på dette fordi hva som utvikles nødvendigvis vil avhenge av hotelldriveren i stor grad. Tiltakshaver kan bare tilrettelegge for alternative muligheter, herunder tilretteleggelse av elvebredden med tursti der det også vil være mulig å studere sedimentene fra sinkproduksjonen. Tiltakshaver vil også oppfordre til samarbeid mellom hotellet og bergverksmuséet når det gjelder utvikling av tilbud. Det er uansett vanskelig å tenke seg annet enn at tiltaket vil være positivt for muséet.

For de SEFRAK-registrerte bygningene på gnr. 67 bnr. 100 og gnr. 68 bnr. 6 blir konsekvensene svært forskjellige. Førstnevnte, som ifølge fylkeskommunen har høy bevaringsverdi (hovedbygningen har fredningspotensial) ligger slik at tiltaket ikke forårsaker inngrep innen eiendommens grenser. Eiendommens nabolag blir selvsagt forandret når tiltaket realiseres.

Hovedbygningen på den andre eiendommen har ifølge fylkeskommunen bevaringsverdig (kategori 3), men bygningen er noe modernisert. Planforslaget viser at eiendommen blir liggende på handelsparkens parkeringsplass, og det er forutsatt at bebyggelsen rives.

7.9 Flomfare i Sveselva

Utredning har bedt NVE om en vurdering av flomfare i Sveselva. Ifølge deres retningslinjer bør det ikke bygges i områder som kan berøres av 200-års flom.

I e-post av 14.11. 2007 uttaler NVE (sitat):

"I små vassdrag er det vanskelig å gjennomføre beregninger for dette, og selv grundige beregninger vil være beheftet med meget stor usikkerhet.

I dette tilfellet ligger planområdet langt oppe i nedbørsfeltet. I praksis er flomfaren dermed proporsjonal med nedbørsmengde i det begrensede nedslagsfeltet oppstrøms. Det må derfor svært kraftig nedbør til over kort tid for at det oppstår skadeflom. Slike flomsituasjoner er det som sagt vanskelig å beregne i forkant.

Det er utbyggers og kommunens ansvar å sørge for at hensynet til flom blir best mulig ivare tatt med utgangspunkt i den kunnskap som er tilgjengelig. I dette tilfelle må det tas utgangspunkt i lokalkunnskap og eldre eksisterende bebyggelse, og gjøres en gjennomgang av nyere flomhistorie,

Selv om det fremkommer at området ikke er utsatt for flom, bør det tas høyde for mulig flom i arealdisponeringene. Dette kan bl.a. enkelt gjøres ved å sørge for at den grønne korridoren langs elva følger høydekoter på en slik måte at det ikke legges byggeområder som ligger svært lavt i forhold til elva" (sitat slutt).

Etter dette har utreder forhørt seg med en representant for en av grunneierne, som har hatt tilknytning til stedet i mer enn 50 år. Han har ikke observert flom i planområdet med unntak av flom forårsaket av beverhytter for noen år siden. Han mener at normal vannstand i Sveselva ligger 50 – 80 cm. under elvebakken slik at det er noe å gå på.

I planforslaget er bebyggelsen plassert slik at bebyggelsen ligger minst 5 m. høyere enn elvebakken langs Sveselva for å være på den sikre side, selv om det konstateres at flomfaren er liten. Dermed anser utreder at det er tatt tilstrekkelig hensyn til å unngå flomskader.

7.10 Konsekvenser for LNF – arealer innen planområdet

Som det fremgår av kommuneplanens arealdel ligger en LNF-sone vest for Almenningens driftsvei øst i planområdet. En del av området benyttes til jordbruk. En konsekvens av at planen gjennomføres er at det blir regulert til byggeområde for forretning/parkering. Landbrukskontoret for Hadeland har behandlet dette i forbindelse med søknader om fradeling fra gnr. 68 bnr. 1 og 2 og har i vedtak av henholdsvis 31.08. og 16.10. 2007 godkjent fradeling av arealene syd for Fv 16 med den begrunnelse at jordvernet må vike for store samfunnsinteresser.

Den delen av planområdet som ligger syd for Sveselva, del av gnr. 67 bnr. 119, er også LNF-område i kommuneplanen. Etter planforslaget blir den vestlige delen regulert til byggeområde for fritidsbebyggelse, mens den østlige delen blir friluftsområde hvor det vil bli lagt en del aktivitetstilbud for barn og familier. Gjerde mot utmark skal sørge for at det ikke oppstår konflikt med beitedyr. Den delen av eiendommen som ligger nord for Sveselva inngår i hovedsak i næringsområdet Randen.

Konsekvensen blir at planområdet syd for Sveselva, i underkant av 100 daa., ikke lenger blir en del av utmarksområdet som benyttes til beite og at det ikke lenger blir aktuelt med skogsdrift der. Arealet er lite i forhold til de store arealene som utmarka utgjør. Utbyggingen har ifølge rapporten fra Faun Naturforvaltning "liten negativ konsekvens" for naturtyper/ biologisk mangfold og "middels negativ konsekvens" for enkelte fuglearter.

Fradeling fra gnr. 67 bnr. 119 er ikke behandlet. Etter utreders oppfatning er det sannsynlig at konklusjonen blir den samme som for de to eiendommene som er behandlet. Trolig er jordverninteressene enda mindre her.

Innregulering av ridebane vest i planområdet, men utenfor det området tiltakshaver skal bygge ut, innebærer omdisponering av LNF-område til byggeområde for idrettsanlegg. Resten av den kommunalt eide delen av planområdet blir friluftsområde. Selve arealet avsatt til ridebane er dyrket, men klassifisert som C-jord. Etter samtale med Landbrukskontoret er det utreders

konklusjon at jordverninteressen også her vil vike for samfunnsinteressene. Fra et friluftssynspunkt vil det være positivt siden ridebanen kan stimulere utendørs aktivitet.

7.11 Vurdering av mulige konflikter med naboer

I syd og sydvest grenser planområdet mot utmark der husdyr beiter og hvor det drives skogsdrift. Ved oppsetting av gjerde og opprettholdelse av driftsvei for Lunner Almenning ser tiltakshaver ingen grunn til at det skulle oppstå nabokonflikter der.

Mot øst grenser planområdet mot påkjøringsrampe til Rv 4. Skrånende terreng gjør at veien ligger betydelig høyere enn planområdet og skaper en barriere mot det som finnes av bebyggelse på den andre siden av veien. Vi har ingen grunn til å tro at det oppstår interessemotsetninger eller konflikter der.

Mot nord, på motsatt side av Fv 16, ligger Grua Auto, landbruksområder og spredte gårdstun. Disse ligger et stykke fra fylkesveien, og vi ser det som lite sannsynlig at en begrenset trafikkøkning på Fv 16 eller hotellets og handelsparkens virksomhet vil gi grunn til konflikter.

I nordvest grenser planområdet mot veien inn til Bråten og renseanlegget. Idet tiltakshavers utbygging kun strekker seg frem til bekk som munner ut i Sveselva vil tiltaket neppe merkes av naboer. Dersom kommunen (eller andre) senere bygger ut ridebane ser vi ikke bort fra at beboerne på gnr./bnr. 67/681 og 67/148 vil merke det, men det er ikke sannsynlig at det fører til store ulemper.

Beboerne av sistnevnte eiendom og fritidseiendommen gnr. 67 bnr. 100 vil få nye naboer relativt nær innpå, men det er forutsatt at det ikke skal gjøres noen inngrep innenfor eiendommens grenser. Å få nye naboer kan sikkert ha så vel positive som negative sider, jfr. høringsuttalelse fra eieren av 67/100, men tiltakshaver er innstilt på at utbyggingen skal være skånsom overfor de to eiendommene. Alt i alt ser vi ingen grunn til at vesentlige konflikter skal oppstå.

Når det gjelder fritidseiendommen gnr./bnr. 68/11 og boligen 68/6 stiller saken seg annerledes. Førstnevnte berøres av bygningsmassen i handelsparken, sistnevnte blir liggende på parkeringsplassen. Tiltakshaver har innledet forhandlinger om å kjøpe de to eiendommene, og forutsetningen er at bebyggelsen skal rives. Oppnås ikke enighet om kjøp vil tiltaket måtte tilpasse seg det, men eiendommene blir i så fall sterkt berørt i negativ retning.

7.12 Sysselsetting i anleggs- og driftsfasen

Tiltakshaver anslår at utbyggingen samlet vil kreve 6 – 700 årsverk. Forutsatt at utbyggingsperioden blir 4 år betyr det i gjennomsnitt 150 – 175 heltidssysselsatte i gjennomsnitt i hele perioden. Antall personer som arbeider på anlegget blir utvilsomt større fordi mange bare vil være beskjeftiget på prosjektet i kortere perioder.

Når handelsparken er fullt utbygd og i drift er det beregnet at den vil sysselsette ca. 180 årsverk fordelt på 250 ansatte. Det vil i stor grad være snakk om kvinnelige arbeidsplasser. Som nevnt foran antas hotellet å beskjeftige ca. 50 årsverk fordelt på 75 – 80 ansatte, også for en stor del kvinner. I seg selv antas tiltaket derfor å sysselsette 230 årsverk fordelt på ca. 325 ansatte. I tillegg kommer at Hadelandsparken vil gi ringvirkninger i form av varer og tjenester fra det lokale næringslivet. Det er vanskelig å vurdere hvor mange (nye) arbeidsplasser det betyr, men det synes ikke urimelig å plusse på 20 årsverk slik at den samlede sysselsettingseffekten av tiltaket, bolig- og fritidsbebyggelsen inkludert, vil bety minst 250 årsverk. Antall sysselsatte utgjør omtrent 10 % av de yrkesaktive i Lunner.

I den grad de nye arbeidsplassene besettes med folk fra Lunner, noe som trolig vil skje i stor grad, kan en positiv bivirkning av Hadelandsparken bli at folk får kortere arbeidsreiser og dermed mer tid til familieliv og til samfunnsmessig engasjement i lokalsamfunnet.

8.0 NULL-ALTERNATIVET

Tiltakshaver definerer nullalternativet som at området blir liggende slik det ligger i dag, dvs. ubebygd med unntak av to eksisterende bolighus og to fritidsboliger inntil Fv 16. For øvrig vil bruk av Almenningens driftsvei og jord- og skogbruk fortsette som nå.

Utbygging av industri, lager og forretning på Randen næringsområde slik kommuneplanen tillater er ikke et aktuelt alternativ for tiltakshaver. Derfor er det heller ikke aktuelt å utrede et slikt alternativ.

Null-alternativet kommer ikke i konflikt med overordnede planer og retningslinjer. Det blir ingen konsekvenser, positive eller negative, for lokalsamfunnet på Grua i forhold til dagens situasjon. I forhold til planforslaget blir det en negativ konsekvens at det verken vil komme nye arbeidsplasser eller ny næringsaktivitet, og heller ikke positive virkninger på eksisterende næringsliv av hotellvirksomhet og økt turisme. Det blir heller ikke flere bosatte på Grua.

Med null-alternativet blir trafikkgenereringen og trafikkavviklingen ikke påvirket i forhold til i dag. Dog må det forventes en viss generell trafikkvekst, men med den kapasitetsreserven som ligger i veisystemet, jfr. trafikkanalysen, er det uten særlige konsekvenser.

Det blir ingen konsekvenser for natur og miljø i forhold til dagens situasjon. Vernesonen langs Sveselva med tursti/løype blir ikke opparbeidet. Dermed blir det heller ikke uten videre tilgang til å studere avleiringen forårsaket av slam fra tidligere tiders gruvedrift, noe som kanskje kunne vært en del av Bergverksmuseets attraksjoner. For selve Bråten/Hadeland Bergverksmuseum som sådan vil null-alternativet innebære et mindre "kundetilfang" i forhold til planforslaget. Drahjelp fra hotellet/turismen vil ikke komme. De to SEFRAK-registrerte eiendommene som er i privat eie blir ikke berørt.

Flomfare er ingen aktuell problemstilling under null-alternativet fordi det ikke kommer bebyggelse på området.

Når det gjelder handel vil null-alternativet innebære at det ikke blir noen positiv endring i Lunnens "handelsbalanse". For dagens handelsvirksomhet på Grua (i hovedsak en dagligvarebutikk, AutoCenteret, Hadeland Bruktbil og Grua Auto) og på Harestua betyr null-alternativet at de ikke får skjerpet konkurranse og således kanskje kommer bedre ut enn om planforslaget realiseres. For bilforretningene på Grua er det dog sannsynlig at en "bilby" på Grua ville virke positivt.

9.0 SAMMENSTILLING AV KONSEKVENSENE. TILTAKSHAVERS ANBEFALING

Konsekvensene av tiltaket kan oppsummeres slik:

Boligene innebærer annen bruk av deler av planområdet enn hva kommuneplanens arealdel fastlegger. Boligene innebærer en positiv arealutvikling på Grua innen gang- og sykkelavstand fra Grua stasjon, og bygger opp under den grendestrukturen som kommuneplanen og fylkesdelplanen for Hadeland legger opp til. Boligene får god bokvalitet og universiell utforming og blir derfor tilgjengelig for alle. Planen legger til rette for gode trafikkforhold for alle typer av trafikanter. Konsekvensene for kapasiteten på veinettet er svært små. Samlet kan boligutbyggingen i Lunner påvirke behovet for skoler, barnehager og helsetjenester, men utbyggingen i Hadelandsparken vil i seg selv ikke være avgjørende i slike sammenhenger.

Økt trafikk på Fv 16 kan medføre at deler av uteområdene til noen hus kan bli liggende i "gul støysone" (55dB) og at et hus kan bli liggende inntil sonen. Støyskjerm kan bli et aktuelt avbøtende tiltak. Vurdering av det anbefales å utstå til endelige planer foreligger.

Fritidsboligene vil, slik planen er utformet, ikke ha nevneverdige negative konsekvenser for nabolaget, selv om de plasseres i et område som i kommuneplanen er LNF-område (skog). Positive virkninger av fritidsboligene er at hytteeierne vil tilføre etterspørsel etter varer og tjenester lokalt. Som tilfelle er for boligene vil trafikken til og fra fritidsboligene ikke ha nevneverdig betydning for kapasiteten på veinettet. Fritidsboligene vil medføre økt kundegrunnlag for turistnæringen på Hadeland, deriblant f. eks. Hadeland Bergverksmuseum.

Hotellet innebærer 75 -80 nye arbeidsplasser, først og fremst kvinnelige. Samtidig fører det med seg økt etterspørsel etter varer og tjenester lokalt. Det vil også representere et tilbud til lokalsamfunnet i form av restauranter og diverse aktivitetstilbud. Hotellet med 200 rom og en konferansekapasitet på 3 – 400 deltakere betyr også et betydelig tilskudd til turistnæringen på Hadeland. I samarbeid med bl.a. Hadeland Bergverksmuseum, kommunen og Skiforeningen vil hotellet kunne bidra sterkt til å utvikle opplevelsestilbudet på Hadeland. Trafikkanalysen viser at heller ikke hotellet vil medføre problemer for veikapasiteten.

Handelsparken vil bedre handelstilbudet, redusere handelslekkasjen fra Hadeland og bedre "handelsbalansen" i Lunner. Konsekvensene for den etablerte handelsnæringen på Hadeland er vurdert som små. Handelsparken vil også innebære 250 nye arbeidsplasser, for en stor del kvinnelige. Utbyggingen endrer bruk av et mindre LNF-område, men det er av Hadeland Landbrukskontor vurdert slik at viktige samfunnsinteresser går foran jordvern hensyn.

Handelsparken medfører ingen overbelastning på veinettet, kapasitetsutnyttelsen på den rundkjøringen parken er planlagt tilknyttet blir ca. 50 % i makstimen. Påvirkningen på regionens samlede trafikkarbeid i handlesammenheng vurderes som liten, uten at det er mulig å fastslå om det blir en liten økning eller en liten reduksjon.

Samlet innebærer utbyggingen av Hadelandsparken at elgtrekk som går gjennom området, men der bruken er uviss, i praksis blir stengt. For øvrig er negative virkninger for viltet moderat. For naturtyper/biologisk mangfold er virkningen "liten negativ konsekvens". For beitedyr blir konsekvensen "liten til ubetydelig". Økt ferdsel i marka har liten konsekvens så lenge det ikke anlegges nye stier, noe som ikke er planlagt.

Anlegg av ridebane er ikke en del av tiltaket, men en del av reguleringsplanen. Også regulering av Bråten til spesialområde for bevaring/museum er det, uten at det medfører endret bruk. Mulige negative konsekvenser av at det kan bli anlagt ridebane, herunder endret bruk av LNF-område, anses moderate.

For nyere tids kulturminner kan det pekes på positive konsekvenser for Hadeland Bergverksmuseum, bl.a. fordi tilretteleggelse av sti langs Sveselva gjør det mulig å studere avsetningen av sedimenter langs elva i tilknytning til slagghaugene ved det gamle oppredningsverket/vaskeriet. Eiendommen gnr. 67 bnr. 100, der bygningene er SEFRAK-registrert, blir ikke direkte berørt. Hovedhuset på gnr. 68 bnr. 6, som også er SEFRAK-registrert, anses mindre verdifullt fra bevaringssynspunkt. Det er forutsatt revet.

Flomfaren i Sveselva vurderes som liten. Det er likevel tatt hensyn som gjør risikoen for flomskader svært beskjeden. Avsatte og forurensede slaggsedimenter langs elva blir ikke påvirket av utbyggingen. Konsekvensen av at enkelte tomter strekker seg inn i 50-meters sonen langs elva blir derfor ubetydelige. Anlegg av sti/løype langs elva vil ikke ha negative konsekvenser så lenge det ikke gjennomføres større inngrep i massene.

Utredning vurderer det slik at det ikke bør oppstå konflikter med naboene, tatt i betraktning de forholdsregler som er tatt.

Tiltakshaver anbefaler at planmyndighetene vedtar forslaget til reguleringsplan for Hadelandsparken. Tatt i betraktning innholdet i denne konsekvensutredningen ser tiltakshaver ikke behov for ytterligere undersøkelser/utredninger verken før tiltaket gjennomføres eller som senere oppfølging. Vurdering av støyskjerm som avbøtende tiltak på en mindre strekning langs Fv 16 avventes til endelige planer foreligger.

Dato: 18. februar 2008