



MØTEBOK

<i>Styre, råd, utvalg</i>	<i>Møtested</i>	<i>Møtedato:</i>
Utviklingsutvalget	Lunner rådhus, formannskapsalen	06.03.2008

SAKER TIL BEHANDLING:

Sak 11/08

Referater utviklingsutvalg

Sak 12/08

**Reguleringsplan/konsekvensutredning for Hadelandsparken (Plan 92) -
1. gangs behandling**

Sak 13/08

**47/19 Dispensasjon fra kommuneplanen. Eksisterende ubebygd tomt
Klage på vedtak 69/07 av 15.11.2007 i Utviklingsutvalget**

Sak 14/08

54/78 Nybygg enebolig m/dispensasjon takform

Sak 15/08

**Høringsforslag - Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre Utlegging til
offentlig ettersyn**



Sak nr	Styre/råd/utvalg:	Møtedato:
11/08	Utviklingsutvalget	06.03.2008
2/08	Utviklingsutvalget	24.01.2008

Saksbehandler: Reidun Midtlie, Utvalgssekretær

REFERATER UTVIKLINGSUTVALG

Lovhjemmel:

UTVIKLINGSUTVALGETS VEDTAK:

Referatene ble tatt til orientering uten protokollerte merknader.

Ref.nr.:

05/08 Oversikt over journalposter til referering i utviklingsutvalg 17.01.08 – 26.02.08.
Vedlagt.

06/08 Oversikt over delegerte vedtak utviklingsutvalg 17.01.08 – 26.02.08. Vedlagt.

Rett utskrift av møtebok.
Roa,

Utvalgssekretær



Sak nr	Styre/råd/utvalg:	Møtedato:
12/08	Utviklingsutvalget	06.03.2008
49/07	Kommunestyret	28.06.2007
39/07	Utviklingsutvalget	28.06.2007

Saksbehandler: Kari-Anne Steffensen Gorset, Konst. leder Arealforvaltning

REGULERINGSPLAN/KONSEKVENSTREDNING FOR HADELANDSPARKEN (PLAN 92) - 1. GANGS BEHANDLING

Lovhjemmel: Plan-og bygningsloven §§ 27-1, 30 og 33-2.

UTVIKLINGSUTVALGETS VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 30 og 27-1 nr. 2 legges forslag til reguleringsplanen for Hadelandsparken med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn. Før formelt offentlig ettersyn gjennomføres, må forslagsstiller sørge for at følgende endringer gjøres i planmaterialet og sende det til kommunen:

- Det utarbeides soldiagram som er dekkende for vintermånedene.
- Det skal være fullt samsvar mellom reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, plankart og tegnforklaring
- Endringer beskrevet i saksframleggets punkter 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4 og 2.2.5.

Behandling og avstemming:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 30 og 27-1 nr. 2 legges forslag til reguleringsplanen for Hadelandsparken med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn. Før formelt offentlig ettersyn gjennomføres, må forslagsstiller sørge for at følgende endringer gjøres i planmaterialet og sende det til kommunen:

- Det utarbeides soldiagram som er dekkende for vintermånedene.
- Det skal være fullt samsvar mellom reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, plankart og tegnforklaring
- Endringer beskrevet i saksframleggets punkter 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4 og 2.2.5.

Sammendrag:

Tiltakshaver Hadelandsparken AS ønsker å utvikle et større område sør for Grua til handelspark, veiserviceanlegg, hotell, boliger og hytter og har innlevert planforslag med konsekvensutredning. Det foreslås at planforslag med konsekvensutredning legges ut til offentlig ettersyn når beskrevne endringer i planmaterialet er gjennomført.

Saksutredning:

1. FAKTA:

1.1 Generelt

Hadelandsparken AS ønsker å utvikle et ca 363 daa stort område ved Grua, vest for rv 4, til en regional handelspark på inntil 30 000 m² med detaljhandel inkludert stormarked og veiserviceanlegg. I tillegg planlegges boliger/fritidsboliger og hotell.

Det er utarbeidet forslag til reguleringsplan for området. Med bakgrunn i tiltakets størrelse (over 5000m² bruksareal) og rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, samt at tiltaket kan komme i konflikt med retningslinjer for utbygging av kjøpesentre gitt i fylkesdelplanen, er det stilt krav om konsekvensutredning i forbindelse med reguleringsplanen. Hensikten med konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelse av planer og tiltak.

I innsendt materiale kommer det fram at det planlegges byggeområde for plasskrevende varer, eksempelvis COOP Extra Bygg, elektromarked, hagesenter, møbelsenter og annet. I tillegg planlegges COOP Extra Stormarked (dagligvarer), bensinstasjon og hamburgerrestaurant. Dette utgjør ca 30 000m². Det planlegges også et hotell med ca 200 rom og konferansefasiliteter for 3-400 deltagere. I tillegg planlegges område for ca 30 boliger innenfor planområdet nord for Sveselva og ca 40 fritidsboliger sør for Sveselva og i tilknytning til hotellet. Innenfor planområdet er det avsatt område for ridebane opp mot eksisterende idrettsplass og Bergverksmuseets virksomhet på eiendommen Bråten er lagt inn. Eksisterende aktuelle hytter og boliger i området er foreslått regulert som henholdsvis hytter og boliger.

1.2 Formell prosess og medvirkning

Oppstart av reguleringsplanarbeid med konsekvensutredning ble varslet medio januar 2007 og forslag til planprogram ble sendt på høring i slutten av mars med høringsfrist 25. mai -07. Planprogrammet ble fastsatt av ansvarlig myndighet ved vedtak i Lunner kommunestyre den 28.06.07, K-sak 49/07.

1.3 Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

1.3.1 Fylkesdelplan for lokalisering av varehandel i Oppland

St.meld.nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand understrekes det at den nasjonale politikken for lokalisering av kjøpesentre og andre handelskonsepter ligger fast. Offentlig og privat publikumsrettet virksomhet, herunder kjøpesentre, skal lokaliseres sentralt og til områder som er lett tilgjengelig med kollektivtransport. I Oppland er dette fulgt

opp av fylkesdelplan for lokalisering av varehandel i Oppland, vedtatt av fylkestinget 14.06.2004 og godkjent av Miljøverndepartementet 22.12.2004.

Fylkesdelplanen har følgende mål for lokalisering av varehandel:

- Eksisterende byer og tettsteder skal styrkes og gjøres attraktive som viktige møtesteder for folk.
- Unødig spredning av byer og tettsteder skal unngås.
- Folk skal være minst mulig avhengig av privatbil ved handlereiser.
- Kommunenes politikk for lokalisering, etablering og utvidelse av større kjøpesentre skal samordnes.

For å oppfylle disse målene er det i fylkesdelplanen utarbeidet retningslinjer for lokalisering av varehandel innenfor følgende 6 hovedoverskrifter:

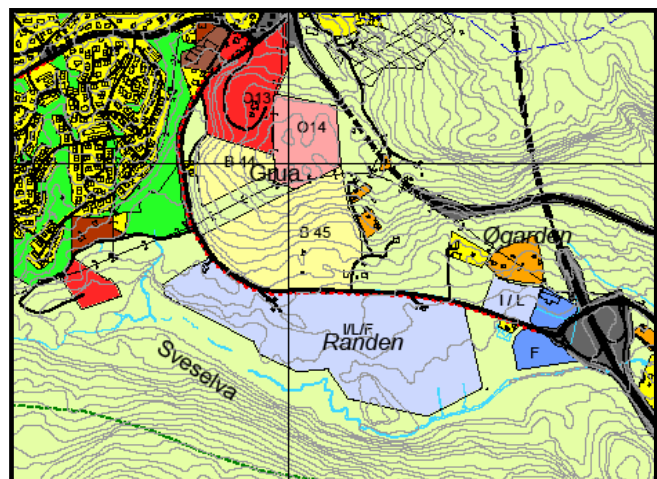
- A Kommunal styring
- B Lokalisering
- C Tilpassing av størrelsen til stedet og handelsområdet
- D Plass- eller transportkrevende varegrupper
- E Samarbeid over administrative grenser
- F Virkninger av fylkesdelplanen

Grua er i fylkesdelplanen definert som lokalt handelssenter. Her kan det etableres kjøpesentre med opptil 3.000m² bruksareal. Større kjøpesentre kan bare etableres her hvis det kan dokumenteres at størrelsen er tilpasset den delen av kommunen som betraktes som handelsomland. Et kjøpesenters bruksareal omfatter fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine, kontor og eventuelle fellesarealer. Arealer til tjenester som bank, post, vinmonopol, apotek og lignende skal regnes med i bruksarealet. Areal til parkering tas ikke med. Arealer for øvrig som benyttes til andre formål enn detaljhandel (for eksempel kontor som ikke er en del av detaljhandelen, boliger, offentlige kultur- og fritidsformål, lege- og tannlegevirksomhet), skal ikke regnes med i bruksarealet. Dersom en lokaliseringssak er i strid med fylkesdelplanen stilles det krav til utarbeidelse av konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven.

1.3.2 Kommuneplan for Lunner 2005-2016

Kommuneplan for Lunner ble vedtatt av kommunestyret 24.11.2005. På Grua sør er det tilrettelagt for et stort, nytt byggeområde der industri/lager/forretning kan tillates bygd. Området er benevnt som "Randen" på kommuneplankartet. Inn mot Sveselva og sør for denne ligger det landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-område).

Størstedelen av byggeområdene i reguleringsplanforslaget er i samsvar med kommuneplanen, men bryter med formålet for den delen av reguleringsforslaget som omfatter boligbebyggelse. Dette omfatter ca 35 daa. I tillegg er et areal på ca 45 daa sør for Sveselva avsatt til byggeområde for fritidsboliger (F1). Dette er LNF-område i kommuneplanen.



1.3.3 Reguleringsplan for Del av Ødegården, 68/2 og Grua Auto

Reguleringsplan for Del av Ødegården, 68/2 og Grua Auto ble vedtatt av kommunestyret i 1996 og ble endret i 1998. Deler av den nye reguleringsplanen overlapper denne planen. Juridisk er det den nyeste planen som gjelder foran den eldre, slik at dette ikke anses som problematisk. I den gamle planen er området mot rundkjøringen på fv16 avsatt til blandet formål *Forretning/Bensinstasjon/Beverting*, dvs. formål som den nye planen også ivaretar for det samme området.

1.4 Krav i fastsatt planprogram

I fastsatt planprogram er det satt krav om utredning av følgende temaer i forbindelse med planarbeidet:

Medvirkning

Boliger og fritidsboliger og påvirkningen på Grua som tettsted

Konsekvenser for handelen i Lunner kommune og nabokommuner (handelsanalyse)

Trafikkløsninger, tilgjengelighet, trafikkgenerering og støy (trafikkanalyse)

Kultur, natur og miljø (Sveselva, avgangsmasser, Bergverksmuseet, biologisk mangfold, vilt, beite)

Forholdet til relevante overordnede planer og retningslinjer

Konsekvenser for miljø og samfunn, kultur og fritidsinteresser inkludert

Dette har resultert i følgende temarapporter:

- Vurdering av virkningene på vilt, naturtyper, husdyrs bruk av beite ved utbygging av Hadelandsparken ved Grua i Lunner kommune (Faun rapport 042-2007, Lars Erik Gangsei)
- Hadelandsparken - konsekvensvurdering av gruverester i planområdet (GEM Consulting AS)
- Boliger og fritidsboliger i Hadelandsparken – delutredning til konsekvensutredning i tilknytning til reguleringsplan (CIVITAS)
- Handelsanalyse Hadelandsparken – en utredning fra ncm Donaldsons O-2615
- Trafikkanalyse med støyvurderinger for Hadelandsparken i Lunner kommune (COWI)

I tillegg er det laget en samler rapport: ”Planforslag med konsekvensutredning” med en oppsummering av temarapportene og noe tillegg. Denne rapporten knytter konsekvensutredningen og planforslaget sammen.

2. VURDERING/DRØFTING:

2.1 Konsekvensutredningen

a) Vurdering av om utredningsplikten er oppfylt

Det skal vurderes om kravene til utredninger i fastsatt planprogram er oppfylt og om opplysningene og vurderingene er beslutningsrelevante. Temarapportene og samler rapporten (planforslag med konsekvensutredning) er oppsummert og vurdert i det følgende.

Temarapport Vurdering av virkningene på vilt, naturtyper, husdyrs bruk av utmarksbeite

Krav i fastsatt planprogram:

Det er et villtrekk gjennom planområdet i følge Lunner kommunes viltrapport fra 2000. Konsekvensene av utbyggingstiltaket i forhold til villtrekket og viltet i området spesielt skal vurderes av fagkyndige i konsekvensutredningen.

Det er beiteinteresser i området og konsekvenser av utbyggingstiltaket i forhold til beitedyrene skal utredes. Viktige utredningstemaer i forhold til beitedyr er gjerde mellom tiltaket og beiteområdene. Beitedyrenes påvirkning av utbyggingstiltaket og hvordan beboerne i hytter og boliger som er en del av tiltaket kan påvirkes av beitedyrenes og viltets aktivitet”.

Det skal vurderes om det er viktige områder for biologisk mangfold innenfor planområdet som helhet.

Konsekvenser:

Temarapporten tar for seg virkninger av utbyggingstiltaket på vilt, naturtyper og husdyr på beite. Det går en trekkvei for elg gjennom utbyggingsområdet. Denne trekkveien binder sammen Nordmarka og Romeriksåsen. Tilgangen til egnede vinterbeiteområder for elgen er begrenset og elg som ønsker å krysse rv 4 mellom Stryken og Jaren har begrensede muligheter bl.a på grunn av doble viltgjerder langs rv 4, smale underganger og lite skogsareal å trekke i. Hjortevilt som trekker over Gruatunnelen har anledning til å nå, eller komme fra, areal både sør og nord for rv 35 siden rv 35 går i tunnel mellom rv 4 og Brovoll. Ved Gruatunnelen er det sammenhengende skogsareal helt ned til, og over tunnelen, på begge sider av rv 4 som hjorteviltet kan passere i. Trafikken på fv 16 som elgen må passere har et trafikknivå på de fleste tider av døgnet som gjør at det er uproblematisk for elgen å passere. Trekkvegen gjennom planområdet vurderes å være det viktigste passasjepunktet mellom Stryken og til Jaren. Det er noe usikkert i hvilken grad trekkvegen brukes i dag og om det er trekkende eller stasjonære individer som benytter passasjen. Dette er tenkt å bli ett av temaene for en planlagt undersøkelse ”Elgen i Nordmarka og på Øvre Romerike”. Denne undersøkelsen er tenkt startet opp vinteren 2008/2009 og det beregnes å ta 2-3 år før resultatet foreligger. Rådyr har leveområde i det planlagte regulerte området. Rådyr er en mindre arealkrevende art enn elg og kan i større grad tilpasse seg menneskelige forstyrrelser.

Utredning konkluderer med at utbyggingstiltaket slik det er foreslått vil virke som en tilnærmet 100% barriere for trekkende elg. Utbygging av Hadelandsparken vil ha en stor negativ konsekvens for elg ved at en regionalt viktig trekkvei vil bli stengt. Utredning ser ikke at det finnes avbøtende tiltak som er realistiske å gjennomføre.

Tiltaket er vurdert å ha middels til 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. Beveren i Sveselva vil måtte emigrere som følge av tiltaket, men etter utredningens vurdering må dette tillegges mindre vekt siden biotopmangel trolig ikke er noe problem for beveren i Lunner. Beveren kan også medføre problemer bl.a på rv 4.

Den totale konsekvensen for vilt ved utbygging av Hadelandsparken vurderes å være ”stor negativ konsekvens (---)”. Ved den totale vurderingen er de store negative konsekvensene for elg tillagt stor vekt.

Når det gjelder naturtyper og biologisk mangfold så beskriver utreder at området er skogsdominert og at det er ganske ”sterile” sletter der avgangsmassene fra vaskeriet ligger. De viktigste områdene med hensyn til biologisk mangfold er to arealer med sumpskog som har innslag av ”rikere” arter. Disse to områdene blir vurdert som lokalt viktige (C-verdi). De anbefaler at buffersonen mot Sveselva bør være på 50meter vest i området, men lenger øst kan buffersonen være noe mindre f.eks ned til 30meter. Konsekvenser av utbygging av Hadelandsparken for naturtyper er vurdert til ”liten negativ konsekvens”.

Storfe og sau beiter på tilgrensende arealer i Nordmarka. Dersom det ikke blir satt opp gjerde mot utmarka sør for tiltaket, vil dette potensielt føre til betydelige konflikter. Utreder legger til grunn at det blir satt opp gjerde og konkluderer med at konsekvensen for beitedyr vil være ”liten til ubetydelig negativ konsekvens (-/0)”.

Hvis det ikke anlegges flere stier eller løyper i området mellom planområdet og Klattertjern, blir effekten av økt menneskelig ferdsel i området for viltet liten. Planforslaget beskriver at eksisterende skiløype ved Vaskeriet skal være innfallsporten til utmarka fra planområdet.

Vurdering

Utreder påpeker at det ikke finnes avbøtende tiltak som er realistiske å gjennomføre i forhold til elgtrekk. En mulig løsning som vi ser er at det kan bygges en bredere overgang over rv 4 sør for Grua-tunnelen slik at dette blir et brukbart passeringsspunkt til erstatning for trekkvegen som stenges ved realisering av utbyggingsplanene.

Selv om den foreslåtte buffer sonen mellom handelsparken og hotell, hytter, boliger antagelig ikke vil fungere som trekkveg for elg, så vil den være viktig område for småvilt og biologisk mangfold forøvrig. Innenfor det arealet som skal reguleres er det rådyr og det vil være viktig at disse kan benytte buffersonen som et leveområde i tillegg til andre dyr. En er av den oppfatning, etter en samlet vurdering, at det vil være viktig å opprettholde buffersonen og at denne skal være fri for inngrep av hensyn til leveområde for vilt i tillegg til at det vil være en bufferson som vil være gunstig i forhold til å redusere støy og påvirkning for øvrig fra handelsparken når det gjelder hotell/boliger/hytte-delen av prosjektet.

Når det gjelder forholdet til beitedyr så bør det påpekes at noe areal som tidligere har vært beitet vil forsvinne ved en realisering av utbyggingsprosjektet. Det antas at dette ikke har stor konsekvens for beitedyra siden de har store arealer i Nordmarka. Det vil bli økt menneskelig aktivitet i utmarksområdet sør for Hadelandsparken selv om en ikke tilrettelegger for stier her. En kan ikke se at det er utredet konsekvensen av økt menneskelig aktivitet i forhold til beitedyr. Når det gjelder påvirkning av økt menneskelig aktivitet på viltet, så er det konkludert med at det er akseptabelt så lenge det ikke anlegges nye stier. Det er grunn til å tro at en kan konkludere på samme måte når det gjelder beitedyr. På s 27 i Faun-rapporten under avsnittet om storfes står det omtalt antallet beitedyr på Lunner Østås. Vi antar at dette kun er en skrivefeil og at det skulle stått Nordmarka.

Utredningen er i tråd med kravene i planprogrammet og utredningsplikten anses for å være oppfylt. Opplysningene som kommer fram av rapporten er beslutningsrelevante. Det må allikevel tas stilling til om det skal kreves avbøtende tiltak i forhold til at en lager en nærmest 100% barriere for elgen ved å realisere utbyggingen.

Temarapport Hadelandsparken – konsekvenser av gruverester i planområdet

Krav i fastsatt planprogram

”Planforslaget skal redegjøre for og vurdere tiltakets konsekvenser i forhold til natur og miljø. Det skal legges spesielt vekt på forholdet til Sveselva og det skal utføres nødvendige undersøkelser og vurderinger i forhold til avsatte masser i og langs Sveselva som inneholder tungmetaller fra tidligere gruvedrift. Tiltakshaver ønsker en mindre grøntsone langs Sveselva enn 50 meter og konsekvenser av dette skal vurderes i konsekvensutredningen”.

Konsekvenser:

Sveselva har et høyt innhold av metaller som skyldes utlekking fra avgangsmasser. Avgangsmassene kan, i tillegg til å forringe kvaliteten i elva, ha konsekvenser for utviklingsplanene for området. Økt utlekking ved gravearbeider er en aktuell problemstilling og uheldig eksponering av mennesker som vil oppholde seg langs elva er en annen aktuell problemstilling. Utreder har på bakgrunn av dette kartlagt omfanget av gruverester og vurdert konsekvensen av disse for prosjektet.

Det er dannet deltaer av avgangsmasser fra ”Vaskeriet” nedover i og langs Sveselva. Om det lekker metaller fra massene er avhengig av de kjemisk/fysiske forholdene. Et eksempel er flatene nedover mot rv 4 der det tidligere var vekstforhold for skog. Etter drenering av flatene har avgangsmassene blitt tørrlagt og derved blitt utsatt for oksidasjon. Det er oksidasjon som frigir metallene, og etter dreneringen har skogen fått for vanskelige forhold og det står derfor døde trær på disse flatene nå.

Utbredelsen av avgangsmassene langs elva er markert på kart som følger rapporten. Det er foretatt analyser av avgangsmassene og det er funnet høye konsentrasjoner av sink og kadmium. Det vises til at elvevannet er forurenset av metallene og det er sannsynligvis biologiske effekter på vannlevende organismer. Det er imidlertid observert fisk i elva. Det er hovedsakelig sink som er et problem for vannlevende organismer og vegetasjon. Effektene på vegetasjonen er klart synlige og områder der avgangen deler av året tørker ut er uten vegetasjon. Andre områder har tydelig skadet vegetasjon.

De konsentrasjonene av metaller som er påvist vil ikke være et problem for mennesker ved normal eksponering ved ferdsel i området. Vannanalysene som ble utført av NIVA i 1996 viser kadmiumnivåer i elvevannet som tilfredstiller kravene til drikkevann. Bading er derfor ikke noe problem. Utreder konkluderer med at avgangsmassene ikke utgjør noe problem for mennesker så fremt ikke grunnvannet benyttes som drikkevann.

Graving i massene er en av de aktivitetene som kan føre til økt forurensning i elva. Alle tiltak som fører til økt oksidasjon vil også øke metallinnholdet i elva.

Utreder anbefaler at avgangsmassenes utbredelse og innhold må tas hensyn til ved utviklingen av området. Det må ikke gjøres inngrep i massene som kan føre til økt oksidasjon og utlekking i elva. Utreder anbefaler videre at det kan etableres tette dekker øst i planområdet i forbindelse med næringsbygg og parkeringsplasser som i stor grad kan stanse nedtrengingen av luft og nedbør til massene. Det vil være viktig å planlegge for å minimere gravingen i avgangsmassene, og overskuddsmassene må håndteres slik at de ikke blir liggende tilgjengelig for oksidasjon over lengre perioder. Det anbefales generelt å ikke fjerne avgangsmasser og det bør ikke gjøres større inngrep i massene i et belte på ca 50meter fra elva.

Utredningens konklusjon er at det ikke er negative konsekvenser forbundet med å legge tomter inn i 50-meters beltet til elva hvis det ikke gjøres gravearbeid. Anleggelse av skiløype ved å planere noe langs elva vil være uproblematisk.

Vurdering

Utredningen er i tråd med kravene i planprogrammet og utredningsplikten anses for å være oppfylt. Opplysningene i delrapporten og samlerapporten er beslutningsrelevante.

Temarapport Boliger og fritidsboliger i Hadelandsparken

Krav i fastsatt planprogram

”Hele utbyggingstiltaket skal konsekvensutredes, d.v.s at også bolig- og hytte-delen skal være utredet. Planområdet utvides til å omfatte eiendommen Bråthen (67/671 bergverksmuseet) og område for ridebane mellom idrettsbanen og opprinnelig planområde (67/23) i tillegg til gangveg opp til idrettsbanen. Avhengig av andelen boliger i tiltaket, vil dette kunne påvirke lokalsamfunnet på Grua, og konsekvenser i forhold til kapasitet på skole, barnehage og helsetjenester skal belyses i tillegg til hvordan tiltaket som helhet påvirker Grua og samfunnsutviklingen der. Bokvalitet og universell utforming er også momenter som må vurderes.”

Konsekvenser:

Planområdet er utvidet i henhold til beskrivelsene i planprogrammet.

I temarapporten er det kun konsekvensene av boligene og fritidsboligene som belyses. Det planlegges 31 boliger og 40 fritidsboliger (hvorav 9 hytter som suiter i tilknytning til hotellanlegget). De 31 boligene kan gi rom for en befolkningsvekst på ca 70 beboere. Når det gjelder skole så har Grua barneskole tilstrekkelig kapasitet. Ungdomsskolen på Harestua vil ikke ha tilstrekkelig kapasitet for samlet planlagt utbygging på Harestua og Grua, men boligbebyggelsen i Hadelandsparken er ikke avgjørende i denne sammenheng. Planlagt boligutbygging på Grua totalt sett vil medføre behov for ny barnehage. Boligutbyggingen i Hadelandsparken vil bidra til økt behov for omsorgstjenester, men utbyggingen i seg selv vil ikke utløse et utvidelsesbehov. Utredningens mening er at boligutbyggingen i Hadelandsparken vil gi en positiv tettstedsutvidelse med tilgjengelighet til kollektivtransport og er positiv sammenlignet med tilsvarende boligutvikling uten kollektivdekning. Bolig- og hytteområdet vil ha tilfredsstillende solforhold (soldiagram følger rapporten).

Universell utforming vil være mulig å få til i hele planområdet med unntak av de sydligste hyttene som ligger i brattere terreng og vil ha begrenset tilgjengelighet. Det er gangavstand til både handelsparken og Grua sentrum.

På grunn av topografien er det ofte mer nedbør og litt kaldere her enn i andre deler av kommunen hvor det er flatere jordbruksarealer. Området er ikke vindutsatt.

Utredningens beskrivelse i de ulike temarapporter og samlerapporten at bolig- og hyttedelen av tiltaket vil være positivt for Gruasamfunnet bl.a fordi det vil tilføre kjøpekraft til detaljhandelen og de vil etterspørre tjenester lokalt (f.eks vaktmestertjenester). Når det gjelder hotellet så er det beskrevet at dette vil være positivt i forhold til at den vil få flere arbeidsplasser lokalt og hotellet vil representere et tilbud for lokalsamfunnet i form av restauranter og aktivitetstilbud. Negative konsekvenser kan være økt trafikk og støy. Tiltaket vil generere mer menneskelig aktivitet i utmarka omkring tiltaket, men dette vil i følge utredningens mening ikke ha negative konsekvenser hvis det ikke etableres nye stier og løyper. Etablering av handelsparken vil innebære en økt konkurranse for KIWI på Grua.

Oppsummert mener utreder at tiltaket ikke vil ha negative effekter på Grua.

Vurdering

Hvordan tiltaket som helhet (boliger, hytter, handelspark og hotell) påvirker Grua og samfunnsutviklingen der er ikke belyst spesielt i temautredningen om boliger og hytter, men det er vurdert og gjort noe mer utfyllende i samlerapporten og delvis i de andre temautredningene. En er av den oppfatning at denne delen av utredningen er noe svak, men at den tilfredstiller kravene i planprogrammet.

Soldiagrammene i temarapporten viser forholdene 21. juni, 21. september og således også 21. mars og utreder mener at både hytte- og boligområdet vil ha tilfredstillende solforhold. En må forvente at hyttene i dette området benyttes mye vinterstid og det er ikke med i utredningen hvordan solforholdene er vinterstid. Det er antagelig ikke optimale forhold for hytter og boliger vinterstid når det gjelder sol og lys i forhold til bokvalitet og energibruk. Det må utarbeides soldiagram for utbyggingsområdet for bolig og hyttedelen også for vinterperioden for å kunne vurdere bokvaliteten spesielt til fritidsboligene mer konkret i forhold til bruken. Ellers er utredningen i tråd med kravene i planprogrammet og opplysningene er beslutningsrelevante.

Temarapport Handelsanalyse Hadelandsparken

Krav i fastsatt planprogram

”Handelsanalysen slik den er beskrevet i kapittel 7.1 blir en integrert del av KU. Den vil belyse positive og negative konsekvenser for detaljhandelsstrukturen i markedsområdet med vekt på tettstedene i Lunner, ellers på Hadeland og i nabokommunene i Akershus. Overordnet mål for lokalisering av varehandel i fylkesdelplanen vektlegges”.

Konsekvenser:

Konsekvensene oppsummeres slik av utreder:

- Etablering av handel i handelsparken er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Dagligvarebutikken COOP Extra Stormarked er relativ stor (4000m²), men ikke ute av proposisjon med det markedet den skal betjene, turisttetterspørsmål 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.
- Endring av samlet trafikkarbeid vurderes som liten.

I forbindelse med avgrensning av markedsområdet så er primærområdet Lunner kommune, sekundærområde er Gran og Jevnaker kommuner og tertiærområdet er Nittedal, Nannestad og Gjerdrum kommuner. Befolkning, inntekt og beregnet etterspørsmål i markedsområdet 2006-2015 er beskrevet. Faktisk omsetning i markedsområdet i 2006, dekningsgrad og handelsbalanse og detaljhandelsstrukturen i og omkring markedsområdet er beskrevet. Kapittel 6 omhandler tiltakets forhold til regelverket og konsekvensene av tiltaket. Her tiltaket vurdert opp mot fylkesdelplanens retningslinjer for lokalisering av varehandel, konsekvenser av

etablering av plass- eller transportkrevende varegrupper er omtalt og avslutningsvis sies noe om tiltakets trafikkgenerering.

Vurdering

Utredningen er omfattende og grundig og er i tråd med kravene i planprogrammet og utredningsplikten anses som oppfylt. Opplysningene som framkommer er beslutningsrelevante.

Temarapport Trafikkanalyse med støyvurderinger for Hadelandsparken i Lunner kommune

Krav i fastsatt planprogram

”KU vil inneholde en trafikkanalyse hvor det beregnes lokal trafikkbelastning generert av tiltaket og gi en vurdering av innflytelse på det regionale trafikkarbeidet knyttet til handel. Det skal vurderes om veinettet lokalt kan håndtere den trafikken som tiltaket genererer. Trafikksikkerheten som følge av tiltaket skal vurderes og det må utredes løsninger for gående og syklende innen planområdet og til/fra planområdet. Kollektivbetjening av området skal utredes. Støyproblematikk skal vurderes. Konsekvensene av bilbruk skal utredes i forhold til Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging, fylkesdelplan for Hadeland og Stortingsmelding 26 (2006-2007)”.

Konsekvenser:

Planområdet har i dag svært begrenset og ubetydelig mengde trafikk. Årsdøgntrafikken er oppgitt av Statens vegvesen til å være 1200 kjt/døgn på fv 16 og 7000 kjt/døgn på rv 4 forbi planområdet. Adkomst til handelsparken, området avsatt til detaljhandel, forhandlere av plasskrevende varer og veiserviceanlegg er planlagt via en ny fjerde arm i eksisterende rundkjøring i krysset mellom fv 16 og rv 4. Adkomst til hotell, boliger og fritidsboliger er planlagt via nytt kryss med fv 16. I tillegg er det planlagt en ren utkjøring på fv 16 for varetransport hvor kun høyresving er tillatt. Det er gjort beregninger på nyskapt trafikk fra de ulike deler av planområdet. Det er skjønnsmessig antatt at trafikken til/fra handelsparken vil fordele seg på 70% nordvendt på rv 4, 10% (nord)vestvendt på fv 16, 15% sydvendt på rv 4 og 5% (sør)østvendt på fv 16.

Det er beregnet hvilken økning en kan anta at etableringen av handelsparken vil kunne gi i årstrafikkdøgn. Beregninger viser at trafikken vil øke mest langs rv 4 nord for krysset med fv 16 hvor økningen er ca 3900 kjt/døgn (økning på 56%). Økningen vil i dette tilfellet være størst før avkjøring til rv 35 mot Gardermoen, så vil økningen avta ytterligere ved avkjøring rv 35 mot Jevnaker ved Roa og det er da å forvente at trafikkøkningen vil være redusert betraktelig når en har passert Roa på rv 4. Økningen av trafikk sørover langs rv 4 mot Nittedal vil være mindre og ligge på en økning på 1300 kjt/døgn.

Det er videre gjort beregninger på krysskapasiteten som viser at det ikke vil oppstå avviklingsproblemer verken i rundkjøringen eller i t-kryss ved full utbygging av Hadelandsparken.

Når det gjelder tilrettelegging for gående og syklende, så vises det til at det er under etablering gang- og sykkelvei nordover til Grua. Reguleringsplanen legger til rette for videreføring av denne fram til boligområdet i Hadelandsparken og føres inn i boligområdet og kobles til det interne gangsystemet. Ytterligere videreføring av g/s-vei langs fv 16 fram til rundkjøring med rv 4 reguleres. Utreder antar at mengden gang- og sykkeltrafikk til/fra området vil være begrenset, noe trafikk i forbindelse med arbeidsreiser og dagligvarehandel.

Utredning mener at planlagt tilrettelegging for gående og syklende vil dekke behovet som skapes i forbindelse med utbyggingen.

Dagens kollektivbetjening av området beskrives og det beskrives at det reguleres inn busslommer.

Langs rv 4 nord og sør for kryss med fv 16 vil økningen i støynivået være knapt merkbar. Langs fv 16 planlegges boliger og beregninger viser at bolig nærmest veien vil ligge inntil gulsone. Deler av utearealet til den første rekken med boliger vil være innenfor vurderingssonen. Hvis støyretningslinjenes grenseverdi må tilfredstilles over hele utearealet, må det bygges støyskjerm.

Det er gjort en vurdering av trafiksikkerhet. De fastslår at få avkjørsler vil begrense antall konfliktpunkter og gi en mest mulig trafiksikker løsning. De beskriver videre at trafikkarealene innen planområdet skal opparbeides på en slik måte at det er lett lesbart og tydelig skille mellom ulike trafikanter.

Vurdering

Trafiksikkerheten langs fv 16 forbi tiltaket kan en ikke se at er direkte belyst i utredningen. Det vises til kommuneplanen som viser at ved utbygging av næringsarealene i dette området så skal det bygges gang- og sykkelveg langs fv 16. Det kommer fram i utredningen at det skal tilrettelegges for gående og syklende innenfor planområdet, men dette vil ikke være tilfredsstillende for de gående og syklende som ferdes langs fv16 og skal passere området uten å være innom planområdet. Det vises eksempelvis til de som benytter fylkesvegen i forbindelse med trim, trening og rekreasjon.

En anser utredningsplikten for oppfylt til tross for at trafiksikkerheten langs fv 16 ikke er tiltrekkelig utredet. Dette med bakgrunn i at kommuneplanen viser at det skal bygges gang- og sykkelveg her når området bygges ut. Opplysningene som framkommer i temarapporten er beslutningsrelevante.

I det følgende beskrives konsekvensene for temaer som ikke har vært gjenstand for egne temarapporter, men opplysningene framkommer i samlerapporten.

Hotell

Konsekvenser:

Utbygging av hotell vil medføre nye arbeidsplasser, ca 50 årsverk. Det kan skapes ringvirkninger i form av kjøp av varer og tjenester innen kommunen. Tilbud til lokalsamfunnet i form av restauranter og ulike aktivitetstilbud vil øke. En negativ virkning av hotellet kan være økt støy fra trafikk og aktiviteter for øvrig. Utredning konkluderer med at hotelletableringen ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser, men at det medfører positive virkninger for lokalsamfunnet.

Nyere tids kulturminner

Konsekvenser:

Det beskrives at konsekvensene for Hadeland bergverksmuseum ved Bråten vil være positive ved at en vil oppnå synergieffekter i forhold til bl.a turopplevelser og aktiviteter i samarbeid med hotellet.

Det er SEFRAK-registrerte bygninger på to eiendommer og den ene eiendommen vil ikke påvirkes bygningsmessig av tiltaket. Den andre eiendommen vil i følge planforslaget bli liggende på framtidig parkeringsplass, men denne SEFRAK-bygningen har bevaringskategori 3 og den er modernisert.

Flomfare i Sveselva

Konsekvenser:

I følge planprogrammet skal flomfare utredes. Utreder har vært i kontakt med Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE) og de uttaler at det er vanskelig å gjøre beregninger i slike små vassdrag og selv grundige beregninger vil være beheftet med stor usikkerhet. Videre sier de at det må svært kraftig nedbør til i dette området for at det skal oppstå skadeflom. Det bør tas høyde for mulig flom i arealdisponeringene. Utreder har også kontaktet grunneier i området som kan fortelle at det ikke har vært observert flom på de siste 50 år annet enn flom forårsaket av bever. Bebyggelsen er planlagt 5 meter høyere en elvekant og utreder mener det derfor er tatt hensyn til evt flom.

Konsekvenser for LNF-arealer innen planområdet

Konsekvenser:

Utreder mener at konsekvenser av å gjøre eksisterende LNF-områder innenfor planområdet er liten.

Vurdering av mulige konflikter med naboer

Konsekvenser:

Utreder har beskrevet hvordan naboområder til planområdet vil bli påvirket av tiltaket og konkluderer hovedsakelig med at tiltaket ikke vil få negative konsekvenser. Når det gjelder bebygde eksisterende eiendommer innenfor planområdet vil konsekvensene bli store siden bebyggelsen på to av de fire eiendommene forutsettes revet hvis tiltaket skal gjennomføres som planlagt.

Sysselsetting i anleggs- og driftsfasen

Konsekvenser:

Det er beskrevet i utredningen at anslagsvis vil sysselsettingseffekten av tiltaket være ca 250 årsverk og det påpekes at dette vil kunne være positivt i forhold til kortere arbeidsreiser og mindre byrdefull pendling, noe som igjen kan medføre mer tid til familieliv og samfunnsmessig engasjement.

Null-alternativet

Konsekvenser:

Null-alternativet skal utredes i følge forskrift om konsekvensutredninger. Med null-alternativet menes at området blir liggende slik det er i dag. Konsekvensene av dette er utredet i samlereport.

Samlet vurdering av temaer som er utredet i samlerapporten:

Det konkluderes med at de nødvendige temaer er utredet og utredningen anses for å være oppfylt. Opplysningene som framkommer er beslutningsrelevante.

Konklusjon og tiltakshavers anbefaling

I samlerapporten oppsummeres og konkluderes det med at utbyggingstiltaket bør gjennomføres og at det ikke er behov for ytterligere utredninger verken før tiltaket gjennomføres eller som senere oppfølging.

b) Oppsummering og konklusjon konsekvensutredning

Samlerapporten og delutredningene tilfredstiller totalt sett kravene som er satt i planprogrammet i forhold til hva som skal utredes og de opplysningene som framkommer er beslutningsrelevante.

Utredningen viser at det vil være få negative konsekvenser ved realisering av tiltaket, men en betydelig negativ konsekvens peker seg ut og det er at en ved å bygge ut planområdet som planlagt nærmest vil lage en 100% barriere for trekkende elg gjennom området. Pr i dag er dette området nesten den eneste passasjemuligheten elg har for å trekke mellom Nordmarka og Øståsen. Det bør vurderes avbøtende tiltak som beskrevet under vurderingen. Den foreslåtte buffer-sonen bør opprettholdes og være fri for menneskelige inngrep for å kunne fungere som en passasje og leveområde for småvilt i tillegg til at sonen har positive effekter for utbyggingstiltaket i seg selv.

En annen viktig faktor er at det beskrives at trafikkøkningen som følge av tiltaket ikke vil bli betydelig, men det er trafikken nordover på rv 4 som vil øke mest (øke med 56%) og dette vil belaste en veg som allerede er å betrakte som overbelastet.

I utredningen er det utarbeidet soldiagram i forhold til tiltaket som gjelder fortrinnsvis for vår, sommer og høst. Det bør kreves at det før planen legges ut til offentlig ettersyn, lages et soldiagram som dekker vintermånedene siden en antar at hyttene som bygges i området fortrinnsvis vil være mest i bruk vinterstid. Et slikt soldiagram vil gjøre det enklere å ta stilling til utbyggingstiltaket i forhold til bokvalitet.

Utbyggingen kan føre til flere lokale arbeidsplasser som kan medføre at flere innbyggere kan unngå byrdefull pendling med lang veg til arbeidsplass. Et resultat av dette igjen kan være en positiv effekt i lokalsamfunnet ved at flere kan benytte mer tid i lokalmiljøet og engasjere seg i positive aktiviteter for lokalmiljøet.

Dagligvarebutikken i tiltaket er ikke i tråd med Fylkesdelplanens retningslinjer for kjøpesenteretablering. I utredningen kommer det fram at utbygging av dagligvarebutikken COOP Extra Stormarked er relativ stor men ikke ute av proposisjon med det markedet det skal betjene. Utreder mener derfor at denne butikken kan komme inn under unntaksbestemmelsen i fylkesdelplanen.

Utbyggingen av handels-/næringsdelen av tiltaket vil forbruke avsatte arealer til næringsetablering som er avsatt i kommuneplanen. Det er ikke uten videre enkelt å avsette nye arealer til næringsetablering innenfor Lunner kommune og dette er et moment som bør tas med i vurderingen om tiltaket skal etableres eller ikke.

2.2 Reguleringsplanen

2.2.1 Overordnet

Tilrettelegging av boliger utover det som er fastsatt i kommuneplanen gir utfordringer i forhold til kapasitet på skoler og barnehager, ikke nødvendigvis i seg selv, men ved at andre allerede avklarte byggeområder for bolig også forventes utbygd i løpet av et par års tid. Dette gjelder B39 i Sveavegen og B42 på Grua nord, der Lunner kommune har inngått avtaler om salg av egen grunn til utbyggerinteresser.

I kommuneplanen er det avsatt framtidig gang- og sykkelveg langs fv16 fra Grua sentrum og ned til rv 4. Parsellen Grua sentrum-idrettsplassen er under utbygging og ferdigstilles i 2008. Parsellen er prioritert i fylkesvegplan for Oppland 2006-2009, og er fullfinansiert av Oppland fylkeskommune. Parsellen fra idrettsplassen og videre sørover mot rv 4 er ikke prioritert i fylkesvegplanen, og det er dermed ikke offentlige midler til å bygge ut denne. Når det tillates utbygd næringsvirksomhet av den type som er planlagt i Hadelandsparken med bensinstasjon og detaljvarehandel, må det samtidig med at disse virksomhetene åpnes for publikum, være tilrettelagt for sammenhengende gang- og sykkelveg mellom Grua sentrum og bensinstasjonen. Av erfaring ser det ut som om veien brukes aktivt av lokalbefolkningen til tur og trening allerede i dag og tiltaket vil mest sannsynlig gi økt biltrafikk mellom sentrumsområdene av Grua og handelparken. I tillegg må Lunner kommune som grønn energikommune ta et ansvar for reduksjon av klimagassutslipp og sørge for at det er godt tilrettelagt for gang- og sykkeltrafikk mellom de store boligområdene på Grua og næringsområdet. For trafikksikkerhetsmessige vurderinger henvises til Lunner kommunes holdning som uttrykt i kommuneplanen. Gang- og sykkelvei må inn i rekkefølgebestemmelsene som foreslått i dette dokumentet.

Når det gjelder etablering av nye tomter for fritidsboliger har kommunen hatt en konsekvent og restriktiv holdning til å fradele arealer til formålet når det ikke har vært i samsvar med arealbruken i kommuneplanen. Reguleringsplan for Hadelandsparken bryter radikalt med dette prinsippet. At det tillates fritidsboliger i Hadelandsparken kan forsvares med at det her er en del av et større konsept med hotell og utleiehytter. Området ligger inntil eksisterende skiløypenett. Det er ikke viktige friluftinteresser som blir direkte skadelidende av tiltaket, men faglig sett hadde det vært ønskelig å opprettholde en klar byggegrense mot utmarka i Sveselva. Offentlig infrastruktur legges til rette slik at fritidsboligene kan koples til vann- og avløpsnett, noe som er en stor fordel framfor å måtte etablere separate løsninger for vann og avløp. Utbygging av hytter i Hadelandsparken kan bidra til å redusere presset i forhold til utbygging i mer sårbare områder som eksempelvis Myllaområdet.

Det er vedtatt bygd offentlig vann- og avløpsløsning mellom Grua og Harestua og traséen vil gå gjennom utbyggingsområdet i Hadelandsparken. Det kreves i forbindelse med dette en god kontakt mellom utbygger av Hadelandsparken og kommunen for å få tilfredsstillende løsninger til rett tid. Dette vil bli et av flere temaer i forbindelse med utbyggingsavtalen.

2.2.2. Samsvar mellom reguleringsbestemmelser, plankart og tegnforklaring

Det er helt sentralt at det er fullt samsvar mellom plankart, tegnforklaring, bestemmelser og beskrivelse. Hvis ikke vil planen gi rom for tolkning, og den vil ikke tilfredsstillende kraven i plan- og bygningsloven §27-1 nr. 1 om at reguleringsplan skal gis en entydig og forståelig form. Det er mangler på samsvar mellom plankart, tegnforklaring og planbestemmelser. Eksempelvis er det ikke samsvar mellom skravur i tegnforklaringen og på kartet for farlig grunn FG1 og FG2 på kartet. Disse betegnes også vekselvis som forurenset grunn og forurensete sedimenter. I bestemmelsene er den private gang- og sykkelveien betegnet som

PGS1 mens den på kartet heter FGS1. På samme måte er det avvik i betegnelse på rasteplassen, mellom R og R1. Fellesområdene i §7 i reguleringsbestemmelsene er ikke i samsvar med plankart (FS1 og FS2). Reguleringsbestemmelser, plankart og tegnforklaring må gjennomgås og rettes slik at det blir fullt samsvar mellom disse.

2.2.3. Planbeskrivelse

Det er et krav at det skal være fullt samsvar mellom reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, plankart og tegnforklaring.

Planbeskrivelsen skal avklare alle forhold som ansees å være viktige i en plansak. Dette gjelder forhold i planforslaget og konsekvenser planforslaget vil kunne gi for planområdet og omgivelsene. Planbeskrivelsen blir benyttet som vedlegg til saksfremstillingen. Beskrivelsen bør gi en balansert framstilling av alle konsekvenser for å kunne fungere som et godt beslutningsgrunnlag.

Det foreligger ingen fullstendig planbeskrivelse etter kommunens Veileder for Regulerings- og bebyggelsesplaner, men de aller fleste momentene er tatt med i de to dokumentene *Planforslag som består av beskrivelse av tiltak, plankart, reguleringsbestemmelser, illustrasjonsplan og andre illustrasjoner* og *Planforslag med konsekvensutredning*. Planforslag med konsekvensutredning må anses som hoveddokumentet selv om det i innledningen fremstår mer som en konsekvensutredning, mens det andre planforslaget er mer en oppsummering av noen få elementer fra denne. Det er planforslag med konsekvensutredning som har de aller fleste momentene som skal beskrives i en planbeskrivelse, og konsekvensutredningsforhold kommer inn først på side 18 i dokumentet. Det er derfor nærliggende å se på dette dokumentet som planbeskrivelsen.

Vurdering av *Planforslag med konsekvensutredning*:

5.5

Betegnelsen friområder tas bort da det ikke er noen regulerte friområder i planforslaget. Betegnelsen fellesområder og spesialområder brukes for å oppnå samsvar mellom planbeskrivelsene, plankartet og reguleringsbestemmelsene. Spesialområdet SP5 skal ha formål som småviltpassasje og ikke buffer mellom handelsparken og de resterende områdene. Dette har konsekvens for i hvor stor grad man kan gripe inn og tilrettelegge i dette området. Småvilthensyn må veie tyngst da en gang- og sykkelsti langs Fv 16 helt bort til handelsparken vil sørge for fremkommelighet og trafiksikkerhet for gående og syklende.

5.7

Benevnelsen T1 strykes.

5.7.1

Benevnelsen T1 strykes.

5.7.3

Tilretteleggelse av sti gjennom SP5 tas bort. Gående og syklende fra bebyggelsen og fra Grua skal ha gang- og sykkelsti langs Rv 16 helt fram til rundkjøringen. Dette skal inngå i rekkefølgebestemmelsene i reguleringsbestemmelsene.

5.9

Reguleringen av Sveselva til friluftsområde i vassdrag er ikke med på plankartet og i reguleringsbestemmelsene, og er derfor ikke regulert. 5.9 blir stående som den er forutsatt at dette endres.

5.10

Dokumentet *Planforslag med konsekvensutredning* må inngå i listen over materiell planforslaget består av.

2.2.4. Plankart m/tegnforklaring

Plankartet skal utformes i henhold til Miljøverndepartementets veileder. Det skal være fullt samsvar mellom reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, plankart og tegnforklaring.

Tegn, symboler, farger og streker på tegnforklaringen må stemme med kartet. Det er for eksempel forskjell på strektykkelser og strektyper, samt at pilene for avkjørsel ikke samsvarer. Det er derfor behov for å gå gjennom tegnforklaringen og planen på nytt slik at disse er i absolutt samsvar.

Hovedveier innenfor reguleringsplanen må reguleres som fellesområder (felles vei) og spesialområder (privat vei), og vises på plankartet. Øvrige interne veier tas med i bebyggelsesplan. Veiene på plankartet må være geometrisk riktig konstruerte. Veiskjæringer og fyllinger prosjekteres og skal framgå av plankartet. T1 er offentlig og betegnelsen kan derfor strykes fra kartet. Frisiktsoner i kryss skal reguleres som spesialområder. Disse skal tegnes inn i henhold til krav gitt i Statens vegvesens håndbøker ved alle regulerte kryss i planområdet. Veipiler i rundkjøringen og piler mellom offentlige veier og hovedveier i planområdet tas bort da det går klart fram av plankartet at det er snakk om påkjørsel. Øvrige påkjørsler må tegnes med pil.

Det er feil skravur og farge på SP1. Dette er et spesialområde til idrettsformål og skal ha samme skravur og farge som ridebanen (SP2).

Formålgrensene må i sin helhet vises med heltrukket strek. Viltkorridoren (SP5) er ikke avgrenset fra SP4 og SP6 og FG-områdene må få heltrukken strek.

Elva må tas med som spesialområde vassdrag. Denne går gjennom SP3 som derfor må deles i 3 spesialområder. Dette må gjenspeiles i tegnforklaring og reguleringsbestemmelser. Elvas farge må følge kartgrunnlaget.

FG1 består av to områder, en i vest og en i øst. Dette må fremgå av plankartet og benevnelsen FG1 må derfor føres inn også på den østre delen.

Reguleringsplanen skal leveres kommunen som korrekt sosi-fil (nivå 3.4).

På grunn av krav til bebyggelsesplan strykes all grad av utnytting på plankartet unntatt i F2 og FS2. Grad av utnytting for F2 (BYA 120 kvm) og FS2 (BYA 20 %) må tegnes inn på kartet da det ikke er krav om bebyggelsesplan for disse områdene.

2.2.5 Planbestemmelser

§1.2 Byggeområder

Boligeiendom 67/148, som er bebygd, skal ha egne bestemmelser med egen formålsgrænse slik at de unngår å vente til bebyggelsesplan foreligger før de kan foreta endringer på egen eiendom. Denne benevnes FS2. FS endres derfor til FS1-FS2.

§1.2 Spesialområder

Elva må tas med som spesialområde vassdrag. Denne går gjennom SP3 som derfor må deles i 3 spesialområder som må nummereres og legges til. I tillegg må privat vei PV1 og PV2 tas med som spesialområder. Frisiktsoner ved vei skal reguleres som spesialområde.

§1.2 Fellesområder

Det må legges til felles atkomstveier i planområdet. T1 utgår og det blir to felles veier, Fa1 til veiserviceanlegget og handelsparken og Fa2 til hotell, boliger, hytter og lek og fritid.

§2.2

Ta bort prikkpunkt 4 (bebyggelse på naboeiendom(mer)) og 7 (terrengprofil) i bestemmelsen.

§2.2 (**obs!** Dette er gjentakelse av nummer som allerede er brukt og må endres til 2.3)

Endres til: *Det skal være minst en offentlig tilgjengelig miljøstasjon i området F/K/L1 eller VI.* Dette er fordi §2 er fellesbestemmelser for byggeområder og R1 er ikke et byggeområde.

§2.3 og §2.4 må endres til 2.4 og 2.5 grunnet feil tallsetting av paragrafer.

§ 3.1

FS1 byttes ut med FS2 i overskriften og all tekst fjernes. Dette blir aktuelt for FS1 først ved utarbeidelse av bebyggelsesplan. Fordi det ikke er krav til bebyggelsesplan for FS2 må bestemmelsene inngå i sin helhet.

Endres til: *Høyeste tillatte utnyttelse er 20 %-BYA, som angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bebygges. Definisjon av %-BYA er gitt i "Tekniske forskrifter" §3-4. Den tillatte utnyttingen skal ikke overstiges. Biloppstillingsplass skal tas med i %BYA.*

Bygninger skal ha saltak uten valm. Hovedmøneretningen skal følge koteretningen. Takvinkel skal være mellom 27-42 grader. Maksimal mønehøyde på boliger er 7,5 meter. Garasje skal ha mønehøyde på maksimalt 5 meter. Mønehøyde for alle bygninger måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittnivå rundt bygningen. Boligbygg skal ha en tydelig lengderetning og møneretning skal følge byggets lengderetning. Garasjer skal ikke ha takopplett eller ark.

Terrengnivået kan ikke endres mer enn 1,5 meter målt fra opprinnelig terrengnivå.

Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene. Dette gjelder ikke tomtegrenser mot veg. Mot veg skal garasjer med innkjøring vinkelrett på veg ikke plasseres nærmere eiendomsgrensen enn 6 meter.

Regulert adkomst til byggeområdet er vist på plankartet.

§3.2

Hele paragrafen strykes da dette blir aktuelt først ved utarbeidelse av bebyggelsesplan.

§3.3

Denne teksten er for generell og vil gi rom for tolkning, og tilfredsstillende følger ikke kravene i plan- og bygningsloven §27-1 nr. 1 om at reguleringsplan skal gis en entydig og forståelig form. Fordi det ikke er krav til bebyggelsesplan for F2 må bestemmelsene inngå i sin helhet.

Endres til: Området skal brukes til fritidsbolig til privat bruk. Fritidsbolig skal ha en klar lengderetning som følger høydekonturene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha tradisjonelt saltak tekket med mørkt, matt materiale og takvinkel mellom 22 og 42 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen til overkant møne. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.

Bebyggelseareal - BYA (NS 3940) skal ikke overstige 120m² for den enkelte hyttetomt. Det settes krav til to biloppstillingsplasser hver på 18m², totalt min. 36m² pr. tomt. Den ene biloppstillingsplassen (18m²) inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning, jfr. Teknisk forskrift §3-12.

Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal. Avstand mellom hytte og anneks skal ikke overstige 5,0 meter. Takteking skal utføres med materialer som gir mørk og matt fargevirkning.

Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene. Mot veg gjelder plankartets byggegrense.

Flaggstenger, gjerder, portaler og andre frittstående elementer tillates ikke. Eventuelle parabolantennener skal monteres på vegg og ha samme farge som vegg.

§3.4

Overskriften endres til *Kombinert byggeområde F/K/L1*. All tekst i første avsnitt strykes og tekst endres til: *Området skal benyttes til store, arealkrevende virksomheter med mer enn 500 kvm, bruksareal med egen atkomst/inngang direkte fra p-plass/internvei. Det tillates ikke etablering av et tradisjonelt kjøpesenter med mange små og mellomstore forretninger, med atkomst via innvendige felles gangarealer og møteplasser. Handel med ikke plasskrevende varer er begrenset til 4 000 T-BRA. Inntil 5 000 kvm T-BRA av samlet areal tillates benyttet til kontor og/eller lager. Andre og tredje avsnitt beholdes, mens "Området skal ha hovedadkomst fra eksisterende rundkjøring på oppkjøringsrampe til rv4" strykes.*

§3.5

Benevnelsen H/F1 tas med i overskriften. De 4 siste setningene strykes da dette først blir aktuelt ved utarbeidelse av bebyggelsesplan. Atkomsten (hovedvei i planområdet) skal være med i planen.

§3.6

Benevnelsen A1 tas med i overskriften. Blir ellers stående som den er.

§5.1

Endres til: *Det skal ikke foretas masseforflytning i fareområdene FG1-FG2. Det kan bygges i FG2, men kun på fylling, men ikke i FG1. Det tillates veianlegg som vist i plan forutsatt at det skjer ved oppfylling eller at det er gjort tiltak for å hindre spredning av sedimenter. Enklere planering for etablering av tursti og skiløype tillates, unntatt i SP5 og SP6.*

§6.1

Endres til: *Innenfor SP1 skal det etableres anlegg for lek, alpintanlegg, skilek, skiløyper og andre tiltak for idrettsaktivitet.*” Siden det her blant annet er snakk om alpinanlegg og skiløyper tas formuleringen ”som også er myntet på idrettslig sommerbruk” bort.

§6.4

Hundremeterskog er ikke en entydig betegnelse på skog, og det er vanskelig å kontrollere og kreve en forsterking og komplettering av stedlig vegetasjon. Områdets formål er her en grønn buffer mellom bo-delen og næringsområde for demping av auditiv og visuell støy framfor å være en småviltkorridor. Formålet har konsekvens for i hvor stor grad man kan gripe inn og tilrettelegge i dette området. Formålet endres til småviltkorridor.

Tekst for §6.4 endres til: *Innenfor SP5 tillates kun tilrettelegging som fremmer formålet med viltkorridor. Det skal ikke tilrettelegges for menneskelig aktivitet.*

§6 – nytt punkt

Private veier (PV1 og PV2) må tas inn igjen. Det må framgå av bestemmelsene hvem de er felles for. Tekst endres til: *PV1 og PV2 er private veier for F/K/L1. PV2 er enveiskjørt med bom som bare slipper trafikken ut på Hadelandsvegen. Skjæringer og –fyllinger skal tilsås, beplantes eller gis annen tiltalende behandling.* Her er det viktig at man samsvarer benevnelsene med plankartet når man tegner inn veiene igjen.

§7.1

FS må byttes ut med benevnelse for begge feltene med småhusbebyggelse, FS1 og FS2.

§7.2

Stryk andre setning.

§7 – nytt punkt

Felles veier (Fa1 og Fa2) må tas inn igjen. Det må framgå av bestemmelsene hvem de er felles for. Tekst endres til: *Fa1 er felles vei for F/K/L1 og V1. Fa2 er felles vei for H/F1, FS1, F1 og SP1. Veiskråninger skal tilsås, beplantes eller gis en annen tiltalende behandling.* Her er det viktig at man samsvarer benevnelsene med plankartet når man tegner inn veiene igjen.

§7 - Rekkefølgebestemmelser - **obs!!** Dette er gjentakelse av nummer som allerede er brukt og må endres til §8 gjennom hele paragrafen.

§7.1

Endres til: *FL1 og FL2 er felles lekeplass for FS1, FS2 og H/F1. FL1 skal gjerdes inn og utstyres med ballplass, sandkasse, huske og klatrestativ. Det skal være sittebenker og søppelstativ.*

§7.2

Endres til: *FL1 og FL2 skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis den enkelte bolig innenfor FS1.*

§7.3

R1 skal opparbeides samtidig med veiserviceanlegget.

§7 – nytt punkt

Endres til: *Før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis innenfor det enkelte byggeområdet skal GS1 være ferdig etablert fram til avkjørselspunktet til det aktuelle byggeområdet. Når det gjelder vurderinger om trafikksikkerhet henvises det til kommuneplanen og vurderinger under pkt 2.2.1 i saksframlegget.*

3. Økonomiske forhold/forhold til budsjett og økonomiplan

Det skal lages en utbyggingsavtale i forbindelse med tiltaket som kan ha betydning i forhold til budsjett og økonomiplan.

Det er vedtatt utbygging av offentlige vann- og avløpsledninger gjennom utbyggingsområdet. Fordeling av utgifter og praktiske løsninger vil være en del av utbyggingsavtalen og avtaler og kontakt mellom utbygger og driftsavdelingen i kommunen.

Utbygging av gang- og sykkelveg langs fv 16 forbi tiltaket og finansiering av denne vil være en del av utbyggingsavtalen og evt kostnadsfordeling avklares der.

Konsekvensutredningen viser at tiltaket i seg selv ikke vil medføre behov for utbygging av skole, barnehage og helse og omsorgstjenester, men utbyggingen totalt sett av boliger på Grua og Harestua vil utløse et behov for utvidet kapasitet på ungdomsskole. Utbyggingen på Grua totalt sett vil utløse et behov for en ny barnehage. Utbygging av skole og barnehage er ikke et forhold som utbygger kan belastes med å bekoste i følge Forskrift om forbud mot sosial infrastruktur. Behovet for skole og barnehage må således sees på i forhold til økonomiplan og budsjett.

4. Konklusjon med begrunnelse

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 30 og 27-1 nr. 2 legges forslag til reguleringsplanen for Hadelandsparken med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn. Før formelt offentlig ettersyn gjennomføres, må forslagsstiller sørge for at følgende endringer gjøres i planmaterialet og sende det til kommunen:

- Det utarbeides soldigram som er dekkende for vintermånedene.
- Det skal være fullt samsvar mellom reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, plankart og tegnforklaring
- Endringer beskrevet i saksframleggets punkter 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4 og 2.2.5.

DOKUMENT I SAKEN:**Vedlagt i ad-hefte:**

Rapporten "Planforslag med konsekvensutredning"
Plankart
Planbestemmelser
Planbeskrivelse

Øvrige dokument:

Reguleringsplan for Hadelandsparken - forhåndskonferanse
Reguleringsplan for Hadelandsparken
Oversendelse av kartutsnitt
Svar - Oversendelse av kartutsnitt
Varsel om reguleringsarbeider - Hadelandsparken
Misforståelse ved oversendelse av mail
Svar - Misforståelse ved oversendelse av mail
Varsel om reguleringsarbeider Hadelandsparken
Lunner kommune - reguleringsplan for Hadelandsparken - varsel om oppstart av planarbeid -
Kopi av brev til NCM Donaldson AS
Varsel om reguleringsarbeider Hadelandsparken, forholdet til kulturminner - Kopi av brev til
NCM Donaldsons AS
Planprogram for Hadelandsparken - Offentlig ettersyn
Vedr. Hadelandsparken- offentlig ettersyn av planprogram
Uttalelse til forslag til planprogram for Hadelandsparken på Grua
Reguleringsplan for Hadelandsparken - planprogram til høring kopi av brev til NCM
Donaldsons AS
Saksprotokoll FU-sak nr. 43/07 - Hadelandsparken
Reguleringsplan for Hadelandsparken - Høring Uttakelse
Reguleringsplan for Hadelandsparken - Høring Uttakelse
Reguleringsplan - Hadelandsparken i Lunner kommune - varsel om oppstart av
reguleringsarbeider
Oversendelse - mottatte høringsuttalelser samt med et sammendrag med kommentarer.
Forespørsel om uttalelser vedrørende etablering av kurs og konferanse hotell
Reguleringsplan for Hadelandsparken - Svar på forespørsel om uttalelser vedrørende etablering
av kurs og konferanse hotell
Hadelandsparken - møtereferat 220108
Hadelandsparken - plankart
Foreløpig tilbakemelding på plan/KU
Delutredning boliger og fritidsboliger 211207 - endelig
Delutredning forurensning
Delutredning handel 030108
Delutredning trafikk 170108
Delutredning vilt, natur, beite
Kosekvensutredning 170108
Planforslag Hadelandsparken

Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:

Conceptbygg AS, Storgt. 6, 1531 MOSS

Hadelandsparken AS v/Håkon Schiong, PB 81, 2716 HARESTUA

Lillestrøm Arkitektkontor AS v/Karin Ingebrigtsen, Storgata 26, 2000 LILLESTRØM

NCM Donaldsons , v/Per Kleiven, Stranden 3 B, 0250 OSLO

Rett utskrift av møtebok.

Roa,

Utvalgssekretær



Sak nr	Styre/råd/utvalg:	Møtedato:
13/08	Utviklingsutvalget	06.03.2008
69/07	Utviklingsutvalget	15.11.2007

Saksbehandler: Gunn Elin Rudi, Tjenesteleder arealforvaltning

**47/19 DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN. EKSISTERENDE
UBEBYGD TOMT KLAGE PÅ VEDTAK 69/07 AV 15.11.2007 I
UTVIKLINGSUTVALGET**

Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven § 15, jfr. forvaltningslovens kap. VI.

UTVIKLINGSUTVALGETS VEDTAK:

Lunner kommune opprettholder Utviklingsutvalgets vedtak 69/07 av 15.11.2007 med bakgrunn i at klagen ikke inneholder nye momenter som er av en slik art at vedtaket bør omgjøres.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oppland til sluttbehandling, jf. plan- og bygningsloven § 15.

Behandling og avstemming:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling:

Lunner kommune opprettholder Utviklingsutvalgets vedtak 69/07 av 15.11.2007 med bakgrunn i at klagen ikke inneholder nye momenter som er av en slik art at vedtaket bør omgjøres.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oppland til sluttbehandling, jf. plan- og bygningsloven § 15.

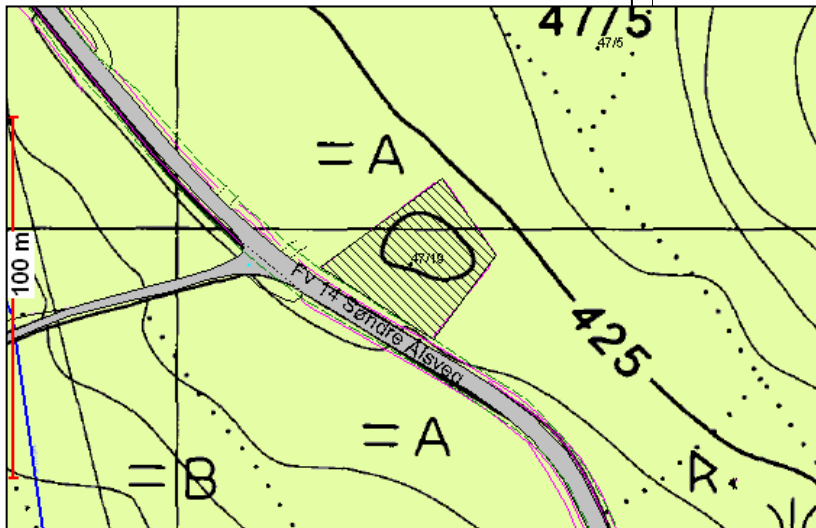
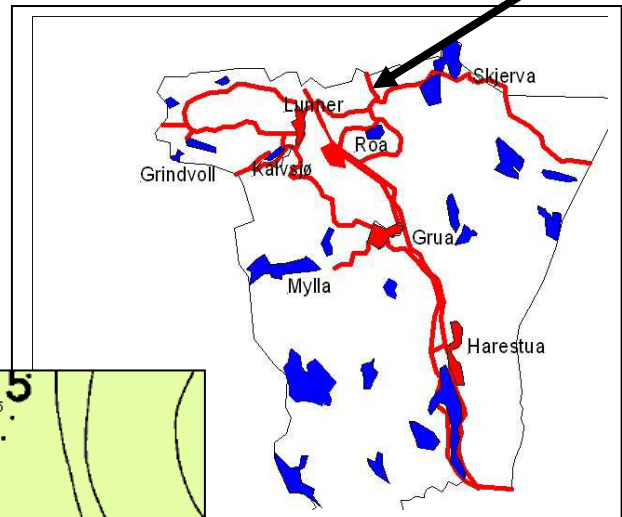
Sammendrag:

Det ble den 15.11.2007, vedtak i Utviklingsutvalget sak UTV 69/07, gitt avslag på søknad om dispensasjon for å bygge på den ubebygde eiendommen 47/19 beliggende i landbruks-, natur- og friluftsområde i kommuneplanen. Vedtaket er påklaget av hjemmelshaver Ståle Stokk. Administrasjonen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger som er av en slik art at tidligere vedtak bør omgjøres.

1. FAKTA

1.1 Bakgrunn

Hjemmelshaver Ståle Stokk søkte den 11.09.2007 om dispensasjon fra kommuneplanen for å oppføre bolig på eiendommen 47/19. Pilen på kartet til høyre viser eiendommens lokalisering i Lunner kommune. Eiendommen er vist med skravur på detaljkartet over kommuneplanen og ortofotoet nedenfor.



Utviklingsutvalget i Lunner kommune avsto søknad om dispensasjon fra gjeldende kommuneplan etter plan- og bygningsloven den 15.11.2007 sak 69/07. Dette vedtaket er påklaget av Ståle Stokk gjennom midlertidig klage datert 10.12.2007 og komplett klage datert 18.01.2008

1.2 Planstatus i området

Eiendommen 47/19 ligger i uregulert område og er i kommuneplanens arealdel for Lunner 2005-2016 avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Formålet med tiltaket (bygging av bolig) er ikke i samsvar med gjeldende arealbruk. Saken har med det blitt behandlet som en dispensasjonsak etter plan- og

bygningsloven §7.

2. KLAGEBEHANDLINGEN

2.1 Om grunnlaget for klage foreligger

Det foreligger skriftlig klage fra Ståle Stokk. Som hjemmelshaver av eiendommen 47/19 er han part i saken etter forvaltningslovens kap. VI.

Vedtak om fradeling ble ekspedert fra Lunner kommune 20.11.2007. Midlertidig klage var kommunen i hende 11.12.2007. Gjennom brev fra kommunen datert 17.12.2008 ble klager minnet på at 3-ukers klagefrist var utløpt, samtidig som det ble gitt en forlenget klagefrist til 3. januar 2008. 3. januar 2008 mottok kommunen nytt brev vedrørende ytterligere utsettelse av klagefristen basert på at klager ønsker å sende inn søknad om fradeling på en annen parsell. Gjennom nytt brev datert 10.01.2008 blir det gitt tilbakemelding om at fullstendig klage må være kommunen i hende innen 18.01.2008 slik at klagen kan tas opp til behandling i Utviklingsutvalget 07.02.2008.

Klagen er i henhold til ovenfornevnte korrespondanse å anse som innkommet i rett tid i forhold til klagefristen.

2.2 Innholdet i klagen

Lunner kommune har avslått dispensasjonssøknad på tomt 47/19. Vi ønsker fortsatt å bygge på boligtomt 47/19, og vil derfor legge frem noen argumenter for at det fortsatt er en attraktiv tomt å bygge på.

Det er en allerede eksisterende tomt som er tegnet inn på kartet. Vi er klar over at kommunen har retningslinjer i forhold til LNF-områder, men der tomt 47/19 ligger er det lite egnet til jordbruk pga lite jord og mye stein. Vi hadde Gudbrand Johansen fra Landbrukskontoret på befaring og han var enig i dette. Det er tatt jordprøver i forhold til avløpsanlegg av Carsten Blekkerud. Jordbrukskontoret mener at driften av landbruket kan bli vanskelig pga overkjørt masse på spredegrøfter, noe som C. Blekkerud mener er til lite hinder for videre drift av landbruket.

Kommunen hevder ”tomten skal ligge inntil eksisterende bebygd(e) boligeiendom(mer)”. Vi poengterer igjen at dette er en eksisterende boligtomt, og finner det merkelig at det av denne årsak ikke skal kunne bygges bolighus på området.

Kulturminne blir også nevnt som en del av avslaget, ved at det kan bli en konflikt å bygge pga automatisk fredet kulturminne. Dette kulturminnet ligger på en egen havneng, et godt stykke fra både tomt og eventuell kloakkavløp. Dette kulturminnet vil bli liggende langt unna tomten i forhold til det den ligger nær fritidsboliger pr i dag.

Vi vil også påpeke hva dette vil utgjøre i kostnader og tid. Tomten er ført opp med formueskatt på 5000,- pr. år. Kommunen mener det kan være mulig å skille ut ny tomt på gårdseiendom. Dette vil da medføre store ekstrakostnader som ny søknad til kloakk, oppmåling av ny tomt, og tinglysning av ny tomt, for å nevne noen. Dette vil koste mye penger og for ikke å snakke om at det vil ta mye tid – både for oss og kommunen. Ved at kommunen avslår søknad om bygging på tomt 47/19, vil dette si at denne tomten har ingen verdi, men kun utgifter i forhold til formueskatt.

Det anføres videre private grunner med små barn.

Vi ønsker tilbakemelding innen 08/02-2008. Vi ønsker også at saksbehandlere fra kommunen befarter tomten før de fatter vedtak. Vi er overrasket over at ingen i kommune har vært og befart tomten før de har avslått søknad.

2.3 Kommunens vurdering av klagen

2.3.1 Forholdet til plan

Det er ingen automatikk i at man kan få bygge på en tidligere fradelt tomt. I dette tilfellet er planområdet avsatt til LNF-område i gjeldende kommuneplan. En eventuell byggetillatelse på denne eiendommen har i hvert fall siden 1989, da den første kommuneplanen ble vedtatt i Lunner, vært betinget av dispensasjon fra vedtatt arealbruk (LNF). Et tidligere fradelingsvedtak der eiendommen 47/19 ble opprettet, har derfor liten selvstendig betydning i forhold til å kunne oppføre et boligbygg. Og det er derfor korrekt at denne type eiendom har lav verdi så lenge det ikke foreligger tillatelse til å faktisk kunne bebygge den. Eiere av denne type ubebygde eiendommer må derfor også se for seg muligheten for at tomte ikke kan bebygges og ta høyde for et avslag om dispensasjon fra kommunens side. Slik sett må man også måtte påregne utgifter til annet tomtekjøp hvis avslag i kommunen skulle bli en realitet.

2.3.2 Forholdet til landbruksinteresser

Dispensasjon fra LNF-formålet for å tillate bygging på eiendommen 47/19 medfører et boligbygg på en tomt omringet av dyrka mark på tre kanter. Kommunen er av den oppfatning at det er lite framtidsrettet å tillate nye boligbygg med en plassering som kan medføre konflikter mellom boligeier og de som driver aktivt landbruk. Dette er i utgangspunktet sjelden et konflikttema ved første gangs eiere, men kan bli det etter hvert som boligeiendom og landbrukseiendom skifter eiere, og forholdet mellom de som driver dyrka mark og de som har boligen blir mer perifert.

Et annet moment i denne saken har vært at det er foreslått infiltrasjonsområde (grunt anlegg) på dyrka marka sør for eiendommen 47/19. Avløpsanlegg er en forutsetning for at bolig kan bygges på eiendommen. Infiltrasjonsanlegget kan dekkes til med tilkjørte masser på en slik måte at området fortsatt kan driftes i jordbrukssammenheng. Landbruksmyndighetene har vært svært skeptiske til dette, da et infiltrasjonsanlegg av denne typen vil medføre betydelig påfylling av masse for å sikre anlegget mot kjøreskader ved bruk av tunge landbruksmaskiner. Videre er det viktig med god overdekning av anlegget, på grunn av at jord flyttes nedoverbakke ved all jordbearbeiding og dermed vil overdekningen over tid reduseres.

2.3.3 Forholdet til kulturminner

Det ligger automatisk fredet kulturminne i beiteområdet sør for dyrka marka på 47/5. Bygging av bolig på eiendommen 47/19 berører ikke fornminnet eller dets sikringssone på fem meter direkte, men etter kulturminnelovens § 3, 1.ledd er det heller ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner. Forbudet mot utilbørlig skjemming omfatter i første rekke tiltak som er planlagt utenfor sikringssonen til automatisk fredete kulturminner. Vurdering av utilbørlig skjemming er skjønnsmessig. Et boligbygg på eiendommen 47/19 ute på et åpent område vil bidra til å endre det visuelle uttrykket i dette kulturlandskapet. Ny boligbebyggelse vil bryte inn i det landskapet som kulturminnet er en del av. Dersom kommunen skulle vise seg å være positiv til tiltaket, må det være opp til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune å ta endelig stilling til om tiltaket skjemmer kulturminnet. Når det ligger automatisk fredete kulturminner i nærheten, kan det

også være en sannsynlighet for at kulturminnemyndighetene ønsker å sjakte i dyrka marka for å avdekke kulturminner som ligger under matjordlaget også inne på eiendommen 47/19.

2.3.4 Befaring

Landbrukskontorets representant, som også er representant for Lunner kommune, har vært på befaring på eiendommen. Saksbehandler for søknader om utslippsanlegg har også vært på befaring. For øvrig har kommunen et godt utbygd kartsystem og også ortofoto som er et godt nok verktøy for kommunens saksbehandlere til å vurdere de konflikter som måtte eksistere mellom ulike interesser i et område. Disse verktøyene er gode nok redskap for forsvarlig saksbehandling i denne saken.

3. Konklusjon med begrunnelse

Lunner kommune opprettholder Utviklingsutvalgets vedtak 69/07 av 15.11.2007 med bakgrunn i at klagen ikke inneholder nye momenter som er av en slik art at vedtaket bør omgjøres.

DOKUMENT I SAKEN:

Vedlagt i ad-hefte:

Øvrige dokument:

47/19 Gjelder byggetillatelse av bolighus

47/19 Søknad om oppføring av bolig Dispensasjon fra kommuneplanens LNF-område

47/19 Uttalelse til dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bygging av bolig på eiendommen

47/19 Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen Bruk av eksisterende ubebygde tomt - Klage på avslag

47/19 Vedr. foreløpig klage på utviklingsutvalgets vedtak sak 69/07 av 15.11.2007

47/19 Utsettelse på klagefristen på utviklingsutvalgets vedtak på sak 69/07

47/19 Vedr. ny utsettelse av klagefrist, UTV 69/07

47/19 Vedrørende klage på sak 69/07

Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:

Bjørn Stokk, Kanadavegen, 3520 JEVNAKER

Fylkesmannen i Oppland, Serviceboks, 2626 LILLEHAMMER

Oppland fylkeskommune, Serviceboks, 2626 LILLEHAMMER

Statens vegvesen Region øst, Postboks 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER

Ståle Stokk, Amundrudvegen 146, 2770 JAREN

Rett utskrift av møtebok.

Roa,

Utvalgssekretær



Sak nr	Styre/råd/utvalg:	Møtedato:
14/08	Utviklingsutvalget	06.03.2008
21/08	Utviklingsutvalget	29.01.2008

Saksbehandler: Ann-Kristin Mjør, Byggesaksbehandler

54/78 NYBYGG ENEBOLIG M/DISPENSASJON TAKFORM

Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven § 15, jfr. forvaltningslovens kap. VI

UTVIKLINGSUTVALGETS VEDTAK:

Klagen fra tiltakshaver inneholder ikke nye opplysninger eller momenter som har betydning for saken. Lunner kommune opprettholder vedtak UTV 21/08 av 04.02.08 vedrørende vilkår i dispensasjonen. Saken oversendes Fylkesmannen i Oppland for sluttbehandling.

Behandling og avstemming:

Repr. Gro Jensen fremmet følgende forslag til vedtak:

”Vedtak UTV 21/08 av 04.02.08 opprettholdes med følgende endringer av vilkår:
Omsøkte bolig kan dispenseres når det gjelder takform.”

Ved alternativ avstemming over rådmannens innstilling og repr. Gro Jensens forslag til vedtak, ble rådmannens innstilling vedtatt med 6 mot 3 stemmer, avgitt for repr. Jensens forslag.

Rådmannens innstilling:

Klagen fra tiltakshaver inneholder ikke nye opplysninger eller momenter som har betydning for saken. Lunner kommune opprettholder vedtak UTV 21/08 av 04.02.08 vedrørende vilkår i dispensasjonen. Saken oversendes Fylkesmannen i Oppland for sluttbehandling.

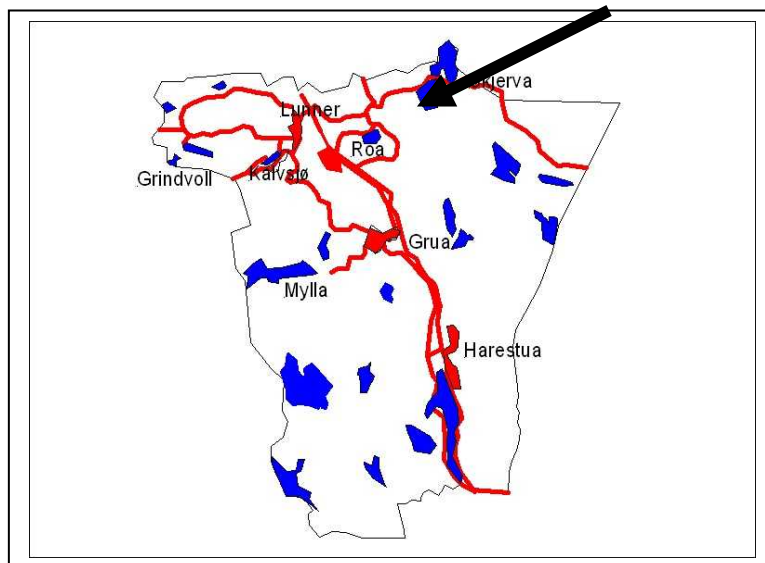
Saksutredning:

1. FAKTA

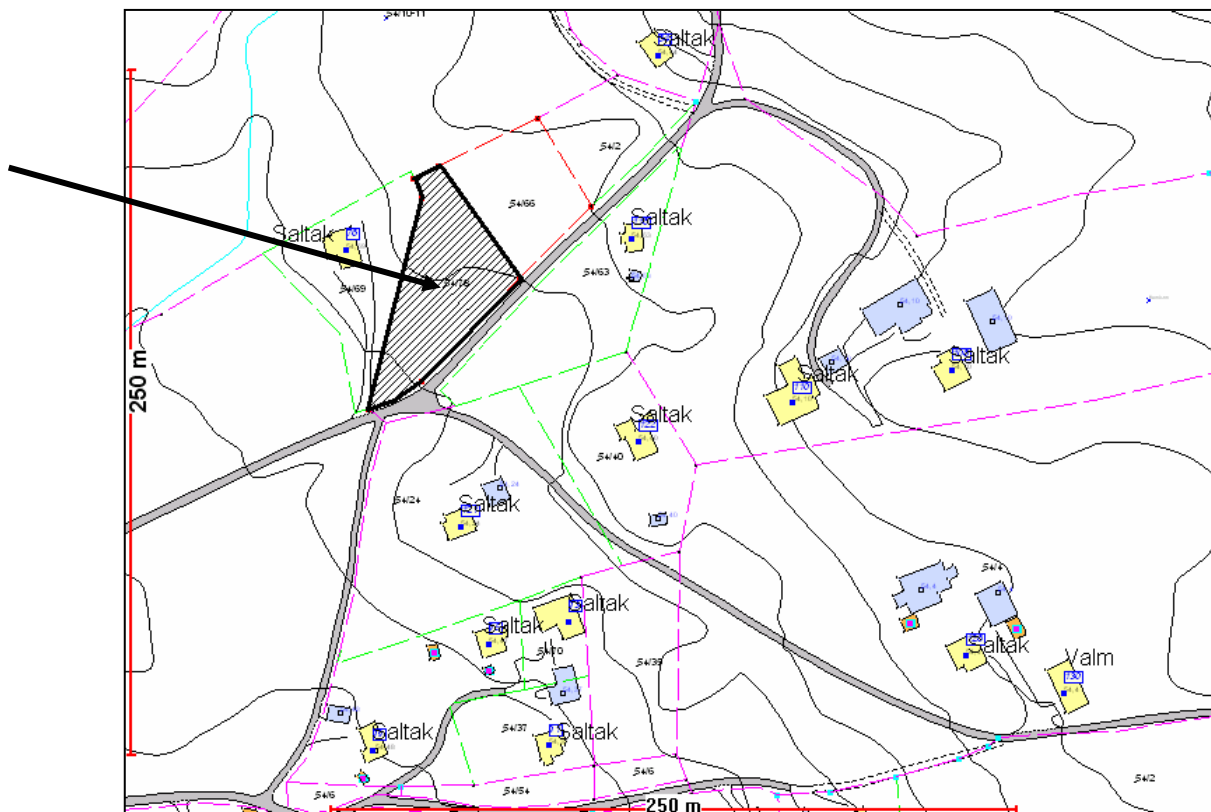
1.1 Bakgrunn

Lunner kommune mottok den 17.12.07 søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel vedrørende takform på enebolig, på eiendommen 54/78 i Maurtvedtgutua i Lunner. Tiltakshaver er Thomas Blisten og Merethe Wollan. Lunner kommune innvilget dispensasjon for tomten med gitte vilkår. Tiltakshaver har påklaget vilkår vedrørende valmet tak kontra saltak.

Pilen på kartet til høyre viser eiendommens lokalisering i Lunner kommune.



Eiendommen er vist med skravur på detaljkartet nedenfor. Det er samtidig påført hvilken takform omkringliggende boligbebyggelse har.



1.2.

Planstatus og rettslig grunnlag

Det ble i delegert vedtak UTV 214/06 av 02.03.07 innvilget søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2005-2016 og søknad om fradeling av ca 1,7 daa til boligformål for

eiendommen 54/66. Eiendommen ligger i landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplanen. Den nye tomte som er opprettet, er gitt gnr/bnr 54/78. Kommuneplanen er ikke endret etter at fradelingstillatelse ble gitt. Eiendommen 54/78 er ut i fra dette definert som en ubebygde eiendom beliggende i LNF-område. Det ble i delegert vedtak UTV 21/08 av 04.02.08 gitt tillatelse for bygging på eiendommen 54/78 med følgende vilkår.

- All bebyggelse på eiendommen 54/78 og utforming av denne bebyggelsen skal tilfredsstillende de samme kravene som de som er nedfelt for eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF-områder i utfyllende bestemmelser til kommuneplanen kap. 1.2.1. Omsøkt bolig med valmet tak tilfredsstiller ikke disse kriteriene, fordi valmet takform ikke er tilpasset omkringliggende bebyggelse. (Tiltaket må omprosjekteres eller vedtak med vilkår påklages).
- Før byggetillatelse kan gis, må det foreligge tillatelse fra Statens vegvesen for utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra fv20-Kapellvegen.
- Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. kulturminneloven § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Hva gjelder utforming av bygninger på eiendommen ble det satt vilkår om at kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.2.1 skal gjelde for utforming av bebyggelsen på eiendommen 54/78 tilsvarende det den vil gjøre for en eksisterende bebygde boligeiendom beliggende i LNF-område.

Kommuneplanens bestemmelse pkt 1.2.1

Omfang og lokalisering

Lokalisering av spredt boligbebyggelse er definert til eksisterende bebygde boligeiendommer beliggende i LNF-områder. Omfanget er begrenset til to boenheter innenfor én bygningskropp pr. bebygde eiendom i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasje etc., alt innenfor rammen av fastsatt bebygde areal. Inntil ny markalov er vedtatt, er det uten fylkesmannens samtykke forbudt å sette i verk tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§86a, 86b og 93 innenfor markagrensa.

Byggehøyder og krav til form

Boliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha takform som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale og ha takvinkel mellom 22 og 42 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til overkant møne

Grad av utnyttning og andre former for styring av bygningers og anleggs størrelse.

For eksisterende boligeiendommer skal grad av utnyttning pr. eiendom være maksimalt %-BYA=20%, men bebygde areal (NS 3940) skal likevel ikke overstige 400m² for noen eiendom parkeringsareal inkludert.

Nybygg bolig skal ligge minimum 30 meter fra midtre fase på høgspenningslinje <66kV og 50 meter for høgspenningslinje fra og med 66kV.

Det skal settes av plass til minimum to parkeringsplasser pr. boenhet, herunder minimum 1 garasje/carport.

2. VURDERING/DRØFTING AV KLAGEN

2.1 Kort redegjørelse

Det ble i delegert vedtak UTV 214/06 av 02.03.07 innvilget søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2005-2016 og søknad om fradeling av ca 1,7 daa til boligformål for eiendommen 54/66. Den nye tomte som er opprettet, er gitt gnr/bnr 54/78. Det ble i delegert vedtak UTV 21/08 av 04.02.08 gitt tillatelse for bygging på eiendommen 54/78.

Thomas Blisten og Merethe Wollan hadde i forkant av delegert vedtak UTV 21/08, konkret søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Lunner 2005-2016 sin bestemmelse 1.1.3 "Bygning skal ha takform som er tilpasset omkringliggende bebyggelse" for å kunne oppføre boligbygg med valmet tak. Under behandling av saken ser Lunner kommune at bestemmelsen ikke gjelder for eiendommen 54/78 – og medfører derfor ikke dispensasjonsbehandling. Spørsmålet om eiendommen 54/78 kan bebygges med bolig blir i så fall stående ubesvart. For å ikke bruke unødvendig med tid for å få inn og behandle en ny søknad om dispensasjon fra Blisten og Wollan ble den innkomne søknaden behandlet som en dispensasjon for å kunne bebygge eiendommen 54/78. Søknaden inneholder opplysninger om hvordan bygget er tenkt utformet, slik at kommunen også kunne ta stilling til det spørsmålet Blisten og Wollan reelt ønsker å få avklart, nemlig takform. Tillatelse for bygging på eiendommen 54/78 ble gitt med vilkår. Vilkår nedenfor er påklaget av tiltakshaver:

- "All bebyggelse på eiendommen 54/78 og utforming av denne bebyggelsen skal tilfredsstillende de samme kravene som de som er nedfelt for eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF-områder i utfyllende bestemmelser til kommuneplanen kap. 1.2.1. Omsøkt bolig med valmet tak tilfredsstiller ikke disse kriteriene, fordi valmet takform ikke er tilpasset omkringliggende bebyggelse. (Tiltaket må omprosjekteres eller vedtak med vilkår påklages)".

2.2. Innholdet i klagen

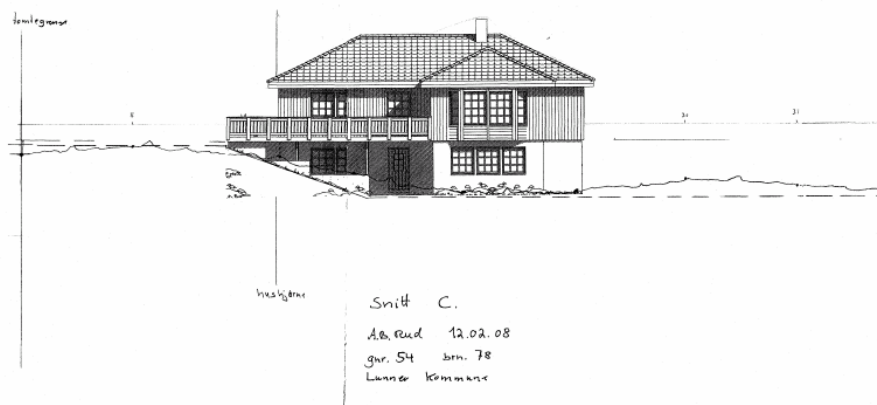
Klagen i sin helhet følger saken som vedlegg.

Tiltakshaver skriver blant annet følgende i klagen:

...."mener søker at bolig med valmet tak, ikke vil gi en endring i landskapsbildet, til tross at valmet tak ikke er i samme stil som nærmeste bebyggelse. Vedlagt ligger en mer detaljert beskrivelse av plassering av huset, der det er inntegnet eksisterende terreng, planlagt endret terreng, samt tomtegrenser og panelskjøt på nærmeste bolig. Tomten 54/78 befinner seg i en naturlig kurve, som innebærer en høydekurve der husets plassering er ønsket. Søker ønsker å følge denne kurven ved å grave kjelleren inn i huset ned, slik at kommende terreng vil dekke kjelleren (snitt A og D).



Ved å grave ned kjelleren og ha valmet takform, vil huset, etter søkers syn, følge høydekurven som i dag er på tomten. På snitt C (vedlagt tegning) kan vi se hvordan huset spiller sammen med naturens form.



Vi mener det er viktig å ikke bare fokusere på stilarter på omkringliggende bebyggelse, men også at huset skal passe inne i naturen og dens kurver.

Blisten og Wollan er klar over at omkringliggende bebyggelse er preget av saltak. Da det er sprett bebyggelse i området, med dyrket mark som grensende til to av sidene til tomten (se vedlagt kart), samt at overliggende bebyggelse er i god avstand fra ønsket plassering av huset, ønskes det at det vurderes dispensasjon. Hadde huset skulle vært plassert i et tettbebygde område, har søker stor forståelse for kommunens lovverk ang. takform. Men ut fra den spredte bebyggelsen som er i området kan ikke søker se at valmet tak vil være til sjenanse i boligområdets bebyggelse”.

2.3. Kommunens vurdering av klagen

Kommuneplanens arealdel for Lunner 2005-2016 var gjennom en mindre revidering i 2007. Endringen ble godkjent og vedtatt av kommunestyret 11.10.07. En av endringene var blant annet takform i eksisterende byggeområder for bolig og LNF-områder der spredt boligbygging tillates. Ordlyden var ”Bygning skal ha saltak” og ble endret til ”Bygning skal ha takform som er tilpasset omkringliggende bebyggelse”. Bakgrunnen for at bestemmelsen ble endret var å gi muligheten til å oppføre boliger med annen takform, der hvor øvrig boligbebyggelse på den omsøkte eiendommen eller den nærmeste boligbebyggelse hadde annen takform enn saltak. Lunner kommune har lagd en oversikt over takform på de nærmeste bolighusene til 54/78 (se kartutsnitt i saksutredningen kap. 1.1.). Utover dette er det kun én bolig med valmet tak, men denne ligger på et gårdstun ca 230 meter i luftlinje fra det omsøkte tiltaket. Samtidig som avstanden er stor, er det også stor høydeforskjell og et vegetasjonsbelte som gjør at boligene ikke kan sees i sammenheng. Flyfoto nedenfor viser skravert tomt og skravert bolig med valmet tak.



Kartet i saksutredningen kap. 1.1, viser at det er saltaksløsninger for alle de nærmeste bolighusene. En bolig med valmtak vil etter dette bryte med et vilkår i en dispensasjonstillatelse som setter krav til utforming av bygg i hht. kommuneplanbestemmelsene kap. 1.2.1, jfr. formuleringen ”Bygning skal ha takform som er tilpasset omkringliggende bebyggelse”. Valmet tak kan i dette tilfellet ikke betraktes å være tilpasset omkringliggende bebyggelse. Hensikten med denne type vilkår er nettopp å få tiltakshavere til å gjøre en vurdering av hva slags type bygg som passer inn i et nabolag og ikke bare se på sin separate eiendom uavhengig av de bygde omgivelser i nabolaget.

En bolig med valm vil gi en endring i landskapsbildet og har ikke samme stil som den nærmeste bebyggelsen. Perspektivtegning nedenfor viser ønsket enebolig med valmet tak.

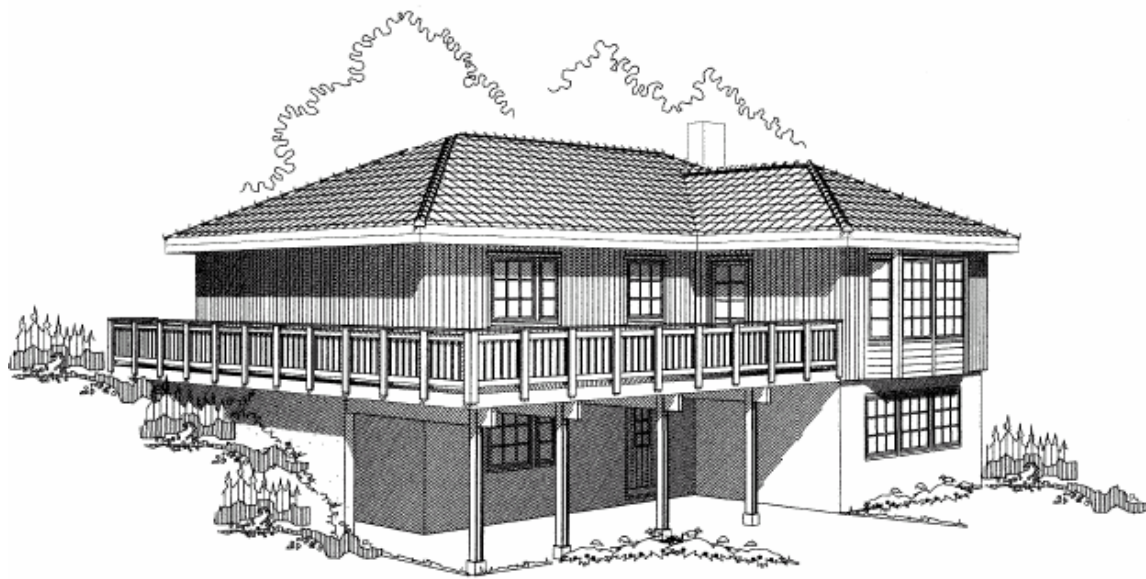


Foto viser tomten 54/78 sett nedenfra Maurtvedtgutua. Dette er naturlig atkomst til eiendommen og den nærmeste omkringliggende bebyggelse.



Hensikten bak ønsket og bestemmelsen i kommuneplanen er å ivareta kulturlandskapet og sørge for at tiltakshavere tilpasser bygningene også til det bygde landskapet rundt sin egen eiendom. Kommunen skal i sin behandling av byggesøknader ha for øye at bygninger i samme område får en harmonisk utforming. Det er riktig som tiltakshaver skriver i sin dispensasjonssøknad, at naboeiendommer er oppført i forskjellige tidsepoker og stilarter.

Samtidig er det en helhet der ingen av de nærmeste boligene skiller seg bemerkelsesverdig ut fra hverandre. Det er ikke en tradisjon å oppføre boliger med valmet tak i området.

Tiltakshaver nevner at ved å velge valm kontra saltak på boligen, vil boligen gi et dempet uttrykk og gli bedre inn i landskapet enn en høyere bolig med saltak. Det er fullt mulig å velge samme type bolig med saltak uten at huset behøver å bli høyere. Lunner kommune har sett vellykkede resultater av dette.

Tiltakshaver nevner samtidig at tiltaket holder seg innenfor andre gitte krav som areal, høyde og takvinkel og mener tiltaket for øvrig er innenfor gitte bestemmelser.

3. Konklusjon med begrunnelse

Klagen fra tiltakshaver inneholder ikke nye opplysninger eller momenter som har betydning for saken. Lunner kommune opprettholder vedtak UTV 21/08 av 04.02.08 vedrørende vilkår i dispensasjonen. Saken oversendes Fylkesmannen i Oppland for sluttbehandling.

DOKUMENT I SAKEN:

Vedlagt i ad-hefte:

07/2579-4 Melding om delegert vedtak Nybygg enebolig i LNF-område, dispensasjon fra kommuneplanen

07/2579-5 Klage på vilkår i dispensasjonssak nr UTV 21/08

Øvrige dokument:

07/2579-1 Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan - Valmet tak ved nybygg

07/2579-2 Bekreftelse på nabovarsel i forb. med dispensasjonssøknad.

07/2579-3 Foreløpig svar - Nybygg enebolig m/disp

Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:

Kari H.M. Karlstad, Kranvn 12, 0684 OSLO

Odd Leonard Slåttland, Maurtvedtgutua 110, 2730 LUNNER

Stein A. Briskeby, Maurtvedtgutua 76, 2730 LUNNER

Thomas Blisten og Merethe Wollan, Maristugutua 14, 2730 LUNNER

Tove Stokke, Søndre Ålsv. 808, 2740 ROA

Wenche Hauglund, Linjevn 2A, 1400 SKI

Rett utskrift av møtebok.

Roa,

Utvalgssekretær



Sak nr
15/08

Styre/råd/utvalg:
Utviklingsutvalget

Møtedato:
06.03.2008

Saksbehandler: Anne Grønvold, Økonomisjef

HØRINGSFORSLAG - RIKSPOLITISK BESTEMMELSE OM KJØPESENTRE UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven § 27-1.

UTVIKLINGSUTVALGETS VEDTAK:

Lunner kommune legger forslag til Riskpolitisk bestemmelse om kjøpesentre ut til offentlig ettersyn i perioden 10. – 29. mars. Dette annonseres i avisa Hadeland og på kommunens hjemmeside.

Behandling og avstemming:

Repr. Ulf O. Rogneby fremmet alt. 2 i alternativer til vedtak som forslag til vedtak:
”Lunner kommune legger forslag til Riskpolitisk bestemmelse om kjøpesentre ut til offentlig ettersyn i perioden 10. – 29. mars. Dette annonseres i avisa Hadeland og på kommunens hjemmeside.”

Repr. Ulf O. Rognebys forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Saksutredning:

FAKTA:

Det vises til følgende brev med forslag til forslag til Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre med tilhørende utfyllende kommentarer:

I [St.meld. nr. 26 \(2006-07\) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand](#), ble det varslet en revitalisering av de nasjonale politiske føringene som lå til grunn for kjøpesenterstoppen (1999-2004). Det ble også varslet at regjeringen ville vurdere å ta i bruk nye juridiske virkemidler for å sikre gjennomføring av nasjonal og regional politikk på dette området.

Som en oppfølging av dette og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-1 annet ledd oversendes til høring et forslag til rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre.

Miljøverndepartementet vil kunngjøre forslaget i de mest leste avisene i fylkene.

Høringsperioden blir fra 1. februar til 1. mars 2008. Vi ber om at kommunene legger forslaget ut til offentlig ettersyn slik som angitt i plan- og bygningsloven § 27-1. Vi ber om at kommunen tar eventuelle uttalelser opp til behandling og avgir en samlet uttalelse til departementet innen 15. april 2008. Øvrige høringsinstanser bes uttale seg innen samme frist.

Forslag til rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre vil bli bearbeidet på grunnlag av høringsuttalelsene før vedtak ved kongelig resolusjon. Miljøverndepartementet vil be om at kommunene ikke vedtar arealplaner eller gir tillatelser etter plan- og bygningsloven § 93 i strid med den rikspolitiske bestemmelsen i perioden fram til kongelig resolusjon. Departementet vil be fylkesmennene om å være spesielt oppmerksomme på planer og søknader om etableringer og utvidelser av kjøpesentre i kommunene.

Med hilsen

Tom Hoel
ekspedisjonssjef

Marit Kleveland
avdelingsdirektør

Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre

Fastsatt ved kongelig resolusjonmed hjemmel i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 § 17-1 annet ledd. Fremmet av Miljøverndepartementet.

§ 1 Formål

Formålet med denne rikspolitiske bestemmelsen er å legge til rette for en sterkere regional samordning

av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene.

§ 2 Virkeområde

Bestemmelsen gjelder for hele landet, jf. plan- og bygningsloven § 1.

§ 3 Regler for etablering av kjøpesentre

Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner.

For områder som ikke omfattes av slik plan, er det ikke tillatt å etablere eller utvide kjøpesentre med et bruksareal på mer enn 3.000 m².

Fylkesmannen kan gi samtykke til å fravike bestemmelsen om etablering av kjøpesentre, dersom dette etter en konkret vurdering anses å være forenlig med formålet i § 1.

Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.

Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel og faghandel, inklusiv salg av plasskrevende varer.

§ 4 Saksbehandling

Søknader om samtykke til å fravike bestemmelsen om etablering av kjøpesentre i § 3 skal sendes kommunen. Kommunen skal foreta en vurdering av søknaden i forhold til denne rikspolitiske bestemmelsen og sammen med sin uttalelse oversende saken til fylkesmannen for avgjørelse. Fylkeskommunen skal høres før avgjørelse tas.

Fylkesmannens vedtak kan påklages til Miljøverndepartementet.

Fylkesmannen kan gi råd om forståelsen av denne rikspolitiske bestemmelsen.

§ 5 Ikrafttredelse, varighet og virkning

Denne rikspolitiske bestemmelsen trer i kraft straks og har en varighet på inntil 10 år. Bestemmelsen gir godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner juridisk bindende virkning.

Bestemmelsen gjelder foran eldre reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommuneplanens arealdel, dersom disse ikke er i samsvar med fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner.

Bestemmelsen skal legges til grunn for nye planer og vil ved motstrid gi grunnlag for innsigelser.

Nye byggetillatelse eller rammetillatelse etter plan- og bygningsloven kan ikke gis i strid med bestemmelsen. Bestemmelsen gjelder ikke i tilfeller der lovlig byggetillatelse eller rammetillatelse etter plan- og bygningsloven er gitt når bestemmelsen trer i kraft.

Utfyllende kommentarer til rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre

Innledning

For å ivareta viktige nasjonale og regionale interesser kan Kongen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-1 andre ledd, bestemme at særskilt angitte bygge- og anleggstiltak ikke kan iverksettes, eller bare kan iverksettes dersom de er i samsvar med vedtatte planer. Avvik fra bestemmelsen krever samtykke fra departementet. Slike bestemmelser gjelder for et tidsrom av inntil 10 år og kan forlenges med 5 år av gangen.

Til § 1 Formål

Som oppfølging av den tidligere rikspolitiske bestemmelsen om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor byer og tettsteder (1999-2004), er det utarbeidet fylkesplaner og fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av handel og service. Dette er planer som er utviklet gjennom et omfattende samarbeid mellom fylkeskommune, fylkesmann, regionale myndigheter, kommunene og det lokale næringsliv. Det er noen områder som ikke omfattes av slike retningslinjer, blant annet deler av Hedmark, Østfold og Rogaland.

Målet med planene og med den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesentre er å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling med byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil. Det overordnede og langsiktige målet er å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstedsstrukturer som også bidrar til å redusere klimagassutslippene.

Denne rikspolitiske bestemmelsen er et virkemiddel for å sikre bedre oppfølging av godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner med nasjonale og regionale mål og retningslinjer for lokalisering av større kjøpesentre. Hensikten er å oppnå en mer samordnet lokaliseringpolitikk på tvers av kommunegrensene og større forutsigbarhet for kommuner og utbyggere.

Til § 2 Virkeområde

Bestemmelsens geografiske virkeområde er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1. Bestemmelsen gjelder derfor for hele landet, unntatt Svalbard.

Til § 3 Regler for etablering av kjøpesentre

I § 3 første ledd fastsettes at etablering eller utvidelse av kjøpesentre bare kan skje i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. Det betyr at retningslinjene i disse planene får juridisk bindende virkning for etableringen av kjøpesentre, slik at det blir forbud mot etablering i strid med plan.

For områder som ikke omfattes av godkjent plan, bestemmes i § 3 andre ledd at det ikke er tillatt å etablere kjøpesentre med over 3000 m² bruksareal, eller å utvide eksisterende sentre slik at det

samlede bruksareal overskrider denne grensen. Dette forbudet vil også gjelde dersom en godkjent fylkesplan eller fylkesdelplan blir helt eller delvis opphevet.

Med bruksareal menes fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal.

Fylkesmannen kan gi samtykke til å fravike denne bestemmelsen dersom dette etter en konkret vurdering anses å være forenlig med formålet i § 1. Dette innebærer at det ikke skal være rom for vesentlige avvik. Saksbehandlingen er kommentert nærmere nedenfor.

I § 3 defineres hva som menes med kjøpesenter og med detaljhandel. Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel og faghandel, inklusiv salg av plasskrevende varer.

Til § 4 Saksbehandling

Fylkesmannen gis myndighet til å forvalte denne rikspolitiske bestemmelsen, jfr. plan- og bygningslovens § 13. Søknader om samtykke til å fravike bestemmelsen i § 3 skal sendes kommunen, som skal foreta en vurdering av søknaden før den oversendes fylkesmannen for avgjørelse. Fylkeskommunen skal som regional planmyndighet høres før avgjørelse tas.

Fylkesmannens vedtak kan påklages til Miljøverndepartementet. Forvaltningslovens regler om klagefrist på 3 uker m.v. vil komme til anvendelse.

Samtykke-behandling vil være nødvendig for å gjennomføre tidligere vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er satt til side av den rikspolitiske bestemmelsen.

Fylkesmannen skal for øvrig på vanlig måte etter plan- og bygningsloven behandle alle nye planer om etablering eller utvidelse av kjøpesentre.

Nye planer skal være i samsvar med fylkesplan og fylkesdelplan. Forslag til nye planer som ikke er i samsvar med fylkesplan og fylkesdelplan må vurderes strengt ut fra de hensyn som framgår av formålet i § 1. Fylkesmannen og fylkeskommunen skal medvirke i kommunens arbeid med nye arealplaner, og de kan om nødvendig fremme innsigelse. Selve planbehandlingen vil sikre at hensikten med den rikspolitiske bestemmelsen blir ivaretatt, og det er derfor ikke nødvendig å behandle saken som en samtykke-sak i tillegg.

Til § 5 Ikrafttredelse, varighet og virkning

Den rikspolitiske bestemmelsen trer i kraft umiddelbart og har en varighet på inntil 10 år. Det er meningen at det skal utarbeides nye regionale planer etter ny plan- og bygningslov, og at det nye virkemidlet "regional planbestemmelse" vil avløse den rikspolitiske bestemmelsen.

Bestemmelsen fastsetter med juridisk bindende virkning at godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner skal legges til grunn for kommunenes planlegging og behandling av søknader om etablering eller utvidelse av større kjøpesentre.

Godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner skal legges til grunn for nye planer (arealdel til kommuneplanen, reguleringsplan og bebyggelsesplan), og vil ved motstrid gi grunnlag for innsigelser.

Bestemmelsen gjelder foran eldre arealplaner, jf. plan- og bygningslovens § 20-6 siste ledd. Nye planer går imidlertid foran bestemmelsen.

Nye byggetillatelser eller rammetillatelser kan ikke gis i strid med den rikspolitiske bestemmelsen. Forbudet gjelder ikke i de tilfeller der lovlige byggetillatelser og rammetillatelser er gitt når bestemmelsen trer i kraft.

Ved revisjon av fylkesplaner og fylkesdelplaner vil bestemmelsen knytte seg til gjeldende planer inntil de nye planene er godkjent.

Miljøverndepartementet vil utarbeide retningslinjer for revisjon av fylkesplanene og fylkesdelplanene.

VURDERING/DRØFTING:

I høringsbrevet ber Miljøverndepartementet kommunene legge forslaget ut til offentlig ettersyn slik det er angitt i plan- og bygningsloven § 27-1. Dette er bestemmelser som gjelder for utarbeidelse av reguleringsplan. Følgende er hentet fra denne paragrafen nr. 2:

Når forslag til reguleringsplan er utarbeidet i samsvar med reglene i nr. 1, skal det legges frem for det faste utvalget for plansaker som avgjør om det skal legges ut til offentlig ettersyn. Kunngjøringen om offentlig ettersyn skal som regel skje i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det området forslaget omfatter og skal gi en rimelig frist for merknader som ikke må settes kortere enn 30 dager. I mindre reguleringsaker kan det faste utvalget for plansaker likevel fastsette en kortere frist. Så vidt mulig bør grunneiere og rettighetshavere i området underrettes ved brev. Når fristen er ute, tar det faste utvalget for plansaker saken opp til behandling med de merknader som er kommet inn. Det faste utvalget for plansaker skal underrettes dersom saken ikke er behandlet innen 24 uker etter beslutning om utleggelse til offentlig ettersyn.

Konklusjon

Dersom utviklingsutvalget som planutvalg ønsker å legge dette forslaget til rikspolitisk bestemmelse ut til høring, vil det ikke være rom for å la det ligge ute i 30 dager. Saken må legges fram for planutvalget i deres møte 3. april og kan tidligst bli lagt ut til offentlig ettersyn mandag 10. mars. Det faktum at påsken blir innenfor høringsperioden tilsier at høringen, dersom den skal være reell, ikke kan være kortere enn tom. 29. mars. Dette blir til sammen 3 uker inkl. påskeuka. En evt. sak må da legges fram for utviklingsutvalget i deres møte 3. april.

Rådmannen legger denne saken fram for planutvalget slik at det kan tas stilling til om Lunner kommune etter offentlig ettersyn skal uttale seg om forslag til rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre.

Saken legges fram uten innstilling, men med følgende alternative forslag til vedtak:

1. Lunner kommune avgir ikke uttalelse vedr. Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre.
2. Lunner kommune legger forslag til Riskpolitisk bestemmelse om kjøpesentre ut til offentlig ettersyn i perioden 10. – 29. mars. Dette annonseres i avisa Hadeland og på kommunens hjemmeside.

DOKUMENT I SAKEN:

Vedlagt i ad-hefte:

Øvrige dokument:

Høringsforslag - Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre

Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:

Rett utskrift av møtebok.

Roa,

Utvalgssekretær