



LUNNER KOMMUNE

MØTEBOK

<i>Styre, råd, utvalg</i>	<i>Møtested</i>	<i>Møtedato:</i>
Utviklingsutvalget	Lunner rådhus	26.06.2008

SAKER TIL BEHANDLING:

Sak 41/08

Merknadsbehandling Hadelandsparken etter 1. gangs offentlig ettersyn

Sak 42/08

Hadelandsparken - utbyggingsavtale



Sak nr	Styre/råd/utvalg:	Møtedato:
47/08	Kommunestyret	26.06.2008
41/08	Utviklingsutvalget	26.06.2008
12/08	Utviklingsutvalget	06.03.2008
49/07	Kommunestyret	28.06.2007
39/07	Utviklingsutvalget	28.06.2007

Saksbehandler: Camilla Torgersen, Arealplanlegger

MERKNADSBEHANDLING HADELANDSPARKEN ETTER 1. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN

INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:

Lunner kommune ber om mekling hos fylkesmannen i Oppland med bakgrunn i innkomne innsigelser og varsler om innsigelser i forbindelse med reguleringsplan for Hadelandsparken.

Behandling og avstemming:

Representant Aslaug Blyverket tiltrådte møtet.

Rådmannen endret i møtet sin innstilling til å lyde:

”Lunner kommune ber om mekling hos fylkesmannen i Oppland med bakgrunn i innkomne innsigelser og varsler om innsigelser i forbindelse med reguleringsplan for Hadelandsparken.”

Rådmannens endrede innstilling ble enstemmig vedtatt som utvalgets innstilling til kommunestyret.

Rådmannens innstilling:

Lunner kommune ber om mekling hos Fylkesmannen i Oppland med bakgrunn i usikkerheten knyttet til om Hadelandsparken kan anses som en del av Grua tettsted og i forhold til størrelsen på detaljvarehandelen.

Forutsatt at mekling fører frem vedtar Lunner kommune at planen legges ut til 2. gangs offentlig ettersyn med følgende endringer:

Bestemmelser

- 1.2 – Det reguleres inn bussterminal i planområdet.

- 61 – endres til: ”Innenfor SP1 kan det etableres anlegg for lek, barneskitrekk begrenset til planområdet, anlegg for skilek, skiløyper og/eller andre tiltak for idrettsaktivitet.”
- Det opprettes egne bestemmelser for viltkorridor som presiserer at det skal beplantes med vintergrønne arter med god dekning i ytterkantene. Hogst eller tilrettelegging for folk er ikke tillatt. Det skal også inngå at en skiløype kan etableres ved Sveselva, og en gruset sti med maksbredde på 2 meter. Disse skal ha god dekning av vintergrønne arter. Det må framgå av bestemmelsene at viltkorridoren fungerer som korridor for vilt og ikke primært som buffersone til boliger eller friluftsområde.
- Det opprettes egne bestemmelser for ridebane (SP2) hvor det går fram at denne skal opparbeides på en måte som ikke er til hinder for en eventuell framtidig tilbakeføring av området til landbruk.
- Det opprettes egne bestemmelser for gjerdet hvor det går fram at det skal sikres gjennomgang til etablerte stier, men ikke anlegges nye stier eller gjennomganger som oppfordrer til å etablere slike. Gjerde må plasseres slik at dyr sikres en god vanntilgang langs deler av elva
- 3.3 – Første paragraf endres til: ”Området skal benyttes til store, arealkrevende virksomheter med mer enn 500 kvm. Handel med ikke plasskrevende varer er begrenset til 4 000 kv T-BRA. Inntil 5 000 kvm T-BRA av samlet areal tillates benyttet til kontor og/eller lager.”

Rekkefølgebestemmelser (paragraf 8)

- Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i F/K/L1 før hotellet er ferdigstilt.
- Før utbygging i området for handelsparken kan startes må rundkjøringa være ferdigstilt med utbygging av fjerde arm. Rundkjøringa skal utformes i henhold til Statens vegvesen håndbok 017, Veg- og gateutforming.
- Før utbygging av boliger, fritidsboliger og hotell kan startes skal T-kryss med fv 16 være ferdigstilt. Krysset skal utformes i henhold til Statens vegvesen håndbok nr 017, Veg- og gateutforming og håndbok 263, Geometrisk utforming av veg- og gatekryss.
- Før vegserviceanlegget og rasteplass kan tas i bruk skal det være inngått driftsavtale mellom Statens vegvesen og driver av vegserviceanlegget.
- Gang- og sykkelveg (GS1) langs fv 16 skal være ferdigstilt fram til rundkjøringen før noen av byggeområdene kan tas i bruk.
- Før utbygging i området for handelsparken kan startes må bussløsning være ferdigstilt.
- Tillegg til bestemmelse om gjerde: Det må avklares hvem er ansvarlig for drift og vedlikehold av gjerdet.
- Utearealer med parkeringsplasser i F/K/L1 skal få en parkmessig behandling med plasser, beplantning og god belysning. Dette skal være ferdigstilt før området kan tas i bruk.

- Før brukstillatelse gis på boliger skal støytiltak i henhold til retningslinjer for vegtrafikkstøy T-1442 være utført.
- Utnyttelsesgrad for byggeområdene skal være (BYA) 20% for fritidsboliger F1 (inkludert parkering), 35 % for boliger FS1 (inkludert parkering), 40 % for H/F1 (inkludert parkering) og 50 % for F/K/L1 (ekslusive parkering, gitt at dette løses tilfredsstillende gjennom for eksempel parkeringshus eller parkering under bakken). Dette må inngå i bestemmelsene. Det skal også fremgå om utnyttelsesgraden er med eller uten parkering.
- Byggeplan sendes Statens vegvesen for godkjenning før bygging av rundkjøring, T-kryss, gang- og sykkelveg, bussterminal og rasteplass.

Krav til bebyggelsesplan (2.1) – ”Herunder skal bebyggelsesplanen inneholde:”

- Utredning av konsentrasjoner av metaller og miljøgifter i grunnen, jfr forurensningsforskriften kapittel 2. Dette skal tas hensyn til ved plassering av hytter og boliger.
- Vurdering i forhold til solforhold ved plassering av boliger og hytter.
- Hensyn til utvidet gul støysone som er en konsekvens av utbyggingen ved plassering av boliger
- Boliger og fritidsboliger skal kobles til vann- og avløpsnett
- For F/K/L1 løses parkering hovedsaklig under bakken eller i parkeringshus.
- Utearealer med parkeringsplasser skal for F/K/L1 ha en parkmessig behandling med plasser, beplanting og god belysning.
- Bygningene i byggeområdene skal sikres en god arkitektonisk utforming med vekt på materialbruk og fargesetting. Det skal under utformingen tas hensyn til at det enkelte byggeområde inngår i en helhet med mange forskjellige formål: hus, fritidsboliger, hotell og næring og at disse sammen skal gi et helhetlig inntrykk.

Plankartet

- Viltkorridoren økes til minimum 100 meter
- Det reguleres inn et område for bussløsning (bussterminal)
- Det må sikres en god nok avstand mellom ridebane og planlagt bolig-bebyggelse ved at nord-vestre del av område FS1 frittliggende småhusbebyggelse (trekanten mellom ridebane og friluftsområdet), reguleres til SP3 friluftsområde.
- Hvordan elva går må gå tydelig fram av plankartet.
- Adkomstvei til handelsparken flyttes slik at veiserviceanlegget og rasteplassen er på samme side.
- Grad av utnytting settes inn for byggeområder. Utnyttelsesgrad skal være (BYA) 20% for fritidsboliger F1, 35 % for boliger FS1, 40 % for H/F1 og 50 % for F/K/L1.
- Byggegrense til fv 16 tegnes inn og tallsettes (15 meter)

I tillegg inngår eventuelle endringer i forbindelse med mekling, samt at det stilles krav om å rette opp endringer som gjenstår i henhold til tidligere vedtak i forbindelse med første gangs offentlig ettersyn (UTV 2345/08).

Sammendrag:

Planforslag for Hadelandsparken har vært ute til offentlig ettersyn og innkomne merknader skal vurderes, herunder innsigelse fra Fylkesmannen i Oppland og vilkår med varsel om innsigelse om ikke de etterfølges av Statens vegvesen og Oppland fylkeskommune.

Saksutredning:

FAKTA:

Bakgrunnen for saken er innkommet forslag til privat reguleringsplan for "Hadelandsparken". Planforslaget er utarbeidet av NCM Donaldsons AS på vegne av Hadelandsparken AS.

Planforslaget berører følgende eiendommer:

Gnr	Bnr	Eier	Kommentar
67	671	Hadeland Bergverksmuseum	Braaten
67	23	Lunner kommune	LNF
67	119	Egil Kristian Grua	Mye LNF, noe næring i kommuneplan
67	148	Jan Harald Torp	Bolighus – regulert til næring i kommuneplan
67	100	Lill-Hege Røsholm	Bolighus – regulert til næring i kommuneplan
68	23	Ruth Synnøve Holter	LNF
68	24	Lunner Almenning	LNF
68	2	Lunner Almenning	LNF
68	11	Jorunn Alseth	Hytte – regulert til næring i kommuneplan
68	6	Vigdis Jofrid Rødland	Bolighus – regulert til bolig i kommuneplan
68	20	Hadelandsporten AS	Reguleringsplan for Del av Ødegården, 68/2 og Grua Auto
68	18	Lunner kommune	Veg

Planforslaget består av:

- Planbeskrivelse
- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Konsekvensutredning med tematiske delrapporter

Det er foretatt en konsekvensutredning ut fra krav i fastsatt planprogram, bestående av en samler rapport og 5 tematiske delrapporter. Samler rapporten knytter konsekvensutredningen og planforslaget sammen.

Konsekvensutredningen består av følgende tematiske delrapporter:

Tema delrapport	Utarbeidet av
Vilttrekk etc - vurdering av virkningene på vilt, naturtyper og husdyrs bruk av utmarksbeite	Faun Naturforvaltning AS
Trafikkanalyse med støyvurderinger	Cowi AS
Boliger og fritidsboliger	Civitas
Handelsanalyse	Conceptbygg AS / NCM Donaldsons
Konsekvensvurdering av gruverester i planområdet	GEM Consulting AS
Samler rapport	NCM Donaldsons

Prosessen til nå:

- Forhåndskonferanse med kommunen 17.03.2006
- Annonisert varsel om oppstart 24.01.2007
- Utarbeidelse av planforslag
- Utarbeidelse av konsekvensutredning for planområdet
- Kommunens administrative og faglige gjennomgang av planforslaget
- Politisk behandling i utviklingsutvalget 06.03.2008, vedtak om at plan og KU legges ut til offentlig ettersyn med vilkår om endringer
- Drøfting med fylkeskommunale og statlige fagetater på arealplanmøte 08.04.2008
- Offentlig ettersyn 17.04.08 – 12.06.08 (8 uker)

Planen med innkomne høringsuttalelser skal nå merknadsbehandles.

Saksopplysninger:

Reguleringsplanen har til hensikt å tilrettelegge for en regional handelspark på inntil 30 000 m² med detaljhandel inkludert stormarked og veiserviceanlegg. I tillegg planlegges boliger/fritidsboliger og hotell. Planen skal bl.a også ivareta hensynet til vilt, Sveselva, forurensede masser og sikre trafikk løsninger i området. Det vises til vedlegg for ytterligere planbeskrivelse.

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.

Innkommne høringsuttalelser i forbindelse med offentlig ettersyn.

Høringsuttalelsene er kort referert og kommentert. Merknadene er i sin helhet er vedlagt saken.

Dok.nr 06/818-66 Merknad fra Fylkesmannen i Oppland datert 10.06.08 – innsigelse

Kjøpesentre

Fylkesmannen viser til at det er sendt på høring forslag til rikspolitisk bestemmelse (RPB) om kjøpesentre som ventes vedtatt med det første. Forslaget innebærer at godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner nå blir juridisk bindende. For områder som ikke er omfattet av en slik plan er det ikke tillatt å etablere eller utvide kjøpesentre med bruksareal over 3000m². I kommentardelen til forslaget står det at målet med planen og RPB er å styrke by- og tettstedsentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg, d.v.s unngå en utvikling med byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil.

Fylkesdelplanen for lokalisering av varehandel i Oppland er pr i dag ikke juridisk bindende, men vil i henhold til Miljøverndepartementets godkjenning kunne være grunnlag for innsigelse til kommunale arealplaner. Fylkesdelplanen deler byene og tettstedene inn i tre kategorier og gir retningslinjer for avgrensning av størrelsen på kjøpesentrene innenfor disse kategoriene. I Fylkesdelplanen er Grua definert som et lokalt handelssenter. I sentrum av

lokale handelssentre kan det, i følge fylkesdelplanen etableres kjøpesenter (detaljhandel) opp til 3000m³ bruksareal. Utenfor sentrum skal et kjøpesenter ikke være over 1500m². Størrelsen på sentrum i lokal handelssentre er i henhold til fylkesdelplanen avgrenset til gangavstand på 600-800m fra et sentralpunkt, med kollektivknutepunkt og hovedtyngden av handels- og tjenestevirksomhet innenfor denne avgrensningen. De viser til at når det gjelder Hadelandsparken, så er denne avstanden på 1 km. Konklusjonen er derfor at med utgangspunkt i avstanden til sentrumsområdet, kan en kjøpesenteretablering i henhold til forslag til reguleringsplan ikke overstige 1500m².

I fylkesdelplanen er det en unntaksbestemmelse som sier at større kjøpesenter kan etableres dersom det kan dokumenteres at etableringens størrelse er tilpasset handelsområdet og forventet befolkningsvekst i dette. Fylkesmannen viser til handelsanalysen som er en del av planmaterialet hvor det står at etableringen av COOP Extra i utgangspunktet er i strid med fylkesdelplanen, men at etableringen er tilpasset markedsområdet den skal betjene, inkludert turisttrafikken, og dermed kommer inn under unntaksbestemmelsen. Fylkesmannen mener at en i handelsanalysen har lagt til grunn en definisjon av markedsområde som går langt ut over fylkesdelplanens definisjon. De er derfor uenige i handelsanalysens konklusjon.

Oppsummert er fylkesmannen av den oppfatning at etablering av handelparken, detaljhandelen innenfor reguleringsplan Hadelandsparken klart er i strid med Fylkesdelplan for lokalisering av varehandel i Oppland. På bakgrunn av dette finner Fylkesmannen å måtte fremme innsigelse til reguleringsplan for Hadelandsparken.

Trafikk

Fylkesmannen mener at etablering av handelparken i tråd med forslag til reguleringsplan vil medføre økt bilbruk i forbindelse med dagligvarehandel, noe som vil være i strid med nasjonale føringer (Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging).

Vilttrekk

Fylkesmannen viser til at det går en trekkvei for vilt (elg) gjennom planområdet og de viser til vurderinger gjort i konsekvensutredningen bl.a at utbygging i tråd med forslag til reguleringsplan for Hadelandsparken vurderes som en 100% barriere for trekkende elg. Fylkesmannen mener hensynet til vilttrekket bør vektlegges og de anbefaler at bredden på viltkorridoren må utvides. De forutsetter at kommunal viltforvaltning gjør en vurdering av hvor bred en viltkorridor må være for å kunne fungere som en passasje for vilt.

Forurensningsfare

Fylkesmannen viser til konsekvensutredningens delrapport om forurensede masser og de mener at hensynet til dette er ivaretatt i planen ved at det ikke foretas bygging eller graving i massene. De viser videre til at ved bygging av boliger og tilrettelegging av lekeområder og lignende inntil deponiene, må kommunen påse at konsentrasjoner av metaller/miljøgifter i grunnen ligger under normverdiene for forurenset grunn eller at risikovurdering viser at det ikke er noen helsefare ved bruken av områdene, jmf forurensningsforskriften kap 2.

Jordvern

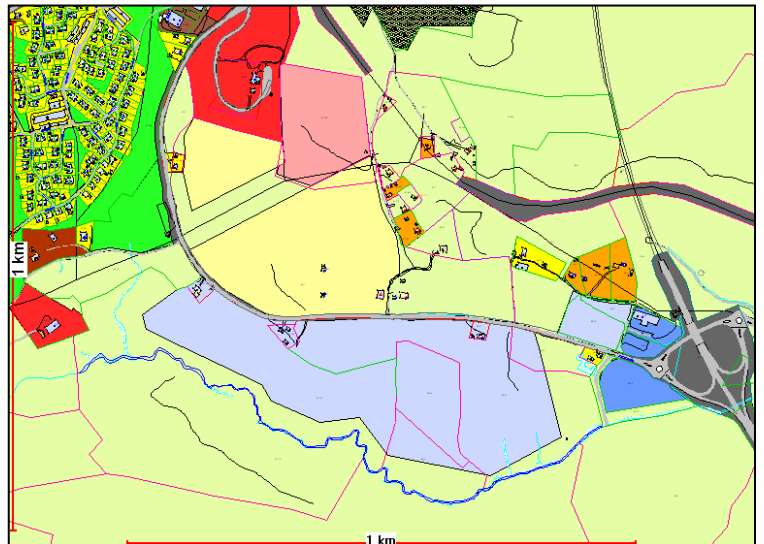
Fylkesmannen viser til at de ved merknader til oppstartsmelding av planarbeidet påpekte at det er dyrka mark innenfor planområdet og at denne fortsatt skulle være det. De viser til at dette ikke har skjedd.

De viser til en parsell med dyrka mark inne i området F/K/L 1 er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område. Fylkesmannen mener at bevaring av denne vil gi en dårligere utnyttelse av området og har derfor ingen merknader til at denne blir regulert som anvist. Når det gjelder ridebane (SP2), så er dette dyrka mark som ligger som LNF-område i kommuneplanens arealdel. Arealet ligger i utkanten av planområdet og vil ikke bli berørt i særlig grad av utbyggingen som skjer i resten av planområdet. De mener at det har liten betydning for utnyttelsen av området at dette arealet blir regulert til landbruk og de forventer at status blir endret.

Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse (FS1) har en utnyttelse på under en bolig per daa. Fylkesmannen mener dette er en for lav utnyttelse i et område som ligger ca 500 m fra ytterkanten av tidligere boligområder. Utnyttelsesgraden må økes vesentlig.

Vår kommentar:

Administrasjonen har vurdert handelsparken å være en del av Grua sentrum forutsatt at hotell og boliger realiseres. Omtrent halvparten av området er i dag avsatt til næring i kommuneplanen. Ved realisering av Hadelandsparken vil arealet for næring forbli omtrent det samme, om enn noe omdisponert, mens man i tillegg vil få boliger og fritidsboliger. Sett i lys av områdene nord for fv 16, hvor det i kommuneplanen er regulerte områder for framtidige boliger, næring og offentlig formål mener administrasjonen at en realisering av Hadelandsparken nettopp kan være med å sikre en helhetlig planlegging og utvidelse av området, grunnet prosjektets størrelse og kompleksitet og at det "syrr sammen" de forskjellige områdene til en kontinuerlig forlengelse av Grua ned til riksvei 4.



Terrenget i området legger føringer for de naturlige utvidelsesmulighetene av Grua og kommuneplanprosessen har allerede gitt indikasjoner på hvor denne utvidelsen kommer til å skje gjennom regulering til framtidig næring på sørsiden av fv 16 og framtidig boligformål, offentlig formål og næring på nordsiden. Det er en forutsetning at prosjektet i sin helhet realiseres, og dette må ivaretas gjennom rekkefølgebestemmelser.

Det er sannsynlig at det vil oppleves en økt biltrafikk i Grua-området i forbindelse med Hadelandsparken, men bilbruken i kommunen vil ikke nødvendigvis øke som en følge av prosjektet. Mange av kommunens innbyggere som i dag handler i Gran, Nittedal, Jessheim, Hønefoss og Oslo/Gjøvik vil ved en rekke type ærend kunne benytte seg av et mer lokalt tilbud. I tillegg vil arbeidsplassene i Hadelandsparken kunne redusere daglig bilbruk i forbindelse med pendling til arbeid, særlig til Oslo, som igjen vil kunne gi mindre total bilkjøring og økt tilstedeværelse og deltakelse i lokalsamfunnet.

Det hersker noe usikkerhet om det i praksis trekker elg gjennom området eller ikke, og det bør på sikt foretas en kartlegging av dette. I påvente av en slik kartlegging bør viltkorridoren gjøres bredere for å sikre gjennomgang for mulig trekkende dyr. I et område hvor det blir så

mye ferdsel bør korridoren være minimum 100 meter og med godt skjul i ytterkanter, med en viss dekning over hele arealet uten ferdsel fra folk i området. Dette er spesielt viktig vinterstid når trærne er uten bladverk. Det bør plantes inn en del vintergrønne arter med god dekning i ytterkantene. Dette må ivaretas i planbestemmelsene. Alternativt kan utbygger foreta en tilleggsutredning for å kartlegge trekkende vilt i området og ta høyde for resultatet i planprosessen.

For SP5, viltkorridor, bør det også presiseres i bestemmelsene og på plankartet at formålet er viltkorridor og ikke friluftsområde eller buffersone til boliger, og at hogst og tilrettelegging ikke er tillat, med unntak av tilretteleggelse av en gruset sti gjennom viltkorridoren og en langs Sveselva, samt maksbredden på disse. Dette for å legge til rette for at de som krysser korridoren som snarvei gjør det på samme sted og sikre god tilgang til sti- og skiløypenettet. Viltkorridoren vil i praksis også fungere som en buffer- og støysone til de resterende delene av Hadelandsparken, noe som vil kunne skjerme disse på en god måte.

Når det gjelder forurenset grunn innenfor planområdet, vises det til Forurensningsforskriften kap 2 og krav som stilles der. Ved bygging av boliger og tilrettelegging av lekeområder og lignende inntil deponiene skal kommunen påse at konsentrasjoner av metaller/miljøgifter i grunnen ligger under normverdiene for forurenset grunn eller at risikovurdering viser at det ikke er noen helsefare ved bruk av områdene. Det bør stilles krav om utredning av dette som en del av bebyggelsesplanen for de respektive byggeområdene.

SP2 er foreslått regulert til ridebane av Lunner kommune etter avklaringer mellom arealforvaltning og landbrukskontoret. Banen skal opparbeides og brukes av Grua Ridesportklubb som hovedsakelig består av 12-16 år gamle jenter samt en del voksne. Det er mange som har hest i små, private staller på Grua og fordi det pr i dag ikke finnes noen bane rir rytterne hver for seg. Tanken med ridebanen er å skape et miljø rundt hest med mulighet for å sette opp hindre, drive dressur og holde kurs og felles treninger. Dette vil også være et alternativ til Grua IL, som er et av få tilbud for barn og unge på Grua i dag. Grua Ridesportklubb har vært i dialog med Grua IL med tanke på å bli en del av idrettslaget og å dele klubbhus da fotballbanen befinner seg på andre siden av veien for den planlagte ridebanen. Forslaget om regulering av SP2 til ridebane er utfallet av en lengre prosess mellom Grua Ridesportklubb og Lunner kommune om å få til et tilbud, og det finnes ingen andre muligheter i nærheten på kommunens grunn. Ridebane kommer ikke innenfor jordbruk eller LNF-formålet og bør derfor reguleres til spesialområde ridebane. Det bør stilles som krav i bestemmelsene at ridebanen skal opparbeides på en måte som ikke er til hinder for en eventuell framtidig tilbakeføring av området til landbruk.

Utnyttelsesgraden for frittliggende småhusbebyggelse er ikke oppgitt verken i plankartet eller reguleringsbestemmelsene fordi det i bestemmelsenes paragraf 2.1 kreves bebyggelsesplan før tiltak kan tillates i området. Utnyttelsesgrad er en overordnet føring på byggeområdet som bør være med i forbindelse med reguleringsplanen. Administrasjonen er enige med Fylkesmannen i at utnyttelsesgraden for FS1 med fordel kan være høy. Dette tas derfor med i reguleringsbestemmelsene og på plankartet for alle ny byggeområder.

Dok.nr 06/818-58 Merknad fra Oppland fylkeskommune v/Fylkesutvalget datert 10.06.08.

Forslag til vedtak i fylkesutvalget er datert 10.06.08, mens vedtaket i fylkesutvalget er datert 12.06.08.

Fylkesutvalget fattet følgende vedtak:

Fylkesutvalget er positiv til utbygging som kan bidra til å styrke utviklingen i hadelandsregionen. Fylkesutvalget mener Hadelandsparken kan være et slikt tiltak forutsatt at tiltaket realiseres i sin helhet.

Fylkesutvalget mener kjøpesenterdelen i prosjektet i utgangspunktet er i strid med fylkesdelplanen for varehandel og har innsigelse til prosjektet dersom det ikke i reguleringsbestemmelsene nedfelles rekkefølgebestemmelser som sikrer at bl.a hotelldelen bygges først eller samtidig med kjøpesenteret.

Fylkesutvalget vil i tillegg forutsette at:

- *Det utarbeides en stedsanalyse med sikte på å utvikle Grua til et funksjonelt senter der Hadelandsparken utgjør en integrert del.*
- *Boligdelen blir nærmere vurdert i forhold til forurensning og solforhold*
- *Plankartet med bestemmelser endres i tråd med planfaglige merknader fra fagenhet for regional utvikling og fagenhet for kulturvern, og at kommunen vurderer om endringene innebærer nytt offentlig ettersyn*
- *Planen synliggjør sikring av fortsatt villtrekk for elgen i området*
- *Det tilrettelegges for økt bruk av jernbanen med tilfredsstillende forbindelse til Hadelandsparken*

Høringsuttalelsen er vedlagt saksframlegg som underbygger punktene i vedtaket. I tillegg er det vedlagt merknader i forhold til plankartet og planbestemmelsene.

Vår kommentar:

Administrasjonen sier seg enig med Oppland fylkeskommune i at Hadelandsparken kan være et tiltak som kan styrke utviklingen i hadelandsregionen, og at en forutsetning for dette er at tiltaket realiseres i sin helhet. En rekkefølgebestemmelse kreves for å sikre at dette skjer, og at området blir en integrert del av Grua sentrum.

Fylkesutvalget forutsetter at det utarbeides en stedsanalyse med sikte på å utvikle Grua til et funksjonelt senter med Hadelandsparken som en integrert del og at det tilrettelegges for økt bruk av jernbanen med tilfredsstillende forbindelse til Hadelandsparken. Administrasjonen mener at å lage en stedsanalyse er en krevende og omfattende prosess og det er lite trolig at en slik analyse vil endre utformingen av Hadelandsparken. Det er vurdert slik at konsekvensutredningens temarapport om boliger er tilstrekkelig i forhold prosjektets omfang. Det er i tillegg tatt inn momenter i planbestemmelsene som skal sikre en helhetlig og positiv utvikling av Grua.

Vurdering av boligdelen i forhold til forurensning og solforhold tas med som et krav i forbindelse med bebyggelsesplan for å sikre en best mulig utforming av byggeområdet. Førstnevnte er også ivaretatt gjennom utbyggingsavtalen.

Vilttrekk og viltkorridor er diskutert under kommentarer til høringsuttalelser fra Fylkesmannen i Oppland.

Plankartet og bestemmelser endres i forhold til administrasjonens vurderinger av planfaglige merknader fra fagenhet for regional utvikling og fagenhet for kulturvern. Det blir foretatt en samlet vurdering av merknadsbehandlingen på om endringene i planen innebærer behov for et nytt offentlig ettersyn.

Dok.nr 06/818-60 Merknad fra Statens vegvesen datert 10.06.08 - innsigelse

Statens vegvesen viser til ny rikspolitisk bestemmelse om kjøpesenter som er under behandling og de oppfatter at forslaget til retningslinjer er en innskjerping og en tydeliggjøring av statens nasjonale politikk knyttet til samordnet areal- og transportplanlegging. Etter Statens vegvesens vurdering, vil kjøpesenteretableringen ved Hadelandsparken være i strid med ovennevnte nasjonale mål og retningslinjer. Med bakgrunn i nye signaler fra staten og økt tydeliggjøring av nasjonal politikk for etablering av kjøpesentre, fremmer Statens vegvesen innsigelse til reguleringsplanen for Hadelandsparken.

Statens vegvesen påpeker videre at dersom det senere realiseres en reguleringsplan som er i henhold til gjeldende retningslinjer og øvrige planer, eller det etter mekling blir godkjent en plan i omtrent samme størrelsesorden, vil de legge vekt på følgende punkter:

- *Byggegrense:* byggegrense mot fv 16 må være målsatt (15 meter)
- *Støy:* de påpeker at gul støysone (vurderingssone) vil bli utvidet langs fv 16 og at det tas hensyn til dette
- *Atkomst:* det må bygges en fjerde arm i rundkjøring og de henviser til retningslinjer og krav i forhold til hvordan den skal utformes. Frisiktsoner er avsatt på plankartet men det er ikke tydelig om de er målsatt – dette må rettes.
- *Gang- og sykkelveg:* det er ikke regulert gangvegforbindelse internt mellom område for bolig, fritidsbolig, hotell og handelparken. Dette betyr at fotgjengere og syklister er henvist til fv 16 for å komme til handelparken og vegserviceanlegget. For å ivareta trafikksikkerheten for gående og syklende krever Statens vegvesen at gang- og sykkelvegen langs fv 16 må bygges ut som en del av prosjektet. Siden utbyggingen av Hadelandsparken er årsaken til behovet for gang- og sykkelveg på denne strekningen, mener de at utbygger må ta kostnadene med dette. Statens vegvesen vil ha innsigelse til planen om dette ikke blir gjort. Gang- og sykkelvegen må målsette og utformes i henhold til spesifiserte håndbøker. Statens vegvesen vil ha *innsigelse* til planen dersom deres krav til gang- og sykkelveg ikke blir tatt til følge.
- *Busslomme:* det er regulert inn busslomme på sørsiden av fv 16 i tilknytning til planområdet, men ikke på nordsiden (den er bare illustrert). Ingen av busslommene er forutsatt etablert i forbindelse med prosjektet. Statens vegvesen krever at det reguleres og bygges terminal i stede for busslomme på begge sider av fv 16. Siden utbygging av Hadelandsparken er årsaken til behovet for bussterminal på denne strekningen, må utbygger ta kostnaden med dette. Statens vegvesen vil ha innsigelse om dette ikke blir gjort. Statens vegvesen vil ha *innsigelse* til planen dersom deres krav til terminal ikke blir tatt til følge.

- *Rasteplass:* adkomstvegen inn til Hadelandsparken går mellom rasteplassen og veiserviceanlegget. Fotgjengere må krysse denne vegen for å bevege seg mellom rasteplassen og veiserviceanlegget. Dette mener Statens vegvesen er svært uheldig. Et annet moment er også at fotgjengere som skal krysse adkomstvegen kan bidra til at trafikken inn mot rundkjøringa hopper seg opp og vil virke negativt på trafikkavviklingen. De krever at rasteplassen legges på samme side som vegserviceanlegget. Statens vegvesen vil ha innsigelse til planen dersom ikke dette blir gjort. Statens vegvesen vil ha *innsigelse* til planen dersom deres krav til at rasteplassen legges på samme side som vegserviceanlegget ikke blir tatt til følge.
- *Byggeplan:* Byggeplan for vegtiltak skal sendes Statens vegvesen til gjennomgang før tiltaket iverksettes og det må inngå nødvendige avtaler med vegvesenet.

Rekkefølgebestemmelser

Statens vegvesen krever at følgende rekkefølgebestemmelser legges inn:

- Før utbygging av boliger kan starte skal bussterminal og gang- og sykkelveg langs fv 16 fram til rundkjøringa være ferdigstilt.
- Før utbygging i området for handelsparken kan startes må rundkjøringa være ferdigstilt med utbygging av fjerde arm. Rundkjøringa skal utformes i henhold til Statens vegvesen håndbok 017, Veg- og gateutforming.
- Før utbygging av boliger, fritidsboliger og hotell kan startes skal T-kryss med fv 16 være ferdigstilt. Krysset skal utformes i henhold til Statens vegvesen håndbok nr 017, Veg- og gateutforming og håndbok 263, Geometrisk utforming av veg- og gatekryss.
- Før brukstillatelse gis på boliger skal støytiltak i henhold til retningslinjer for vegtrafikkstøy T-1442 være utført.
- Før vegserviceanlegget og rasteplass kan tas i bruk skal det være inngått driftsavtale mellom Statens vegvesen og driver av vegserviceanlegget.

Statens vegvesen vil ha *innsigelse* til planen dersom deres krav til rekkefølgebestemmelser ikke blir tatt til følge.

Vår kommentar:

Statens vegvesen har fremmet innsigelse basert på at kjøpesenteretableringen er vurdert å være i strid med nasjonale mål og retningslinjer. Administrasjonen vurderer dette å gjelde de samme forhold som innsigelse fra Fylkesmannen i Oppland og viser til kommentarer til uttalelse fra Fylkesmannen tidligere i dette dokumentet.

Kommentarer om byggegrenser, atkomst og byggeplan tas til etterretning. Utvidet gul støysone, som er et resultat av prosjektet, må tas med i forbindelse med bebyggelsesplanen.

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 handelsparken. Gang- og sykkelveg kreves etablert langs fv 16 og ivaretas gjennom rekkefølgebestemmelser og påkostes av tiltakshaver gjennom utbyggingsavtale.

Etter nærmere muntlig redegjøring fra Statens vegvesen er det brakt på det rene at det med et krav om bussterminal menes et område som er utformet slik at busser kan snu og med noen bussoppstillingsplasser og av- og påstigningspunkter. Det er altså ikke krav om skysstasjon med innendørs venteværelse. Bakgrunnen for kravet er å legge til rette for buss og gjøre det mer attraktivt for transportselskaper å ha et busstilbud i området. Ved nye utbygginger av denne type bør det stilles krav til at kollektivtransport planlegges inn så tidlig som mulig. Dette kreves regulert og realisert innenfor planområdet. Bussterminal må planlegges inn i området i forbindelse med handelsparken eller hotellet.

Administrasjonen slutter seg til rekkefølgebestemmelsene, disse må inngå i planbestemmelsene.

Dok.nr 06/818-59 Merknad fra Gran kommune datert 10.06.08

I det faste utvalget for plansaker den 04.06.2008 vedtok Gran kommune å ta reguleringsplan for Hadelandsparken til orientering. Saken skal sluttbehandles i kommunestyret i Gran 19.06.2008.

Vår kommentar:

Det er mottatt muntlig beskjed fra Gran kommune om at vedtaket i kommunestyret 19.06.2008 er i tråd med vedtaket fra det faste utvalg for plansaker.

Dok.nr 06/818-61 Merknad fra Oslo og omland friluftsråd datert 10.06.08

Oslo og omland friluftsråd (OOF) spør om graden av overordnet planlegging i området. De advarer mot å tillate ulike utbyggingsprosjekter uten at disse inngår i en ønsket strategisk utvikling. De etterlyser en kommunedelplan for området. Videre sier OOF at de gjerne skulle ha sett at planområdet var avgrenset i tråd med gjeldende kommuneplan. OOF mener at konsekventutredningen (KU) ikke tar for seg biologisk mangfold og de viser til formålet med KU i Plan- og bygningslovens § 33-1 og til Lunner kommunes dispensasjonsbestemmelser i kommuneplanen som krever at utbygging ikke skal skje i biologisk viktige områder. De mener det er positivt at det legges til rette for villtrekk, men at det må utvides. Gjerder som berører stier må sikres gjennomgang. Tilstrekkelig kollektivbetjening er en forutsetning som bør inn i rekkefølgebestemmelsene. Til slutt påpeker OOF viktigheten av vegetasjonsbeltet langs Sveselva og de mener dette bør være på 100 meter. I tillegg sier de at Harestuvannet er drikkevannskilde og de etterlyser svar på hvor godt dette er utredet.

Vår kommentar:

Omtrent halvparten av området er i dag avsatt til næring i kommuneplanen. Ved realisering av Hadelandsparken vil arealet for næring forbli omtrent det samme, om enn noe omdisponert, mens man i tillegg vil få boliger og fritidsboliger. Sett i lys av områdene nord for fv 16, hvor det i kommuneplanen er regulerte områder for framtidige boliger, næring og offentlig formål mener administrasjonen at det gjennom kommuneplanprosessen er planlagt en utvidelse av Grua, og i hvilken retning denne skal finne sted. Gjennom krav til stedsanalyse som

tilleggsutredning til konsekvensutredningen ønsker man nettopp å sikre en helhetlig planlegging.

Når det gjelder påstanden om at biologisk mangfold ikke er kartlagt innenfor planområdet, så viser vi til temarapport fra Faun i forbindelse med konsekvensutredningen som beskriver kartlegging av naturtyper og vilt innenfor planområdet. Det er vurdert at det ikke er grunnlag for å kreve ytterligere utredning av dette forholdet.

Vegetasjonsbeltet langs Sveselva og bredden på denne sonen er vurdert i konsekvensutredningen og satt til 50 og 30 meter ut fra dette. Det er vurdert slik at tilgjengeligheten for allmennheten langs vassdraget er sikret i denne sonen bl.a ved opparbeidelse av sti/skiløype langs elva og det er tatt hensyn til forurensningssituasjonen. Når det gjelder påvirkningen av vannkvaliteten i Harestuvannet som følge av avsetningene av tungmetaller langs/i elva så viser tidligere undersøkelser at det er lite sannsynlig at denne forurensningen er spredt nedover i vassdraget. Drikkevannet tas fra grunnvannsbrønner sør for Harestuvannet og det er lite trolig at avsetning langt opp i Sveselva vil påvirke dette. Det er satt krav til hvordan en skal forholde seg til forurenset grunn i Forurensningsforskriften kap 2 og dette følges opp i forbindelse med planen.

For kommentar til vilt og viltkorridor, se kommentar til høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Oppland. Det er gjennom konsekvensutredningen avklart at det ikke bør foretas ytterligere tilrettelegging ved å anlegge nye stier, men gjerder som berører eksisterende stier må sikres gjennomgang. Dette tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Dok.nr 06/818-63 Merknad fra Lunner Almenning datert 11.06.08

Lunner Almenning (LA) viser til gjeldende kommuneplan og viser til at Hadelandsparken slik den nå er planlagt ikke ligger inne i kommuneplanen og dermed ikke er politisk behandlet i forhold til øvrige planlagte utbyggingsområder til næringsutvikling, fritidsboliger og vanlige bolighus ellers i kommunen. Det nevnes at det er lagt inn i kommuneplanen et større område sentralt på Harestua som skal utvikles til et lokalt handels-, nærings- og servicesenter for tettstedet Harestua. De mener at utvikling av Hadelandsparken må sees i sammenheng med planene for Harestua sentrum. Detaljhandelsutsalg hører etter deres mening ikke hjemme i Hadelandsparken. De mener det er grunn til å tro at et større handelscenter sør for Grua vil bli en sterk konkurrent til næringslivet på Harestua på flere områder, og det er spesielt på dagligvaresiden at det synes betenkelig.

Videre viser de til utredning i forhold til vilt og de synes det ikke er akseptabelt at denne siste naturlige hjortedyrkorridoren mellom Stryken og Jaren stenges og at man velger å se bort i fra denne problematikken.

De forutsetter at hele området gjerdes inn mot utmarka slik at beitedyr ikke forviller seg inn i boligfelt, trafikkerte områder m.m. De mener det må tas med et punkt om at det er utbygger og framtidig eier av området som bekoster oppsetting, drift og vedlikehold av gjerdet. I tillegg mener de at gjerdet bør settes opp på nordsida av Sveselva for å sikre tilgang til vann for beitedyr i utmarka alternativt slik at de sikres god vanntilgang langs deler av elva.

LA mener at den planlagte utbyggingen i området vil påvirke bruken av og vil forårsake økt belastning på utmarka. Planen tar ikke opp forholdet til grunneier i denne sammenheng, d.v.s hvem det er som skal ta den økonomiske belastningen som økt ferdsel og et fremtidig press på

tilrettelegging av utmarka vil medføre. Dette vil bli ytterligere forsterket gjennom den planlagte utbyggingen på Bislingen. LA mener det må komme klart fram i planen en forutsetning om at det ikke kan påregnes å gis tillatelse til ytterligere tilrettelegging i utmarka i form av stier og løyper.

LA viser videre til boligutredningen og soldigrammene og de stiller spørsmålsteget ved at det er "tilstrekkelig god bokvalitet" og "gode solforhold" i dette området hvor man ikke ser solen fra boliger og fritidsboliger i en lengre periode. LA mener at det bør legges inn en rekkefølgebestemmelse om at kommuneplanens arealer for framtidig boligbygging som har bedre beliggenhet utbygges først. LA oppfatter kommunen som relativt restriktive i forhold til å legge ut arealer til fritidsboliger i utmark. I Hadelandsparken vil en få 31 hytter. De ber om at Lunner kommune begrunner sitt vedtak om evt godkjennelse av området for fritidsbebyggelse.

På bakgrunn av de planer som utvikles for detaljhandel på Harestua finner LA det helt nødvendig at det framlegges markedsandelsprognoser for de viktigste deler av handelsparken målt mot handelssentre i Nittedal, Harestua, Grua, Lunner og Brandbu. LA stiller seg tvilende til en beregnet privat etterspørsel som bare baserer seg på markedsområdets befolkning og inntektsnivå. De forventer at kommunen på bakgrunn av sitt uttalte ønske om støtte til utviklingen av Hadeland som bioregion, vil gi sterke føringer for bruk av fjernvarme eller tilsvarende miljøvennlig oppvarming i hele eller deler av Hadelandsparken.

Vår kommentar:

For kommentar til vilt og viltkorridor, se kommentar til høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Oppland. Inngjerding mot utmarka er ivarettatt i reguleringsplanen og utbyggingsavtalen, men det må framgå av reguleringsbestemmelsene hvem som er ansvarlig for drift og vedlikehold av dette. Gjerde må plasseres slik at dyr sikres en god vanntilgang langs deler av elva og det må framgå av reguleringsbestemmelsene at ytterligere tilrettelegging i nærliggende utmark i form av stier og løyper ikke uten videre kan opparbeides og at dette må gjenspeiles i tilrettelegging for kryssing av gjerde.

For best mulig plassering av boliger og fritidsboliger må solforhold vurderes i forbindelse med bebyggelsesplan. En rekkefølgebestemmelse om at andre og "mer egnede" områder i kommuneplanen bygges ut først er vanskelig å håndheve fordi den peker på forhold utenfor planen, og det vil kunne hindre en helhetlig sammenbygning av prosjektet med resten av Grua. Administrasjonen anbefaler at utbygging av boliger skjer i en helhetlig realisering av prosjektet.

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 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 friluftsinnteresser 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.

Etablering av næring i området Randen på Grua er regulert i kommuneplanen, og er således prinsipielt avklart i forhold til de øvrige tettstedene i Lunner i kommuneplanprosessen. Størrelsen på næringsområdet vil forbli tilnærmet uforandret, men arealene vil bli noe omdisponert.

Lunner kommune er opptatt av gode energiløsninger for Hadelandsparken. Det er i utbyggingsavtalen et eget punkt hvor det heter at utbygger skal utarbeide en energiutredning som grunnlag for å vurdere alternative energiløsninger i de forskjellige byggeområder av Hadelandsparken med bakgrunn i at en skal søke å finne miljøvennlige energiløsninger i forhold til målsettinger i gjeldende samfunnsdel til kommuneplanen. Avtalen sier spesielt at utbygger og Lunner kommune skal inngå egen avtale om energiløsninger som regulerer partenes oppgaver og ansvar.

Dok.nr 06/818-56 Merknad fra advokat Sverre K. Berge på vegne av 68/6 Vigdis Rødland datert 30.05.08

Advokat Sverre K. Berge opplyser om at eier av eiendom 68/6, Vigdis Rødland, ikke kommer til å selge eller frivillig avgi sin eiendom innenfor planområdet, og at eier føler seg dårlig behandlet av tiltakshaver.

Vår kommentar:

Om planen realiseres kan ikke administrasjonen se at eiendom 68/6 på noen god måte kan reguleres inn i Hadelandsparken som bolig. Eiendommen vil ha en uheldig beliggenhet i forhold til både støy og trafikk. Det kan derfor bli nødvendig å ekspropriere grunnen ved realisering av planen. Bestemmelser knyttet til ekspropriering kan leses i Plan- og bygningslovens kapittel 7.

Dok.nr 06/818-XX Merknad fra Naturvernforbundet i Gran og Lunner datert 10.06.08

Naturvernforbundet forutsetter at alt arbeid som utføres i områdene med antatt forurensning gjøres i henhold til Forurensningsforskriftens kapittel 2 og at det utarbeides en tiltaksplan for kontroll og overvåking ved terrenginngrep.

Det påpekes at Lunner kommune er med i Grønne Energikommuner og har forpliktet seg til å redusere energibruken med 15%. Hadelandsparken vil vanskeliggjøre måloppnåelse, og det bør derfor stilles store krav til energiøkonomisering og satsing på fornybare energikilder slik at Hadelandsparken kan gå foran som et godt eksempel.

Videre forutsetter Naturvernforbundet at hensynet til biologisk mangfold ivaretas videre i prosessen, blant annet ved at de avsatte områdene til viltkorridor må beholdes som naturlige områder og ikke preges av hogst eller andre menneskelige inngrep, samt at bredden på korridoren beholdes som et minimum.

Vår kommentar:

Tiltaksplan etter forurensningsforskriftens kapittel 2 og krav om energiutredning med målsetning om å finne miljøvennlige energiløsninger blir ivaretatt gjennom utbyggingsavtalen. For kommentarer om viltkorridor se kommentarer til høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Oppland.

Dok nr 06/818-64 Merknad fra Naturvernforbundet i Oppland datert 12.06.2008

Naturvernforbundet er bekymret for at utbygging av Hadelandsparken vil være direkte ødeleggende for storvilt som elg sin trekkmulighet i en øst-vest akse over Grua-tunnelen. Hvis ikke utbyggingen i betydelig større grad tar hensyn til dette, må tiltak som bygging av miljøtunnel over rv4 sør for området sees på som et avbøtende tiltak. De er også bekymret for planens konsekvenser for økt bilbruk og energibruk og de ber om at planen sees i sammenheng med andre utbyggingsplaner spesielt i nærområdet til Nordmarka. Naturvernforbundet i Oppland gir også sin støtte til Naturvernforbundet i Gran og Lunner og Oslo og omland friluftsråd sine uttalelser.

Vår kommentar

For kommentarer om viltkorridor se kommentarer til høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Oppland. For kommentarer om planens helhetlige konsekvenser vises til kommentarer til høringsuttalelse fra Lunner almenning.

Oppsummering av innsigelser og varsler om innsigelse

Det er kommet inn følgende innsigelser og varsler om innsigelser til planen:

Høringsinstans:	Innsigelse:	Krav:
Oppland fylkeskommune	Om hotellet ikke bygges før eller samtidig med kjøpesenteret	Rekkefølgebestemmelse som sikrer at hotelldelen bygges først eller samtidig med kjøpesenteret.
Fylkesmannen i Oppland	Kjøpesenter (detaljhandel) – definerer ikke området som en del av Grua sentrum og er ikke enig i at prosjektet går under unntaksbestemmelsen til <i>Fylkesdelplan for lokalisering av varehandel i Oppland</i> .	Kjøpesenteret (detaljhandel) begrenses til 1.500 m ² .
Statens vegvesen	Kjøpesenter (detaljhandel) er i strid med nasjonale mål og retningslinjer (rikspolitiske retningslinjer for varehandel og for samordnet areal- og transportplanlegging). Viser til at MD ber om at kommunene ikke vedtar arealplaner i strid med nye rikspolitiske retningslinjer for varehandel før denne er vedtatt ved kongelig resolusjon.	Kjøpesenteret (detaljhandel) begrenses til 1.500 m ² .
	Gang- og sykkelveg er planlagt langs fv 16, men ikke forutsatt etablert.	Rekkefølgebestemmelse om etablering av gang- og sykkelveg.
	Det er regulert inn busslomme langs fylkesveg 16 som gjør at gående må krysse vegen.	Det reguleres og bygges terminal for busstrafikk.
	Atkomstvegen til handelsparken går mellom rasteplassen og veiserviceanlegget. Fotgjengere må krysse vegen og trafikken mot rundkjøringen kan hope seg opp.	Rasteplassen legges på samme side av adkomstvegen som veiserviceanlegget.
	Savner rekkefølgebestemmelser relatert til veg og trafikk.	Rekkefølgebestemmelser: - gang- og sykkelveg - Rundkjøring - T-kryss - Støytak - Driftsavtale

Om innsigelse

Det er lagt til kommunene å gjøre endelig planvedtak så lenge det skjer innenfor de rammer og retningslinjer som er gitt fra nasjonalt og regionalt nivå. Kommunene kan ikke unnlate å ta hensyn til overordnede statlige eller regionale interesser i sin planlegging, og bestemmelsene om innsigelse til kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og bebyggelsesplan er kompetanseregler som begrenser kommunens myndighet.

Fylkeskommune, nabokommune og berørte fagmyndigheter kan reise innsigelse til en reguleringsplan etter Plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 2, første punktum. En innsigelse skal

være forankret i, og begrunnet ut fra vedtatte nasjonale eller regionale mål, rammer og retningslinjer, f.eks. av stortingsmeldinger, Regjeringens langtidspolitiske retningslinjer, fylkesplaner, rundskriv og retningslinjer i tilknytning til et lovverk, slik som f.eks. vegnormalene etter vegloven eller kriterier for støy og forurensende utslipp etter forurensningsloven. En innsigelse må være knyttet direkte eller indirekte til realitetsspørsmål i planutkastet / planforslaget og medføre følger for vedkommende myndighets saksområde. Den rettslige betydning av innsigelse er at det ikke er gjort endelig planvedtak i kommunen, og at myndigheten overføres til Miljøverndepartementet.

Kommunen og vedkommende innsigelsesorgan må så langt mulig søke å bli enige om en løsning. Innsigelsen kan når som helst trekkes tilbake av det organ som har fremmet innsigelsen. Kommer kommunen til at den vil ta innsigelse til følge, og innsigelsen innebærer endring av noen betydning i forhold til det utkast som tidligere har vært ute til offentlig ettersyn, må nytt planutkast legges ut til nytt offentlig ettersyn før det eventuelt vedtas av kommunestyret. Vesentlige endringer som foretas etter at planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn betinger alltid ny utleggelse før kommunestyrevedtak gjøres.

Miljøverndepartementet har lagt opp til et system med mekling i innsigelsessaker, for at plankonflikter kan bli løst i en fortsatt prosess mellom kommunen og vedkommende organ. Meklingen forutsettes foretatt av fylkesmannen med nødvendig planfaglig bistand fra fylkeskommunen. Meklingen bør som hovedregel skje så tidlig i planprosessen at det er mulig å finne løsninger før kommunestyret behandler saken for gjøre sitt vedtak. På den annen side tilsier hensynet til oppgave- og rollefordeling mellom fylkesmannen som statlig representant og kommunen som planmyndighet, at meklingen først settes inn når det foreligger politisk behandlet planforslag fra det faste utvalget for plansaker. Meklingen er ikke lovpålagt, og det vil således ikke være en formell feil om det ikke er blitt foretatt mekling. Om mekling ikke blir foretatt oversendes planen til Fylkesmannen i Oppland for videresending til Miljøverndepartementet for avgjørelse.

VURDERING/DRØFTING:

Det har kommet inn mange innspill og noen nye momenter til reguleringsplan for Hadelandsparken, og mange av disse kan ses på som muligheter og oppfordringer framfor begrensninger.

Det har kommet innsigelser til planen fra flere høringsinstanser i forhold til størrelsen på detaljvarehandelen som er planlagt i området. Det påpekes at avstanden mellom Grua sentrum og handelsdelen i Hadelandsparken er for lang i forhold til at en kan definere Hadelandsparken som en del av sentrum. Administrasjonen har vurdert at handelsparken er en del av Grua sentrum forutsatt at hotell og boliger realiseres. Med bakgrunn i denne problematikken anbefaler administrasjonen at Lunner kommune ber om mekling hos fylkesmannen for å få avklart dette forholdet før en går videre i planprosessen.

Alternativt må planen endres i henhold til de endringer som har kommet fram under høringsrunden og som administrasjonen har funnet det nødvendig å endre. Det er en rekke endringer som må til i planen både i forhold til plankart og bestemmelser. Administrasjonen vurderer at disse endringene er såpass omfattende at det er behov for sende planen på 2. gangs

offentlig ettersyn etter endringer. Vi viser også til at Oppland fylkeskommune i sin høringsuttalelse sterkt tilrår at planen med endringer legges ut på nytt offentlig ettersyn.

Det vises for øvrig til drøftinger under ”vår kommentar” til hver høringsuttalelse.

1. Alternative løsningsforslag

- 1) Det bes om mekling hos fylkesmannen på bakgrunn av det prinsipielle i varehandelen.
- 2) Planen endres i henhold til forslag fra administrasjonen og sendes deretter på 2. gangs offentlig ettersyn.
- 3) Planen vedtas som den er og oversendes Miljøverndepartementet for endelig vurdering.

2. Konklusjon med begrunnelse

Det har kommet fram mange momenter å ta stilling til gjennom høringsuttalelsene, og det bør foretas en rekke forandringer i planmaterialet. Det ville i utgangspunktet være naturlig å fatte et vedtak om konkrete endringer for deretter å sende planen ut til 2. gangs offentlig ettersyn. Administrasjonen vil likevel anbefale at kommunen ber om mekling med Fylkesmannen i Oppland på bakgrunn av usikkerheten knyttet til om Hadelandsparken kan anses som en del av Grua tettsted og størrelsen på detaljvarehandelen, siden dette er en nøkkelfaktor for realiseringen av prosjektet.

Forslag til endringer i reguleringsplanen

Bestemmelser

- 1.2 – Det reguleres inn bussterminal i planområdet.
- 61 – endres til: ”Innenfor SP1 kan det etableres anlegg for lek, barneskitrekk begrenset til planområdet, anlegg for skilek, skiløyper og/eller andre tiltak for idrettsaktivitet.”
- Det opprettes egne bestemmelser for viltkorridor som presiserer at det skal beplantes med vintergrønne arter med god dekning i ytterkantene. Hogst eller tilrettelegging for folk er ikke tillatt. Det skal også inngå at en skiløype kan etableres ved Sveselva, og en gruset sti med maksbredde på 2 meter. Disse skal ha god dekning av vintergrønne arter. Det må framgå av bestemmelsene at viltkorridoren fungerer som korridor for vilt og ikke primært som buffersone til boliger eller friluftsområde.
- Det opprettes egne bestemmelser for ridebane (SP2) hvor det går fram at denne skal opparbeides på en måte som ikke er til hinder for en eventuell framtidig tilbakeføring av området til landbruk.
- Det opprettes egne bestemmelser for gjerdet hvor det går fram at det skal sikres gjennomgang til etablerte stier, men ikke anlegges nye stier eller gjennomganger som oppfordrer til å etablere slike. Gjerde må plasseres slik at dyr sikres en god vanntilgang langs deler av elva
- 3.3 – Første paragraf endres til: ”Området skal benyttes til store, arealkrevende virksomheter med mer enn 500 kvm. Handel med ikke plasskrevende varer er begrenset til 4 000 kv T-BRA. Inntil 5 000 kvm T-BRA av samlet areal tillates benyttet til kontor og/eller lager.”

Rekkefølgebestemmelser (paragraf 8)

- Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i F/K/L1 før hotellet er ferdigstilt.
- Før utbygging i området for handelsparken kan startes må rundkjøringa være ferdigstilt med utbygging av fjerde arm. Rundkjøringa skal utformes i henhold til Statens vegvesen håndbok 017, Veg- og gateutforming.
- Før utbygging av boliger, fritidsboliger og hotell kan startes skal T-kryss med fv 16 være ferdigstilt. Krysset skal utformes i henhold til Statens vegvesen håndbok nr 017, Veg- og gateutforming og håndbok 263, Geometrisk utforming av veg- og gatekryss.
- Før vegserviceanlegget og rasteplass kan tas i bruk skal det være inngått driftsavtale mellom Statens vegvesen og driver av vegserviceanlegget.
- Gang- og sykkelveg (GS1) langs fv 16 skal være ferdigstilt fram til rundkjøringen før noen av byggeområdene kan tas i bruk.
- Før utbygging i området for handelsparken kan startes må bussløsning være ferdigstilt.
- Tillegg til bestemmelse om gjerde: Det må avklares hvem er ansvarlig for drift og vedlikehold av gjerdet.
- Utearealer med parkeringsplasser i F/K/L1 skal få en parkmessig behandling med plasser, beplantning og god belysning. Dette skal være ferdigstilt før området kan tas i bruk.
- Før brukstillatelse gis på boliger skal støytiltak i henhold til retningslinjer for vegtrafikkstøy T-1442 være utført.
- Utnyttelsesgrad for byggeområdene skal være (BYA) 20% for fritidsboliger F1 (inkludert parkering), 35 % for boliger FS1 (inkludert parkering), 40 % for H/F1 (inkludert parkering) og 50 % for F/K/L1 (eksklusive parkering, gitt at dette løses tilfredsstillende gjennom for eksempel parkeringshus eller parkering under bakken). Dette må inngå i bestemmelsene. Det skal også fremgå om utnyttelsesgraden er med eller uten parkering.
- Byggeplan sendes Statens vegvesen for godkjenning før bygging av rundkjøring, T-kryss, gang- og sykkelveg, bussterminal og rasteplass.

Krav til bebyggelsesplan (2.1) – ”Herunder skal bebyggelsesplanen inneholde:”

- Utredning av konsentrasjoner av metaller og miljøgifter i grunnen, jfr forurensningsforskriften kapittel 2. Dette skal tas hensyn til ved plassering av hytter og boliger.
- Vurdering i forhold til solforhold ved plassering av boliger og hytter.
- Hensyn til utvidet gul støysone som er en konsekvens av utbyggingen ved plassering av boliger
- Boliger og fritidsboliger skal kobles til vann- og avløpsnett
- For F/K/L1 løses parkering hovedsaklig under bakken eller i parkeringshus.

- Utearealer med parkeringsplasser skal for F/K/L1 ha en parkmessig behandling med plasser, beplantning og god belysning.
- Bygningene i byggeområdene skal sikres en god arkitektonisk utforming med vekt på materialbruk og fargesetting. Det skal under utformingen tas hensyn til at det enkelte byggeområde inngår i en helhet med mange forskjellige formål: hus, fritidsboliger, hotell og næring og at disse sammen skal gi et helhetlig inntrykk.

Plankartet

- Viltkorridoren økes til minimum 100 meter
- Det reguleres inn et område for bussløsning (bussterminal)
- Det må sikres en god nok avstand mellom ridebane og planlagt bolig-bebyggelse ved at nord-vestre del av område FS1 frittliggende småhusbebyggelse (trekanten mellom ridebane og friluftsområdet), reguleres til SP3 friluftsområde.
- Hvordan elva går må gå tydelig fram av plankartet.
- Adkomstvei til handelsparken flyttes slik at veiserviceanlegget og rasteplassen er på samme side.
- Grad av utnytting settes inn for byggeområder. Utnyttelsesgrad skal være (BYA) 20% for fritidsboliger F1, 35 % for boliger FS1, 40 % for H/F1 og 50 % for F/K/L1.
- Byggegrense til fv 16 tegnes inn og tallsettes (15 meter)

Disse forandringene vil utløse krav om offentlig ettersyn.

Det er i tillegg krav om å rette opp endringer i henhold til tidligere vedtak i forbindelse med offentlig ettersyn (UTV 2345/08).

DOKUMENT I SAKEN:

Vedlagt:

Dok nr 56 Innspill vedr salg av eiendom
 Dok nr 58 Merknad fra Oppland fylkeskommune
 Dok nr 59 Merknad fra Gran kommune
 Dok nr 60 Merknad fra Statens vegvesen - innsigelse
 Dok nr 61 Merknad fra Oslo og omland friluftsråd
 Dok nr 62 Merknad fra Fylkesmannen i Oppland - innsigelse
 Dok nr 63 Merknad fra Lunner almenning
 Dok nr 64 Merknad fra Naturvernforbundet i Oppland
 Dok nr 65 Brev fra Adv Schiong
 Dok nr 66 Protokoll fylkesutvalget, Fylkeskommunen
 Dok nr 68 Merknad fra Naturvernforbundet i Gran og Lunner
 Planbeskrivelse
 Plankart
 Planbestemmelser

Øvrige dokument:

Reguleringsplan for Hadelandsparken - forhåndskonferanse
 Reguleringsplan for Hadelandsparken

Oversendelse av kartutsnitt
 Svar - Oversendelse av kartutsnitt
 Varsel om reguleringsarbeider - Hadelandsparken
 Misforståelse ved oversendelse av mail
 Svar - Misforståelse ved oversendelse av mail
 Varsel om reguleringsarbeider Hadelandsparken
 Lunner kommune - reguleringsplan for Hadelandsparken - varsel om oppstart av planarbeid -
 Kopi av brev til NCM Donaldson AS
 Varsel om reguleringsarbeider Hadelandsparken, forholdet til kulturminner - Kopi av brev til
 NCM Donaldsons AS
 Planprogram for Hadelandsparken - Offentlig ettersyn
 Vedr. Hadelandsparken- offentlig ettersyn av planprogram
 Uttalelse til forslag til planprogram for Hadelandsparken på Grua
 Reguleringsplan for Hadelandsparken - planprogram til høring kopi av brev til NCM
 Donaldsons AS
 Saksprotokoll FU-sak nr. 43/07 - Hadelandsparken
 Reguleringsplan for Hadelandsparken - Høring Uttakelse
 Reguleringsplan for Hadelandsparken - Høring Uttakelse
 Reguleringsplan - Hadelandsparken i Lunner kommune - varsel om oppstart av
 reguleringsarbeider
 Oversendelse - mottatte høringsuttalelser samt med et sammendrag med kommentarer.
 Forespørsel om uttalelser vedrørende etablering av kurs og konferanse hotell
 Reguleringsplan for Hadelandsparken - Svar på forespørsel om uttalelser vedrørende etablering
 av kurs og konferanse hotell
 Hadelandsparken - møtereferat 220108
 Hadelandsparken - plankart
 Foreløpig tilbakemelding på konsekvensutredningen
 Konsekvensutredning Delutredning boliger og fritidsboliger 211207 - endelig
 Konsekvensutredning Delutredning forurensning
 Konsekvensutredning Delutredning handel 030108
 Konsekvensutredning Delutredning trafikk 170108
 Konsekvensutredning Delutredning vilt, natur, beite
 Hovedrapport Kosekvensutredning 170108
 Forslag til reguleringsplan for Hadelandsparken
 Svar - Planforslag Hadelandsparken
 Diverse endringer i reguleringsplan for Hadelandsparken
 Tilbakemelding på diverse endringer i reguleringsplan for Hadelandsparken - Herunder
 planbeskrivelse
 Tilbakemelding på diverse endringer i reguleringsplan for Hadelandsparken
 Konesekvensutredning for Hadelandsparken Hovedrapport og delutredninger
 Reguleringsplan for Hadelandsparken Adr.liste,ann.
 planoppst.,brev/ann.off.etter.planprg/innspill/sjekk
 Reguleringsplan for Hadelandsparken Planbeskrivelse
 Reguleringsplan for Hadelandsparken, reguleringskart og bestemmelser
 Hadelandsparken - Grua Kopi av brev til Monika Tandstad
 Hadelandsparken
 Revidert planforslag og konsekvensutredning
 FLYTTET TIL SAK 06/1732 - 15.04.2008 - KOMM/AREAL/PEH TIDLIGERE
 LØPENUMMER 3618/08
 Reguleringsplan for Hadelandsparken (Plan 92) Melding om offentlig ettersyn

Hadelandsparken - plankart og bestemmelser
Referat fra Arealplanmøte 08.04.2008.
Reguleringsplan Hadelandsparken - annonsebestilling Offentlig ettersyn
Hadelandsparken - annonsebestilling åpent møte
Svar - 68/6 Vedrørende salg av eiendommen

Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:

Conceptbygg AS, Storgt. 6, 1531 MOSS
Håkon Schiong, PB 81, 2716 HARESTUA
Lillestrøm Arkitektkontor AS v/Karin Ingebrigtsen, Storgata 26, 2000 LILLESTRØM
NCM Donaldsons , v/Per Kleiven,

Rett utskrift av møtebok.
Roa,

Utvalgssekretær



Sak nr	Styre/råd/utvalg:	Møtedato:
59/08	Kommunestyret	26.06.2008
42/08	Utviklingsutvalget	26.06.2008
46/08	Kommunestyret	26.06.2008
29/08	Utviklingsutvalget	05.06.2008
25/08	Utviklingsutvalget	08.05.2008

Saksbehandler: Anne Grønvold, Rådgiver politikk og samfunn

HADELANDSPARKEN - UTBYGGINGSAVTALE

Lovhjemmel: Plan- og bygningsloven kap XI-A

INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:

Med forbehold om at det ikke kommer inn vesentlige merknader i den perioden på 30 dager som utbyggingsavtalen ligger ute til offentlig ettersyn, godkjennes utbyggingsavtale mellom Hadelandsparken og Lunner kommune datert 25.06.08.

Behandling og avstemming:

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 6 mot 1 stemme som utvalgets innstilling til kommunestyret.

Rådmannens innstilling:

Med forbehold om at det ikke kommer inn vesentlige merknader i den perioden på 30 dager som utbyggingsavtalen ligger ute til offentlig ettersyn, godkjennes utbyggingsavtale mellom Hadelandsparken og Lunner kommune datert 25.06.08.

Saksutredning:

Det vises til Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtale for Hadelandsparken i Lunner kommune, framlagt i egen sak. Videre vises til framlagt forslag til utbyggingsavtale mellom Hadelandsparken i Lunner kommune og Lunner kommune.

Sentralt i denne utbyggingsavtalen er energiløsninger, miljøhensyn, gjennomføring, utførelse og kostnader knyttet til vann- og avløpsanlegg, samt annen infrastruktur som gang- og sykkelvei og gjerde mot utmark ved Sveselva.

Rådmannen har på grunnlag av retningslinjene forhandlet fram en utbyggingsavtale hvor utbygger bærer de økte kostnadene knyttet til at utbygging av vann- og avløpsledninger fra Grua til Harestua må skje ca. 2 år tidligere enn hva som ville ha skjedd uavhengig av Hadelandsparken. Kostnaden er beregnet ut i fra at investeringen beløper seg til anslagsvis 25 mill. kroner. Videre er gang- og sykkelvei og gjerde mot utmark avtalt bekostet av utbygger. Dette fordi etableringen ikke kan gjennomføres uten denne infrastrukturen. Det har også vært viktig at en sikrer at prosjektet vurderer gode energiløsninger og ivaretar miljøhensyn på en god måte.

I henhold til plan- og bygningsloven skal utbyggingsavtalen legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader. Da det er viktig at utbyggingsavtalen vedtas før reguleringsplanen, anbefaler en at kommunestyret godkjenner avtalen, men med et forbehold i forhold til vesentlige merknader.

DOKUMENT I SAKEN:

Vedlagt:

Forslag til utbyggingsavtale mellom Hadelandsparken i Lunner kommune og Lunner kommune.

Øvrige dokument:

Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:

Advokat Håkon Ø. Schiong
Anders Fjeld

Rett utskrift av møtebok.
Roa,

Utvalgssekretær

