



LUNNER
KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE



**DETALJREGULERING FOR SAGPARKEN DEL AV f_BK1
SKRENTEN, HARESTUA (Del av Gnr.116 Bnr.2)**

PLAN ID: 13/1276

Dato: 18.02.2015

INNHOLDSFORTEGNELSE

INNHOLDSFORTEGNELSE	2
1. INNLEDNING	3
1.1. BAKGRUNN	3
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	4
2.1. BELIGGENHET	4
2.2. PLANOMRÅDETS AVGRENsing	5
2.3. DAGENS SITUASJON I OG NÆR PLANOMRÅDET	6
2.3.1 Eksisterende bebyggelse og bruk	6
2.3.2 Landskap, natur og kultur	6
2.3.3 Trafikkforhold	6
2.3.4 Andre relevante tema	7
2.4. Planstatus og andre styringsdokumenter	8
2.4.1 Gjeldende reguleringsplaner	8
2.4.2 Pilotveileder for Harestua (31.08.12)	11
2.4.3 Andre styringsdokumenter	12
3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	14
3.1. PLANKARTET	14
3.2. AREALREGNSKAP	14
Formål og feltnavn	14
3.3. BESKRIVELSE	15
Bebyggelse, estetikk, landskap	15
Universell utforming	19
Grønnstruktur	19
Naturmangfold	21
Landbruk inkludert utmarksbeite	21
Kulturminner	21
Barn og unges interesser	21
Samferdselsanlegg, trafiksikkerhet	23
Vegnavn	27
Samfunnsberedskap	27
Støy	27
Forurensning og energiforbruk	28
Krav til vannbåren varme	29
Utbyggingsavtale	29
4. SAKSGANG/MERKNADER	30
5. FORSLAGSSTILLERS VURDERING	33
6. VEDLEGG	33
7. KILDER	33

1. INNLEDNING

1.1. BAKGRUNN

Planområdet er en del av «Områdereguleringsplan for Harestua sentrum» vedtatt 14.02.2013. Detaljreguleringsplanen er i henhold til føringer og formål i områdeplanen. Plankart og bestemmelser erstatter derfor tidligere områdeplan for det aktuelle området. Planforslaget berører også detaljreguleringsplanen for Harestua stoppested, den delen av stoppestedsplanen som overlappes, skal oppheves i planprosessen.

Hjemmelshavere:

Gnr/bnr116/2: Lunner Almenning

Gnr/bnr 116/184 : Lunner Almenning AE

Gnr/bnr 116/183 : Oppland fylkeskommune

Forslagsstiller/fagansvarlig er Arkitektene Astrup og Hellern AS og Hjeltnes Consult AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av boliger med atkomstveier, parkeringsplasser og uteområder for en del av Harestua sentrum.

Det ble avholdt oppstartsmøte mellom utbygger/hjemmelshaver, planlegger og Lunner kommune 11.06.2014.

Det er i forbindelse med områdeplanen utarbeidet en Pilotveileder som er lagt til grunn for arbeidet. Dette blir ytterligere omtalt under punkt 2.4.2.

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1. BELIGGENHET

Harestua er sammen med Lunner, Grua og Roa de store tettstedene i Lunner kommune. Planområdet ligger sentralt på Harestua mellom eksisterende og fremtidig sentrum, og jernbanen.



Beliggenhet

2.2. PLANOMRÅDETS AVGRENSING

Området er en del av et større område regulert for boligformål, angitt som f_BK1 i områdeplanen for Harestua sentrum.



Ortofoto viser planområdets avgrensning. Planområdet markert med rødt, veier markert med grått og jernbanen markert med gult.

2.3. DAGENS SITUASJON I OG NÆR PLANOMRÅDET

2.3.1 Eksisterende bebyggelse og bruk

Det er i dag ingen eksisterende bebyggelse på planområdet. Området er en naturtomt bestående av blandet skog og åpne områder. Deler av området mot nordvest er planert og har tidligere vært benyttet som opplagsplass for tømmer. Det finnes små stier, og om vinteren langrensløyper, i nærområdet.

2.3.2 Landskap, natur og kultur

Området er flatt i nordvest, og i sørøst stiger terrenget opp mot jernbanen. Høydeforskjellen fra flaten opp til Furumo stasjon er ca. 40 meter. Skråningen er barskogbevokst, og stedvis bratt.

Harestua har et typisk østnorsk innenlandsklima, med varme somre, og kalde vintre med mye snø. Tåke er ikke uvanlig i vinterhalvåret. Rådende vindretning er sydvest om sommeren, og nordøst om vinteren.

Konsekvensene for naturmiljø og biologisk verdi på planområdet er utredet i egen rapport (*Konsekvenser for naturmiljø Harestua sentrum 2010*) som vedlegg til KU i forbindelse med «Områdereguleringsplan for Harestua sentrum». Vi viser til denne rapporten. Planområdet berører en mindre del av område 2 beskrevet i rapporten. Planområdet er beplantet med furu, og noe bjørk, rogn osp og or har vokst opp. Bunnsjiktet er lågurtskog bestående av blåbær, tyttebær, røsslyng, gaukesyre, etasjemose, trollbær, jamne, kvitkrull, blåbær, bringebær og geiterams. Bonitet F17 - høy bonitet. En liten kulp og et par små bekker finnes også i nærområdet.

2.3.3 Trafikkforhold

Trafikkmengden i området er i dag liten. Den vesentligste trafikken forbi området er trafikk til/fra nye Harestua stasjon.

I konsekvensanalysen: *Lunner Almenning. Konsekvensutredning og reguleringsplan for Harestua sentrum i Lunner kommune*. Rapporten er utarbeidet av COWI og datert juli 2011.

Trafikken til den nye stasjonen er anslått til 400 ÅDT. I dette trafikkallet ligger trafikk knyttet til togstasjonen også trafikk knyttet til friluftsfart.

Solobservatoriet ved Harestua som har planlagt omfattende utvidelser av virksomheten. I planbeskrivelsen som er utarbeidet i forbindelse med forslaget til ny detaljreguleringsplan er det antatt en maks trafikk til/fra Solobservatoriet tilsvarende 400 ÅDT.

I resterende del av boligfelt BK 1 som vil få veitilknytning via veien til stasjonen er det antatt oppført i alt 150 boliger. Dette gir en trafikkmengde på ca 600 ÅDT.

Beregnet trafikkmengde i veie til stasjonen etter avkjøringen til Skrenten blir da ca 1400 ÅDT.

2.3.4 Andre relevante tema

Forurensset grunn

Det meste av området som inngår i planforslaget er uberørt natur. Det er liten sannsynlighet for å finne forurensset grunn her.

I den nordvestre del av planområdet er det utført planering av naturlig terreng for lagring av tømmer.

I forbindelse med utarbeiding av den overordnede områdeplanen for sagbruks- og høvleritomta på Harestua ble det utført en begrenset kartlegging av forurensset grunn.

Resultatet fra denne kartleggingen er beskrevet i rapporten: *Lunner Almenning*.

Kartlegging av forurensset grunn. Sagbruk Harestua. Rapporten er utarbeidet av COWI og datert november 2008.

Kartleggingen er utført ved graving av sjakter. 3 av sjaktene er utgravd i det planerte området for tømmeropplag i nærheten av planområdet.

Gravemassene i disse sjaktene består for det meste av grus og pukk, men det er også registrert en god del sagmugg i en av gropene.

Analyser av jordprøver fra sjaktene viser at konsentrasjon av noen tungmetaller overskrider SFT's normverdier. I henhold til risikovurderingssystem for jordkvaliteten er jordprøvene i Tiltaksklasse 2 og kan karakteriseres som «God». Jord med denne tiltaksklassen aksepteres brukt i byområder, LNF-områder og områder som skal anvendes til industri og trafikkarealer.

Det er ikke fare for at de små forurensningene i grunnen kan spres via grunnvann.

Konklusjonen fra undersøkelsene er at det ikke er påvist forurensninger som overskrider akseptkriteriene for helse.

Grunnforhold

Det er ikke utført spesielle geotekniske grunnundersøkelser i området.

Grunnforholdene i de urørte områdene består av morenemasser med varierende tetthet og tykkelse. Morenemassene inneholder en del stor stein.

Deler av morenelaget kan være vannførende. I det regulerte friområdet på østsiden av planområdet er det f.eks. et lite tjern som kommuniserer direkte med grunnvannstanden i området. Det er ikke synlig avløp fra dette tjernet.

Som tidligere nevnt er den flate delen av det nordvestre området planert med oppfylte masser. Tykkelsen av disse massene er ikke kjent, men utfra den prøvegravingen som ble utført i forbindelse med kartlegging av forurensset grunn er tykkelsen av oppfylte masser anslått til maks 2,0 m.

Naturmangfold

Henviser til kap 2.3.2 og konsekventutredningen i områdereguleringsplanen.

Flom

Det går et naturlig bekkeløp gjennom området. I det oppfylte planerte arealet er bekken lagt i rør gjennom oppfyllingen.

NVE har tidligere opplyst at det ikke er foretatt registreringer av vassdragene i nordenden av Harestuvannet. Det er imidlertid registrert oversømmelser i den laveste del av området i 1987, (17.oktober) og i 1995. Størrelse og omfang av disse flommene er ikke kjent.

Sommeren 2014 var det også en situasjon som skapte oversvømmelse i området. Denne hendelsen var knyttet til manglende gjennomstrømming i en ny bru over Klemma.

Skred

De undersøkelser av grunnforholdene som er utført tyder ikke på at det er særlig skredfarlige masser i det aktuelle området.

2.4. Planstatus og andre styringsdokumenter

2.4.1 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet ligger innenfor områderegulering for Harestua sentrum, vedtatt 31.05.2012. Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse Felt f BK1.

Det skal utarbeides detaljplan for felt f_BK1. Plan med tilhørende bestemmelser skal regulere:

- Veger og gang- og sykkelveger.
- Grønnstruktur, og bevaring av eksisterende vegetasjon inkludert grøntkorridor/turveg øst-vest gjennom f_BK1.
- Avgrensing av tomter.
- Plassering av bebyggelse.
- Bebyggelsens høyde og takform.
- Estetiske forhold, inkludert krav til prosentvis andel av trevirke i fasade.
- Avgrensing av lekearealer, og annen disponering av ubebygde deler av fellesarealer.
- Parkering på grunn, og eventuelt parkeringsanlegg i kjeller.
- Støyskjerming (der støyberegning viser behov for tiltak).

Prosent bebygd areal BYA % = minimum 40 % og maksimum 50 %. *Se punkt 3.2.*

Det skal anlegges minst to lekeplasser med minste størrelse tilsvarende 25m² pr. boenhet innenfor delfeltet lekeplassen skal benyttes av. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke. Lekeplasser skal ha gode solforhold, og være utstyrt med lekeutstyr, bord og benker for barn og voksne. Der det er hensiktsmessig kan to eller flere plasser slås sammen. *Se punkt 3.3 Barn og unges interesser.*

Geotekniske vurderinger

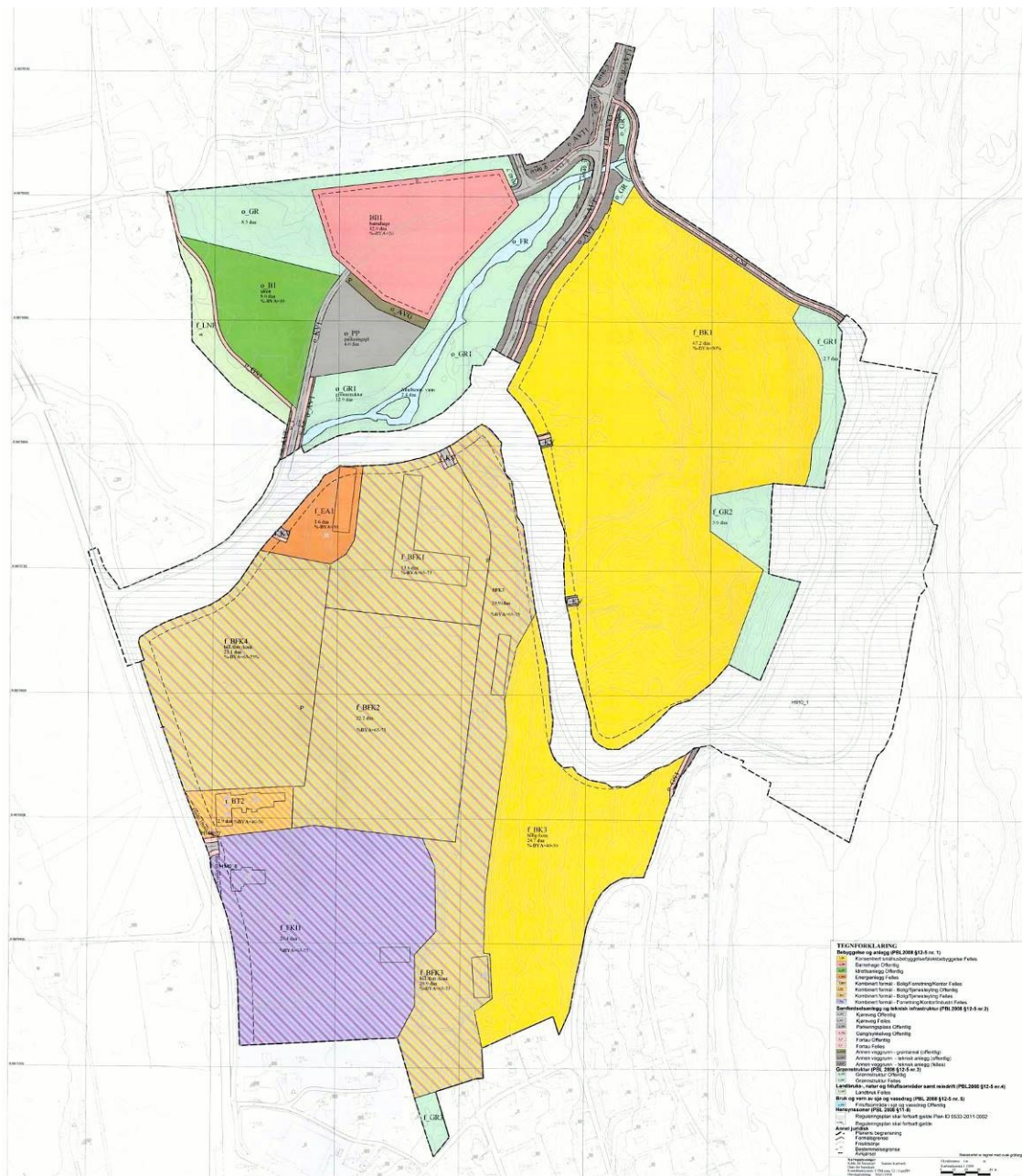
Ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det følge en geoteknisk vurdering.

Fasademateriale skal domineres av tre i alle bygg. *Se punkt 3.3 Bebyggelse, estetikk og landskap.*

Alle byggverk skal prosjekteres og utføres slik at lavt energibehov og miljøriktig energi forsyning fremmes.

I alle bygg på 500 m² eller over settes krav om at minimum 60 % av energiforsyningen skal dekkes av annen energiforsyning enn elektrisitet og/eller fossile brensler. I mindre bygg er kravet 40 %. *Se punkt 3.3 Fjernvarme og krav til vannbåren varme.*

Det skal tilstrebes universell utforming utover minimumskravene i TEK 10. *Se punkt 3.3 Universell utforming.*



Områderegeringsplan for Harestua sentrum

Detaljreguleringsplan for Harestua stoppested vedtatt 16.06.2011 grenser mot planområdet. Enkelte deler av planforslaget overlapper reguleringsplanen. Dette gjelder arealene avsatt til annen veggrunn - grøntareal i et begrenset område av veien opp mot Harestua stoppested.

Nedenfor er bestemmelsene som berører planforslaget listet opp.

Byggegrenser

Byggegrense til veg er 15 meter fra senterlinje veg og gang- og sykkelveger.3.1

Kjøreveg (O Kv, A Kv)

Kjøreveg er henholdsvis offentlig (o KV) og privat (a KV). I områdene kan det anlegges kjøreveger, med nødvendig annet trafikkareal.

Gang og sykkelveg (o_gs), gangveg, gangareal (o_g)

Området skal benyttes til offentlig gang og sykkelveg samt gangareal. VA-anlegg kan anlegges i gang- og sykkelvegstraseer. På gangareal skal det i tilknytting til holdeplass/ plattform og kollektivholdeplass plasseres leskur, sykkelparkering og tilhørende anlegg. Illustrasjoner vist i planbeskrivelsen skal være retningsgivende for utformingen. Krysningsspunkter mellom gang-/sykkelveg og ny veg skal ha opphøyde og opplyste gangfelt.

Annen veggrunn - grøntareal (o_avg)

Annen veggrunn - grøntareal skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drengrofter, VA-anlegg, murer, støyvoller, støyskjermer, viltgjerder, stabiliserende tiltak etc. Beplanting og tilsåing av arealene skal skje med stedegen vegetasjon. Fylkesvegen skal lyssettes med gatelys.

Der vegen har nærføring med Klemma skal elvekanten rehabiliteres i form av opparbeiding av vegetasjonssone.

Der veganlegget går gjennom framtidig sentrumsområde skal det gis en bymessig utforming, fortrinnsvis med kantsteinsprofil på trafikkdelere, tilpasset lysarmaturer og lignende.



Detaljreguleringsplan for Harestua stoppested

2.4.2 Pilotveileder for Harestua (31.08.12)

Planforslaget har lagt Pilotveileder for Harestua til grunn. Nedenfor er hovedpunkter fra veilederen listet opp og beskrevet hvordan de er ivaretatt i planforslaget.

Infrastruktur og parkeringsforhold, sikre redusert bilbruk og god tilgjengelighet for gående/syklende. Tilrettelegge for en bilfri hverdag.

Forslaget innebærer å regulere for boligblokker på område nært planlagt sentrumsbebyggelse. På den måten oppnår man en tetthet mot sentrum og kort avstand til servicefunksjoner. Det er også kort avstand til togstasjonen. og tilrettelagt for en bilfri hverdag. I tillegg finnes det gangvei til skole og barnehage fra område med kun kryssing av en kjørevei.

For å sikre redusert biltrafikk på område har vi lokalisert hovedvekten av parkeringsplassene i område nærmest veien. Det er planlagt for et felles parkeringsområde på grunn samt parkeringskjellere under boligblokkene. Avkjørslene deles av straks du kommer inn på område.

Det er også planlagt et rikt nett av gang og sykkelveier som gjør det trygt å ferdes i område. Gangveiene fra område er knyttet opp mot eksisterende gangvei langs hovedveien opp mot stasjonen.

Kanaliserer biltrafikk bort fra boligområder

Boligblokkene er organisert slik at biltrafikken ikke dras inn mellom boligblokkene. Der er det bilfrie soner tilrettelagt for lek og rekreasjon.

Tett stasjonsby

Valg av boligtype og tilrettelagte gangveier er med på å skape en tett stasjonsby.

Klimagassregnskap før og etter

Klimaregnskap utarbeides i forbindelse med rammesøknad

Felles massehåndteringsplan som gjenbruker masser lokalt

Nivået for parkeringskjellere ligger på dagens terrengnivå. Planlagt bebyggelse er lagt på planet over dette. Det meste av masser for oppfylling for terrengarrondering mellom bygningene og nytt terreng må tilføres utenfra. Her kan benyttes masser fra andre pågående byggeprosjekter i området eller det kan også benyttes masser fra arrondering av tomter i de tilliggende byggearealene i felt BK1 som ikke omfattes av denne detaljreguleringen.

Felles massehåndteringsplan utarbeides i forbindelse med rammesøknad.

Snarveger til sentrum og stasjon

Stier i grøntområde kan videreføres til å bli snarveier opp mot stasjonen. Lokaliseringen av planforslaget er tett knyttet til sentrumsområdet.

Maksnorm for parkering

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til togstasjon og fremtidig sentrum, som vil gjøre det enkelt for folk å velge bort bilen for daglige gjøremål. Dette er tatt hensyn til ved beregning av antall p-plasser. Stinettet, med snarveier, tilrettelegger også for en bilfri hverdag. Parkeringsplasser er lagt hovedsakelig i parkeringskjeller. Resterende plasser er løst på terreng, delt opp i mindre parkeringsflater. Vegetasjon og grønt deler opp og skjærer for parkeringsarealene.

El-bil plasser

Det vil bli tilrettelagt for el-bil i 50% av parkeringsplassene i p-kjeller.

Utstrakt bruk av tre

Boligblokkene er planlagt med trekledning på fasader, det vil også brukes tre som materialet i forbindelse med uteområdene, lekeplasser og fellesområder.

Passivhusnivå

Bebyggelsen skal oppfylle kravene i byggeteknisk forskrift (TEK 10).

2.4.3 Andre styringsdokumenter

Stortingsmeldinger:

- St.meld. nr. 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- St.meld. nr. 23 (2001-2002) Bedre miljø i byer og tettsteder
- St.meld. nr. 24 (2003-2004) Nasjonal Transportplan 2006-2015
- St.meld. nr. 39 (2000-2001) Friluftsliv

Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014):
Formålet er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging:
Denne har som formål å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging:
Disse har som mål å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle aktiviteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unge. Dette medfører krav til fysisk utforming mht. bl.a. forurensning, støy, trafikkfare, helsefare, størrelse på uteareal, mulighet for variasjon i lek og tilpassing til ulike aldersgrupper.
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming:
Disse har som mål å sikre alle mennesker i hele landet like muligheter til å utvikle sine evner og leve gode og meningsfylte liv.
Universell utforming innebærer en inkluderende planlegging og utforming av produkter og omgivelser. Universell utforming legger til grunn mangfoldet av mennesker og tilstreber løsninger som kan brukes av alle.
- Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag av 10. november 1994:
Disse har som mål at innenfor retningslinjenes geografiske virkeområde skal naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen i dag og i fremtiden.

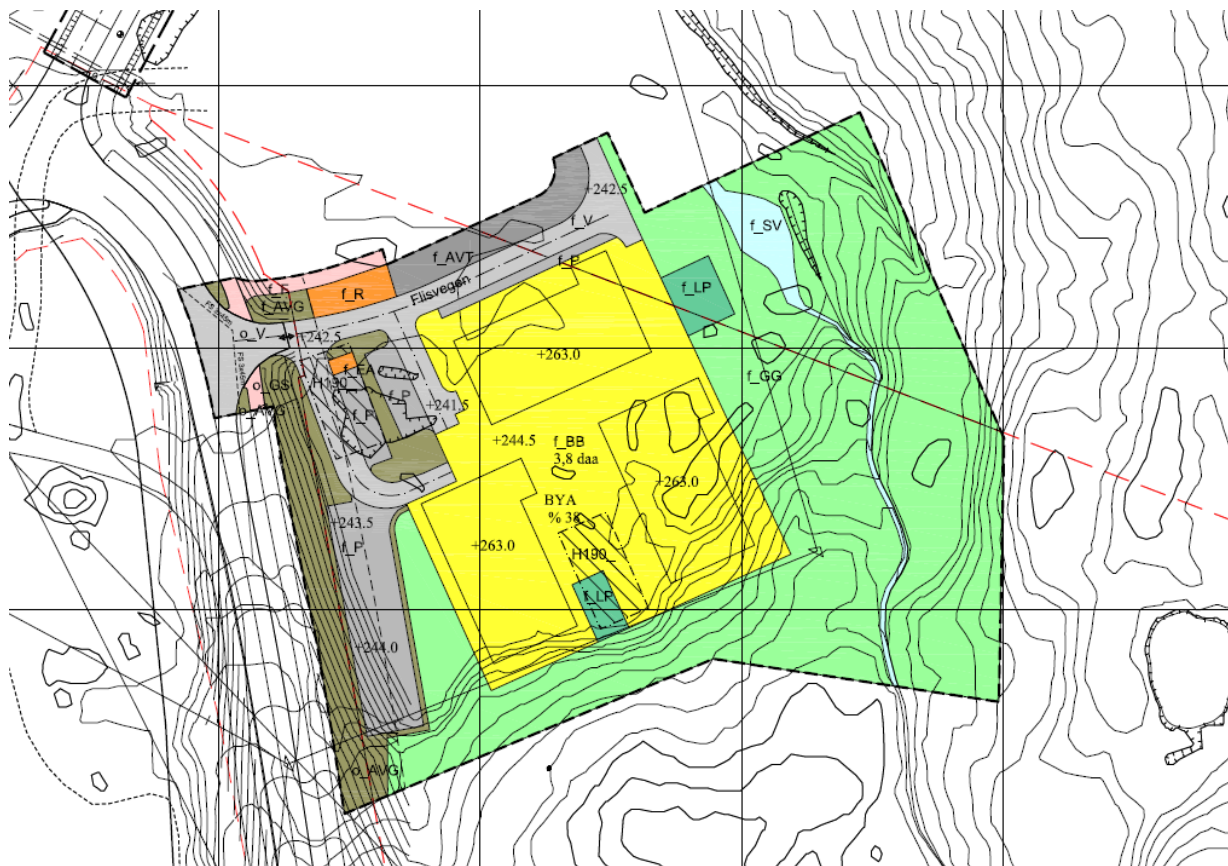
- **Naturmangfoldloven:**
Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden.
- **Friluftsloven:**
Denne har til hensikt å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre allmenhetens rett til ferdsel, opphold m.v. i naturen, slik at muligheten til å utøve friluftsliv som en helsefremmende, trivselsskapende og miljøvennlig fritidsaktivitet bevares og fremmes.

Regionale føringer

- Fylkesplan for Oppland 2005-2008, Mulighetenes Oppland.
- Fylkesdelplan for Hadeland
- Handlingsprogram 2006-2010 og planleggingsprogram for 2010-2015 for Oppland

3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

3.1. PLANKARTET



Detaljreguleringsplan

3.2. AREALREGNSKAP

Formål og feltnavn

Formål		Areal i daa
PBL § 12-5, 1.ledd nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
Formål	Feltnavn	
1113 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	f_BB	3,8daa
1510 Energianlegg	f_EA	0,015daa
1550 Renovasjonsalegg	f_R	0,1daa
1610 Lekeplass	f_LP	0,2daa
PBL § 12-5, 1.ledd nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Formål	Feltnavn	
2010 Kjøreveg	f_V	0,8daa
2010 Kjøreveg	o_V	0,2daa

2012 Fortau	f_F	0,1daa
2015 Gang og sykkelvei	o_GS	0,05daa
2018 Annen veggrunn - teknisk anlegg	f_AVT	0,3daa
2019 Annen veggrunn - grøntareal	f_AVG	0,4daa
2019 Annen veggrunn - grøntareal	o_AVG	0,6daa
2082 Parkeringsplasser	f_P	0,8daa
PBL § 12-5, 1.ledd nr. 3 - Grønnstruktur		
Formål	Feltnavn	
3001 Grønnstruktur	f_GG	5,7daa
PBL § 12-5, 1.ledd nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Formål	Feltnavn	
6001 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	f_SV	0,3daa

BYA-beregning

Det foreslås en prosent bebygd areal = 40% BYA.

Grad av utnytting regnes innenfor felt f_BB område avsatt til boligbebyggelse/ blokkbebyggelse.

BYA (bygningers fotavtrykk)

Areal avsatt til boligbebyggelse/ blokkbebyggelse	3800 m2
Bygningers fotavtrykk, inkl. overdekket sykkelparkering	1447 m2

BRA (bruksareal)

Leiligheter inkl. svalganger og balkonger	4958 m2
Parkeringsgarasje under terreng	2000 m2
Takterrasser	175 m2

Grunnlag for %BYA = $1447 : 3800 = 0,38$

Dette gir reell BYA for prosjektet slik det nå omsøkes på 38%.

36 parkeringsplasser på terreng i felt f_P inkl. 2 stk. HC plasser, er ikke medregnet i BYA. Dette er et areal på 656 m2.

3.3. BESKRIVELSE

Planområdet ligger Harestua i Lunner kommune og er lokalisert øst for fylkesvei 16.

Planen omfatter et areal på om lag 13,3 daa bestående av lyng og skogsterreng.

Områdes skal reguleres til boligbebyggelse bestående av lavblokker samt grøntområde og infrastruktur. Det tas høyde for at det vil bli plass til 48 boenheter. Foruten krav om utarbeidelse av plan med videre detaljering, er det angitt overordnede føringer for krav til uteoppholdsareal, lekeplass og parkering.

Bebyggelse, estetikk, landskap

Planen legger til rette for en boligutvikling i tråd med kommunale føringer og tidligere vedtatt områderegulering. Det er lagt hovedvekt på blokkbebyggelse nær det planlagte område for nye Harestua sentrum.

Terrenget heller i hovedsak i en sør til nordgående- og en øst til vestgående retning. Bebyggelsen er så langt det er mulig forsøkt plassert slik at uteoppholdsarealet ligger

mot sørvest. Bebyggelsen er videre plassert så godt som mulig inn i terrenget. Delen av planområdet med boligbebyggelse er hevet 2-3 m. Dette for å få en god tilpasning til veien, en god overgang fra den laveste del av området og opp mot skråningen i sør og vest, samt bedre solforholdene i planområdet. I tillegg vil dette sørge for en relativt god massebalanse innenfor planområdet.

Planområdet består i hovedsak av løsmasser. Dette er lett flyttbare masser, som forenkler terrengarronderingen. En slik terrengarrondering vil ha lite konsekvenser for nær- og fjernvirkningen.

Planområdet har flatt terreng men grenser mot skråning i sør og øst. Det planlegges for blokkbebyggelse, 4-5 etasjer høye. Det er planlagt ca. 50 leiligheter fra 55-80m². Deler av dette området heves og bebyggelsen vil bli lagt på kote 242,5-245,5. På den måten vil utsikt og kontakt med dalsiden forbedres ytterligere.



Byggeområdet markert med rødt

Ved å sentrere blokkbebyggelsen på flaten med omkringliggende skrånende terreng vil bebyggelsen harmonere med landskapet og fjernvirkningen bli stedstilpasset. Det vil bli lagt hovedvekt på tre i materialbruken både for å gjenspeile den gamle treindustrien og eksisterende boligbebyggelse på Harestua.

Blokkbebyggelsen skaper et alternativ til de mange eksisterende eneboligene og åpner for en ny type boform i Harestua. Blokkene er vendt slik at de oppnår best mulig solforhold. Et grønt drag langs bekken opp mot jernbanen bevares som et naturområde som en viktig del av planområdet.

For hver 25 boenhet skal det opparbeides en nærlekeplass for de minste barna på minimum 100m². Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke. Lekeplasser skal ha gode solforhold, og være utstyrt med lekeutstyr, bord og benker for barn og voksne. Der det er hensiktsmessig kan to eller flere plasser slås sammen.

Øvrige behov for lek og uteopphold ivaretas innenfor avsatt til grøntstruktur jf illustrasjonsplanen.

Et samlende torg vil etableres der bekken kommer ned dalsiden. Denne forsterker stedets grønt drag og suppleres med omkringliggende aktivitetsområder.

En avkjørsel fra «Stasjonsveien» er hovedatkomst til området. Det vil bli etablert p-kjeller under alle boligblokkene med direkte tilknytning til heis opp i til leilighetene. Det planlegges for 1,0 biloppstillingsplasser pr boenhet mindre enn 70m² og 1,5 biloppstillingsplass pr boenhet over 70m². Det planlegges for 0,5 biloppstillingsplasser til gjesteparkering pr boenhet. Et nett av gang og sykkelveier danner interne forbindelser for myke trafikanter.

Føringer fra reguleringsbestemmelsene for områdeplanen vil bli hensyntatt.



Planens begrensning markert med rødt



Bygningsvolumene



Sol/skygge-analyse se vedlegg 14: Soldiagram

Det vises til vedlegg 3-14 vedr bygningers plassering i forhold til veg, landskap, bygningers utforming, (byggegrenser, byggeavstander, høyder og takform).
Terrenginngrep og sol- skyggeforhold.

Det er utarbeidet illustrasjoner i form av snitt, perspektiver og 3D-modell som belyser konsekvenser av planforslaget.

Universell utforming

Det er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging, og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette skal sikre at også de som har nedsatt funksjonsevne skal ha likeverdige muligheter til samfunnsdeltagelse.

"... All bebyggelse og utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Dersom det skal utføres tiltak som ikke utformes jf. prinsippene, må det redegjøres for bakgrunnen for avviket..."

Boligområdet er lett å orientere seg i, og sosiale soner er skjermet for støy og trafikk. Alle boligblokkene har heis og leilighetene er tilrettelagt bevegelseshemmede etter TEK 10. Parkering tilpasset bevegelseshemmede i p-hus ligger i nær tilknytning til heis med direkte adkomst til boligblokk. Det er i tillegg planlagt for gjeste HC parkering på terreng. Kjørevei og gangveier er adskilt og har en maks stigningsgrad på 1:20. Det er tatt høyde for avfallshåndtering kort avstand fra bygning og trafikksikker atkomst for tømning.

Grønnstruktur

Grøntområdene har funksjon i form av buffer og sosiale uteområder. Bekkedraget som går gjennom planområdet vil ivaretas og fremheves innenfor planområdet som et viktig landskapselement. Langs bekkedraget vil det være naturlig å tilrettelegge for rekreasjonsområder, gangveier og stier som tydeliggjør og forsterker den stedlige kvaliteten.

Planen ønsker å utvikle flere plasser tilrettelagt for lek og opphold. Stier og veier knytter boligene og grøntområde sammen. Landskapets varierende terreng og ulik vegetasjon ønskes å bevares i størst mulig grad.

Grøntområdet danner naturlige grønne forbindelser og har en variasjon fra parkmessig preg med opparbeidet terreng, til naturlig skogsområde med eksisterende plantevekst. Områdene mellom boligene vil bli opparbeidet som et mer parkmessige område.



Grøntdrag langs bekkedraget fra togstasjon til Klemma og mot boligområde på øvre del av Skrenten.



Parkdrag

Bekkeløpet utformes med en vannlinje på ca 2 meter bredde og en buffersone på hver side på 4 meter.

For å hindre erosjon etableres det vegetasjonssoner langs bekkekant og vannspeil.

Det opparbeides også et vannspeil på område. Kanter rundt vannspeilet skal gis en klar bearbeidelse, med variasjon mellom naturlig bredd med vannplanter, og med steinsatte kanter. Steinsetting for å skape variasjon rundt vannspeilet. En buffer på 5 meter rundt vannspeilet. Fluktusjon begrenses til 20-30 cm. Sidekanter skal ikke utformes slik at de innbyr til bading. Slak helling (min 1:5) og gruntsone langs kanten.



Bekk og vannspeil

Naturmangfold

Det er ikke registrert verdifulle naturtyper/arter innenfor planområdet.

§ 8-12.

I forbindelse med utarbeidelse av områdeplan for Harestua sentrum er området befart og det er gjort vurdering av planområdets naturverdier. Direktoratet for naturforvaltnings naturbase er sjekket og det er ikke registrert verdifulle naturtyper/arter innenfor planområdet.

Deler av planområdet har fra tidligere vært brukt til tømmerlagring. Planlagt nytt tiltak på eiendommen vil ikke forringe det biologiske mangfold. Det vises til konsekvensutredning i forbindelse med områdereguleringsplan for Harestua sentrum.

Landbruk inkludert utmarksbeite

Jernbanen fungerer som en barriere mot marka, og hindrer at beitedyr tar seg ned i boligområdene. Riksvegen skaper en tilsvarende barriere i vest, og boligområdene på Harestua har ikke vært, og kommer ikke til å bli, tilgjengelig for beitedyr. Noe skog og andre terrenginngrep må vike plass for boligutbyggingen. Dette må anses å ha svært liten negativ konsekvens målt opp mot verdien og samfunnsnyttene av utbyggingen.

Kulturminner

Oppland fylkeskommune foretok befaring 23.november i 2009. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Potensialet for å finne bevarte automatisk fredete kulturminner vil være meget lavt. Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidene straks stanses og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

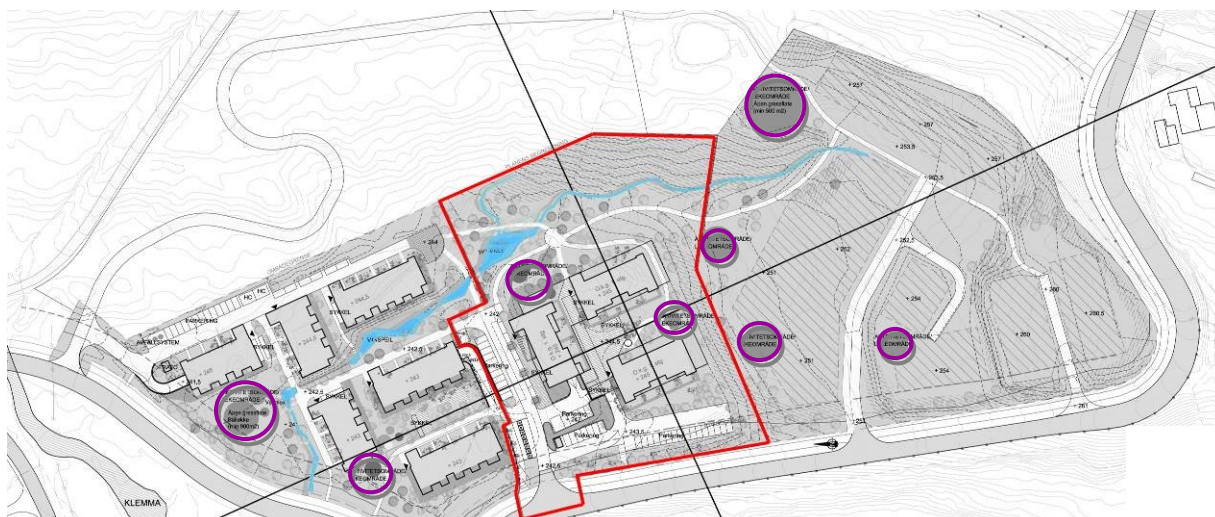
Barn og unges interesser

Det skal tas hensyn til barn- og unges interesser ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Det er krav i bestemmelsene om at det skal anlegges lekeplasser i boligområdene. For hver tjuefemte boenhet skal det opparbeides en lekeplass på minst 100m². Innenfor område f_BB tilrettelegges det for nærlekeplasser for mindre barn, med sandkasse/huskestativ etv. Innenfor område f_BK1 og i umiddelbar nærhet til planområdet, vist på illustrasjonsplanen, legges det til rette for større arealer for lek for eldre barn. Det planlegges det for å etablere åpne flate gressletter/balløkker på henholdsvis 900 m² og 500 m².

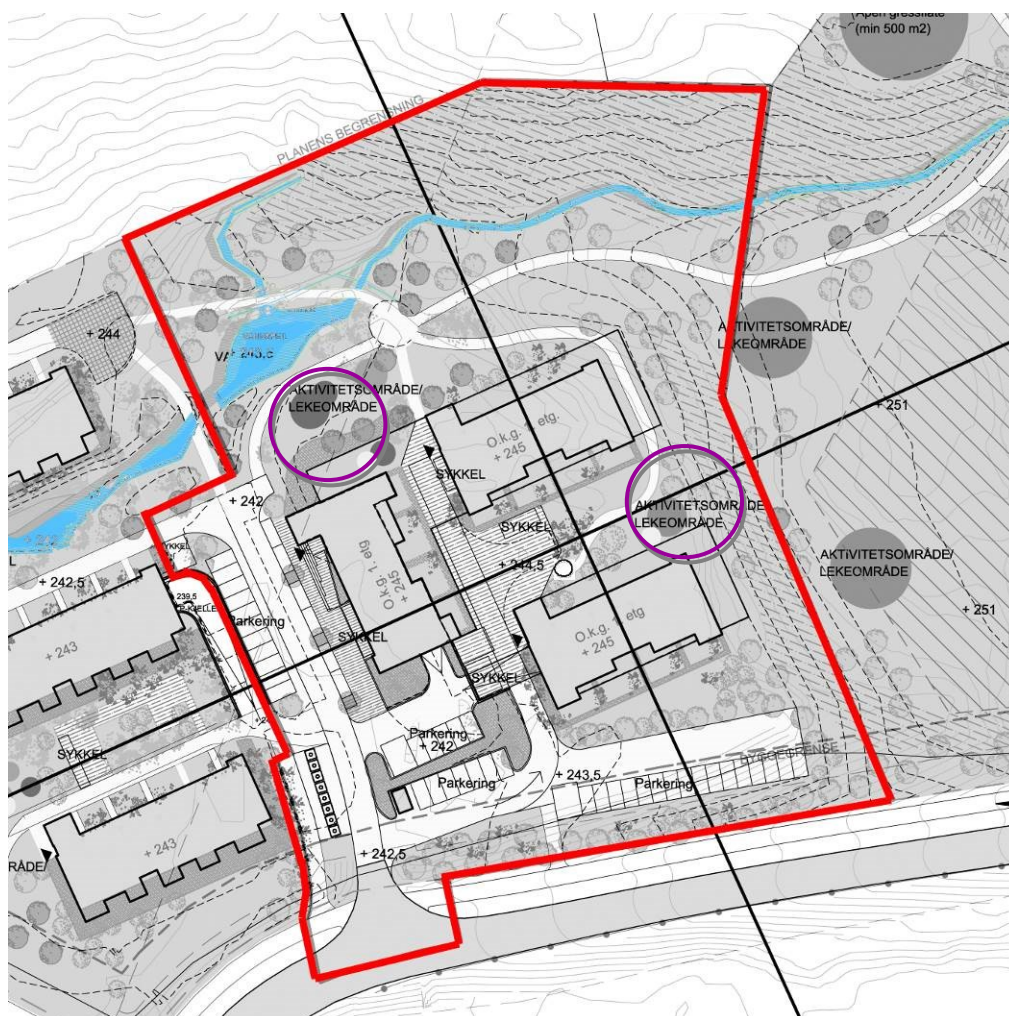
Det er krav til utstyr og gode solforhold, og en bør utnytte de mulighetene som terrenget og vegetasjonen gir, for eksempel til aking og klatring. Nærområdet er i dag til dels brukt som turområde men anses ikke aktivt brukt som leke-/aktivitetsområde for barn. Omregulering til boligområde vil ikke være negativ for barn og unge.

Tiltakene det legges til rette for vil være positive og bedre forholdene for barn og unge ved at det anlegges lekeplasser og andre aktivitetsområder i tett tilknytning til marka. Dette gjør det enda enklere for familier og tilbringe dagen ute i det fri. Funksjonene som legges til grunn for valg av løsninger og utstyr på lekeplasser er at anleggene skal stimulere til allsidig fysisk aktivitet og motorisk utvikling.

Lekeplassene/aktivitetsplassene skal være en trygge, sosiale møteplasser for alle, inkludert de voksne og eldre i boligområdet. Lekearealene er lagt på sikre områder, skjermet for trafikk. Biltrafikken er konsentrert til en hovedvei og trafikksikre gangveier er etablert. Disse danner bilfrie kommunikasjonsårer internt. Skole og barnehage samt idrettshall planlegges for med gangavstand til boligene.



*Lekeplasser og aktivitetsområder for hele området markert i lilla (planområde markert i rødt).
Opparbeidelse av lekearealer sikres i rekkefølgebestemmelsene.*



Nærlekeplasser innenfor planområdet markert i lilla (planområde markert i rødt).

Samferdselsanlegg, trafiksikkerhet

Trafikkmengde

Antall kjøretøyer til fra området er beregnet til ca. 200 ÅDT. (4 turer pr bolig)
Kjøreadkomst er også beregnet for felles bruk av tun-området på nordsiden med ca. samme antall leiligheter.

Samlet trafikkmengde på atkomstveien i framtiden kan da bli 400-450 ÅDT. Sammen med de beregnede trafikkmengder til framtidige bebyggelse videre østover mot stasjonen, trafikk til stasjonsområdet inkludert fritidsaktiviteter og beregne trafikk til Solobservatoriet, blir trafikken fra krysset med Nye Elvefaret til avkjøringen ca 1850 ÅDT. (1400 + 450) ÅDT.

Vegadkomst

Kjøreatkomst til området skjer via tidligere bygget kryss med «Stasjonsveien».

Atkomstveien vil bli bygget med en asfaltert veibredde på 5,0 m. På deler av strekningen er det også planlagt parkering langs veien. Atkomstveien avsluttes med vendehammer dimensjonert for brannbil/lastebil. Det er tilrettelagt kjørbare adkomst med stor brannbil helt frem til hovedinnganger og brannvesenets angrepsveger i byggverkene.

Eksisterende utforming av krysset med «Stasjonsveien» har tilstrekkelig kapasitet til å ta unna den beregnede trafikkmengden uten at utbygging av krysset med f.eks. dråpeøy skulle være nødvendig.

Fra atkomstveien er det avkjøring til parkeringskjellere under blokker og til parkeringsplass/uteområdet mellom blokkene. Den siste veistrekningen inklusive vendehammer i uteområdet er også dimensjonert for brannbil.

Parkering

Parkering skjer dels under blokkene, (1 plass pr leilighet), og dels på terreng.

Parkeringsplassene er foreslått plassert som vist på tegning.

Totalt antall parkeringsplasser er 48 stk. i kjeller under blokker og 36 stk. på terreng.

Min 10 % av parkeringsplassene skal tilfredsstille kravet til HC-plasser. Totalt antall parkeringsplasser dekker også det behovet for gjesteparkeringsplasser som er satt.

Minimum 50% av p-plassene i kjeller skal det tilrettelegges for uttak for el-bil.

Gangatkomst

Gangatkomst til området vil skje via eksisterende GS-vei langs «Stasjonsveien».

Det bygges fortau langs første strekningen av atkomstveien. I tillegg opparbeides det adkomst til uteområdet mellom blokkene via parkeringsplassen som vist på tegning.

Trafiksikkerhet

Trafikken er løst ved at bilister umiddelbart blir ledet til p-kjeller og parkeringsplasser når en kjører inn på området. Det er ingen gjennomgående kjørbare veier i området, og det er lagt opp til et godt stinett med mange snarveier slik at ikke folk blir fristet til å gå på kjøreveien. Kjørende og gående har adskilte ferdselstraseer på deler av strekningen. Gangtrafikken krysser imidlertid kjøretraseene på enkelte strekninger. Om det på noen av disse stedene skal etablere fotgjengerfelt med merking og skilting, avklares i utbyggingsfasen senere.

På de strekningene hvor det ikke er planlagt fortau langs adkomstveien er trafikkbelastningen derfor lav.

Universell utforming

Kjøreveier, gangveier og parkeringsplasser blir utført slik at kravet til maks stigning 1.20 oppnås for alle strekningene internt i området.

VA-anlegg

Ledninger for vann- og spillvann til blokkene knyttes til eksisterende VA-nett som er ført fram til området i krysset mellom «Stasjonsveien» og Nye Elvefaret. Spillvannet overføres til eksisterende spillvannsledning ved gravitasjon. *VA-anlegget utføres etter de krav som er gitt i Lunner kommunes VA-norm og krav gitt i TEK 10.*

Vannledninger

Fra eksisterende vannledning i krysset Nye Elvefaret/vei til stasjonen legges det ny vannledning med dimensjon 200 mm fram til avslutning av adkomstveien som vist på vedlagte skisse av VA-anleggene.

Fra denne vannledningen legges det vannledninger med mindre dimensjon fram til brannhydranter som er plassert i ytterkant av tunet mellom blokkene som vist på skissen. Forslag til øvrig plassering av uttak for brannvann er også vist på skissen. Fra disse hovedvannledningene legges det stikkledninger for vannforsyning til vanlig forbruksvann og vannledninger for sprinkling i bygningene.
(Krav som angitt i preaksepterte ytelser til TEK 10 §11-17).

Sprinkleranlegg

Eksisterende vannledninger i tilknytningspunktet har tilfredsstillende kapasitet for brannvannsdekning. Interne vannledninger dimensjoneres for nødvendig brannvannsdekning for sprinkleranlegg i blokkene og krav til øvrig sløkkevann. Det legges egen vannledning for sprinkling fra hovedledning i vei/gate til hver bygning. Dimensjon for denne ledningen vil være ca 50 mm. Nøyaktig dimensjonering utføres senere ved detaljprosjekteringen av anlegget.

Spillvannsledninger

Spillvannsledningen fra området tilknyttes eksisterende spillvannsnett i krysset Nye Elvefaret/stasjonsveien som vist på VA-skissen.

Overvannshåndtering

Overordnet krav til lokal overvannshåndtering er gitt i TEK 10 §15-10. Overvannet skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på eksisterende avløpsnett.

Gjennom området går det også et naturlig bekkedrag med et tilhørende nedbørfelt som strekker seg langt utenfor det området som nå reguleres. Deler av bekkeløpet er lukket i det området som tidligere er planert for tømmerlagring.

Selv om det ikke er registrert store flommer i området som nå planlegges, forutsettes at planområdet skal være sikret mot en flom i sikkerhetsklasse F2. (Se TEK 10 § 7-2.)

Med bakgrunn i dette kravet er det utført en beregning av overvannsavrenning for hele nedbørfeltet til det naturlige bekkedraget gjennom planområdet. Det vises til vedlagte notat for overvannsberegninger, se vedlegg 15. I disse beregningene er det også tatt hensyn til klimaendringer som beskrevet.

Beregningene som er utført viser at vannmengden fra en 200 -års flom fra hele nedbørfeltet gir en maks vannføring på ca. 1700l/s tilsvarende 6100 m³ vann.

Som følge av vesentlig kortere tilrenningstid vil overvannsmengder fra en 200-års flom fra den utbygde delen av nedslagsfeltet alene gi en vesentlig større maks vannføring (3900 l/s), men samlet total vannmengde blir mindre, (2300m³).

I overvannsberegningene er de også foretatt beregning av overvannsmengdene ved 20 års gjentakintervall som tidligere ofte har vært benyttet som dimensjoneringsgrunnlag for overvannsanlegg. Vannmengdene for en 20-års flom utgjør knappe 60% av de overvannsmengdene som er beregnet for 200-års flommen.

Forslag til løsning for overvannshåndteringen i området BK1. Det vises til vedlagte overvannsnotat vedlegg 15.

- Det velges en mest mulig åpen løsning for overvannsystemet. Dette betyr at de eksisterende bekkeløpene opprettholdes i størst mulig grad. I reguleringsplanforslaget er derfor disse bekkeløpene lagt innfor de friområdene som er regulert.
- Overvann fra de tette flatene i feltene utjevnes lokalt før det ledes til det åpne bekkeløpet slik at maks avrenning til bekken tilsvarer maks vannmengde ved tilrenning fra hele nedslagsfeltet, ved dimensjonerende regnskyll (ca. 1700 l/s).
- Størrelse av utjevningmagasinene beregnes separat for hvert deltfelt i forbindelse med søknad om byggetillatelse.
- Det er bygget 2 stk. stikkrenner for overvann gjennom Nye Elvefaret fram til Klemma. Bekkeløpet gjennom delfeltet knyttes til den nordre stikkrenne gjennom veien. I tillegg etableres det en overvannsgrøft mellom gangveien langs Nye Elvefaret og bebyggelsen fram til den andre stikkrennen som ligger i krysset mellom Nye Elvefaret og «Stasjonsveien». Til sammen har disse 2 stikkrennene enn kapasitet som overstiger flomvannsmengden i bekken (1700 l/s).
- I tillegg til at eksisterende og omlagte bekkeløp gjennom boligområdene dimensjoneres for en flomvannsmengde på ca. 1700l/s må bekkeløpene utformes slik at en flomsituasjon ikke gir større oppstuvning enn 0,2-0,3 m ved maks flom. Et bekkeløp med bredde på 2-3 m i normalsituasjonen vil med slake sideskråninger kunne ta unna maks flom ved at vannet flommer utover de slake breddene uten at dybdeøkningen blir særlig stor.



Eksempel på utførelse av bekkeløpet gjennom området

Forslag til overvannshåndtering for delfelt Skrenten.

Det vises også til skisse som viser forslag til VA-anlegg i delfeltet.

Tillatt overvannsmengde ut fra dette området er beregnet til 50 l/s. Ved større overvannsmengder må overstigende vannføring fordrøyes på området og først føres til utløp når tilrenningen er mindre enn tillatt utslipp på 50 l/s.

Av det vedlagte notat med overvannsberegninger framgår at nødvendig fordrøyningsvolum for å holde overvannsmengden ut fra delområdet på maks 50 l/s blir 110 m³.

Overvannet fra de tette flatene i området er foreslått samlet til 2 stk utjevningmagasiner. Det ene magasinet som stort sett får tilførsel fra takflater og tunområdet mellom blokkene er plassert i kanten av tunområdet. Overvannet etter utjevning fra dette magasinet føres til det åpne vannbassenget nord-øst i delfeltet. Det andre magasinet vil stort sett få tilført overvann fra veier og plasser. Alt overvannet skal føres via sandfang før det føres til utjevningmagasinet. Utløpet fra dette magasinet føres i separat overvannsledning fram til eksisterende overvannsrør (stikkrenne) gjennom Nye Elvefaret og fram til utslipp i Klemma.

Bortledning av drensvann fra bygninger og vannkummer.

Vannstanden i den åpne bekken og stikkrennene gjennom Nye Elvefaret kan i enkelte tilfeller bli liggende høyere enn kjellergulv og gulv i garasjekjellere.

For å hindre oppstuvning og mulig tilbakestrømming av overvann til disse arealene blir drensledninger fra bygninger og vannkummer tilknyttet en egen overvannsledning som ligger dypere enn overvannsledningen fra utjevningmagasinene.

Den dypereleggende overvannsledningen knyttes til eksisterende overvannsledning som ligger i krysset mellom Nye Elvefaret og veien mot sentrum.

For å hindre at overvann fra åpen bekk skal nå fram til grunnmurer/drensledninger ved bygninger vil det lagt tette masser (alternativ tett membran) mellom drensledningene og bekkeløpet. Mengden drensvann vil da bli liten selv om det er flomvannføring i bekken.

Avfallshåndtering

Det er planlagt felles oppsamlingspunkt for avfall som vist på planen. Avfallet samles opp i brønner nedgravd i bakken. De er plassert i umiddelbar nærhet til veien, slik at den ikke er til hinder eller skaper farlige situasjoner for gående/syklende.

Strømforsyning

Strømforsyning til området vil skje fra egen trafo som plasseres mellom gang-/sykkelvei langs «Stasjonsveien» og planlagte parkeringsplasser.

Fjernvarme

Blokkene skal forsynes med fjernvarme fra en ny varmesentral som skal bygges i litt lenger sør i Sagparken.

Vegnavn

Det vil bli flere nye veier på område. Stedstilknyttede forslag som Flisvegen, Skrenten kan være eksempler på nye vegnavn. Dette vil bli videre diskutert.

Samfunnsberedskap

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal gjennomføres og følge reguleringsplanen når den sendes inn for 1. gangs behandling. Dersom reguleringsplanen hjemler tiltak som medfører risiko for uønskede hendelser, må det defineres tiltak som reduserer risikoen, både i planbeskrivelsen og i bestemmelsene.

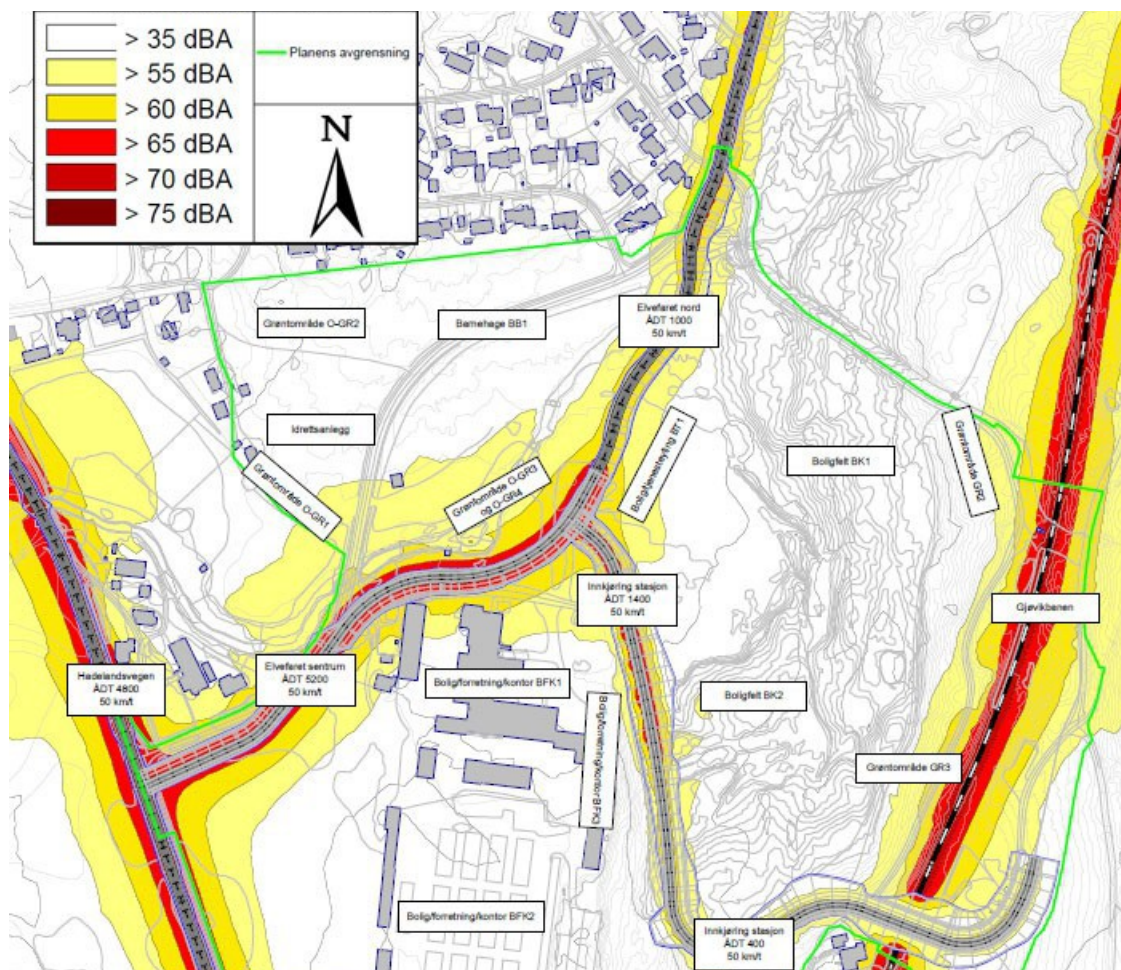
Støy

Området er lite støyutsatt. I den tidligere konsekvensutredningen for reguleringsplan for Harestua sentrum i Lunner kommune er det også utført støyberegninger for dette boligfeltet.

Beregningene er utført for en trafikkmengde på 1400 ÅDT på hele strekningen. Dette er noe mindre trafikkmengde enn beregnet langs den første delen av feltet (fra Nye Elvefaret fram til adkomstveien). Den støybelastningen som er beregnet er så lav at en mindre trafikkøkning vil ha liten betydning for støybelastningen.

Støyberegningene viser at all bebyggelse i planområdet for den beregnede trafikkmengden ligger i støysoner med støynivå < 55 dBA. Kun i området mellom Nye Elvefaret og adkomstveien er det et støynivå på 55dBA utenfor gs-veien. Litt større trafikk vil gi noe økning i støynivået her, men denne økningen vil ikke gjelde noen områder i den detaljreguleringsplanen som fremmes nå.

Eventuell støybelastning fra togtrafikk er ikke beregnet/vurdert.



Utsnitt av støysonekart.

Forurensning og energiforbruk

Tiltak foreslått i reguleringsplanen vil ikke påvirke forurensningssituasjonen negativt.

I følge byggeteknisk forskrift fra 2010 (TEK 10) skal byggverk prosjekteres og utføres slik at lavt energibehov og miljøriktig energiforsyning fremmes. TEK 10 beskriver en rekke energikrav som gjelder for bygningens oppvarmede bruksareal (BRA).

Beregninger av bygningers energibehov og varmetapstall skal utføres i samsvar med Norsk Standard NS 3031 Beregning av bygninger energiytelse - Metode og data. U-verdier skal beregnes som gjennomsnittsverdi for de ulike bygningsdeler.

Alle bygg må i tillegg energimerkes. TEK10-bygg vil som standard få enten energimerke C eller B, avhengig av hvilke oppvarmingskilder som velges.

Med tilknytning av boligene til et fjernvarmenett vil minst 60 % av et byggs varmebehov, altså energibehov til oppvarming og varmtvann bli dekket av fornybare energikilder (fjernvarme). Byggene vil da få energimerket C.

Utredninger vedr klimabelastning og klimagassregnskap vil om kommunen krever det bli utarbeidet og ettersendt januar 2015.

Krav til vannbåren varme

Alle bygg skal ha vannbåren varme (fjernvarme se tidligere pkt).

Utbyggingsavtale

Tiltaket forutsetter utbygging eller utbedring av kommunaltekniske anlegg, og vil utløse krav om utbyggingsavtale. Det er i forbindelse med *Områderegulering for Harestua sentrum* inngått utbyggingsavtale mellom Lunner Almenning og Lunner kommune. Utbyggingsavtalen skal sikre en forsvarlig gjennomføring, ivaretagelse av teknisk- og grønn infrastruktur: veg, vann, avløp, fjernvarmenett/nærvarmenett, friområder, lekearealer og grønnstruktur, grunn til offentlige formål og andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak.

4. SAKSGANG/MERKNADER

Planprosess

26. juni 2013: Forhåndskonferanse/oppstartsmøte med planavdelingen i Lunner kommune.

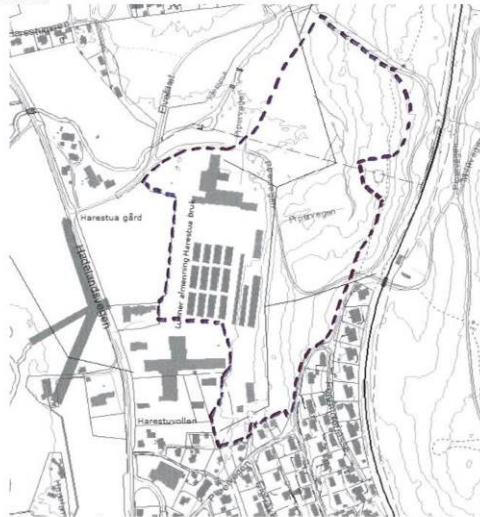
1. juli 2013: Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for del av eiendom Gnr/Bnr 16/2, Sagparken i Lunner kommune sendt offentlige etater og berørte naboer. Frist for merknader 1. september 2013.

3. juli 2013: Annonse i avisen Hadeland. Frist for merknader 1. september 2013.

10. juni 2014: Nytt oppstartsmøte med planavdelingen i Lunner kommune.

Varsel om oppstart av detaljreguleringsplanarbeid for del av eiendom Gnr/Bnr 16/2, Sagparken i Lunner kommune

På vegne av Lunner allmenning kunngjøres det i henhold til Plan- og bygningslovens §§ 12-1 og 12-8 om oppstart av detaljreguleringsplanarbeid for området. Planområdet er vist på kartutsnittet.



Planområdet er på ca 152 da og er del av gnr/bnr 16/2. Det har byggeformål konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse, energianlegg og kombinert formål – bolig/forretning/kontor i områderegeringsplanen for Harestua sentrum. Området planlegges detaljregulert i samsvar med områderegeringsplan.

Naboer og grunneier blir varslet direkte.

Opplysninger om planarbeidet kan fåes ved henvendelse til
Arkitektene Astrup og Hellern AS
Pb. 6734 St. Olavs plass, 0130 OSLO
E-post: ale@aaoh.no

I tillegg er varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid lagt ut på kommunens hjemmeside: <http://www.lunner.kommune.no/>

Merknader som kan ha virkning for planarbeidet sendes til Arkitektene Astrup og Hellern AS inne 01.09.2013.
Alle mottatte dokumenter blir sendt kommunen sammen med planforslaget.

Innkomne merknader

Det har kommet inn 8 merknader /henvendelser i forbindelse med varslingen:

1. Fylkesmannen i Oppland, datert 02.09.2013
2. Jernbaneverket, datert 08.07.2013
3. NVE, datert 27.08.2013
4. Oppland Fylkeskommune, Regionalenheten og Kulturarvenheten, datert 26.08.2013
5. Ragnar Kjørven, datert 30.08.2013
6. Fjeld gård, datert 21.08.2013

1. Fylkesmannen i Oppland, datert 02.09.2013

Fylkesmannen forutsetter at planen legger opp til:

1. Klimavennlige energiløsninger.
2. Naturmangfoldlovens prinsipper §§8-12 legges til grunn.
3. Bevaring av vassdrag og kantvegetasjon etter vannressursloven § 11.
4. Høy arealutnyttelse og korte avstander til daglige gjøremål kan bidra til redusert transportbehov og klimautslipp. Sikre høy bokvalitet og gode utearealer.
5. Barn og unges interesser
6. Miljørettet helsevern
7. Universell utforming
8. Medvirkning

Plankonsulentens kommentar:

1. Det skal bygges ihht gjeldende forskrifter TEK 10. I alle bygg på 500m² eller over skal minimum 60% av energiforsyningen dekkes av annen energiforsyning enn elektrisitet og/eller fossile brensler. I mindre bygg 40%. Utover dette skal det bygges i hht TEK 10.
2. Konsekvensene for naturmiljø og biologisk verdi på planområdet er utredet i egen rapport utarbeidet av planteviter. Det er verken ved feltarbeidet, eller ved tidligere undersøkelser, framkommet noen spesielle naturverdier som tilsier at området bør vernes for tekniske inngrep.
3. Vassdraget som renner gjennom tomten vil bli bevart og det settes av et bredt grøntbelte i planen. Ytterligere retningslinjer for bredde og høyde på kantvegetasjonen vil bli beskrevet i bestemmelsene.
4. Reguleringsområdet vil ligge i god tilknytning til både sentrum og jernbanen. Det vil bli lagt opp til gode gang og sykkelveier internt på området som enkelt fører folk til knutepunktene for kollektiv og næring. Det vil bli lagt vekt på gode uteoppholdsarealer som styrker de stedlige kvalitetene på området. Det er utarbeidet en pilotveileder som skal sikre de stedlige kvaliteter området innehar, denne er bygget på foreliggende programmer og analyser.
5. RPR og pbl skal legges til grunn for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
6. Temaet blir behandlet i ROS-analyse.
7. Krav om universell utforming vil være ihht til pbl og gjeldende forskrifter TEK 10
8. Medvirkning

2. Jernbaneverket, datert 08.07.2013

Jernbaneloven § 10 angir 30 m byggegrense mot jernbanen. Reguleringsarbeidet må sikre tilstrekkelig sikkerhet mot spor og sporanlegg, herunder at ikke mennesker ferdes ulovlig i/over sporområdet. Det forutsettes også at planarbeidet sikrer tilstrekkelig gode

miljøkvaliteter, herunder fra miljølemper i form av støy og vibrasjoner fra jernbanen. Det oppfordres tilslutt om at det legges til rette for at flest mulig skal komme seg lett til nærmeste jernbanestasjon. I denne forbindelse er det viktig å sikre gode forhold for gående, syklende og ev. bussreisende til togstasjonen.

Plankonsulentens kommentar:

- Byggegrenser vil bli overholdt.
- Grensen mot jernbanen inngår ikke i planen og sperringer mot spor og sporområdet vil bli opprettholdt.
- Gode gang og sykkelveier vil bli etablert på området og øke tilgjengeligheten til jernbanen.
- Eksisterende vegetasjon mellom jernbane og planområdet vil være etter dagens situasjon.

3. NVE, datert 27.08.2013

Planområdet omfatter vassdragsnære områder langs Klemma og områder for utbygging må dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. sikkerhetskravet gitt i TEK10 § 7-2.

Plankonsulentens kommentar:

- Planområdet har ikke plangrense til Klemma.

4. Oppland Fylkeskommune, datert 26.08.2013

Regionalenheten og Kulturarvenheten

- Pilotveilederen skal ligge til grunn for detaljreguleringen.
- Universell utforming
- Vurdere økte byggehøyder

Plankonsulentens kommentar:

- Pilotveilederen er brukt som et verktøy i detaljreguleringen.
- Krav om universell utforming vil være ihht til pbl og gjeldende forskrifter TEK 10
- Det vil bli bygget boligblokker på henholdsvis 3 og 4 etasjer.

5. Ragnar Kjørven, datert 30.08.2013

- Detaljert reguleringsplan mtp høyder og utforming av bolig.

Plankonsulentens kommentar:

- Et gjennomarbeidet illustrasjonsprosjekt er lagt til grunn for detaljreguleringen. Det er lagt stor vekt på solforhold og utsikt for å skape høy bokvalitet og gode uterom. Høyder på blokkbebyggelsen vil være 3-4 etasjer. Bebyggelsen på tomten vil i hovedsak være lav i skråningen opp mot stasjonen og høyere i nede på flaten. Dette for å tilpasse terrenget og harmonere med eksisterende bebyggelse. Stedlige kvaliteter tas vare på og forsterkes.
- Høyder vil bli definert i bestemmelsene.

6. Fjeld gård, datert 21.08.2013

- Hensyn til beitedyr.

Plankonsulentens kommentar:

- Planområdet er lite tilgjengelig for elg og beitedyr da det ligger innenfor inngjerdingen rundt allmenningens sagbruksområde. Jernbanen fungerer som en

barriere mot marka, og hindrer at beitedyr tar seg ned i boligområdene. Riksvegen skaper en tilsvarende barriere i vest, og boligområdene på Harestua har ikke vært, og kommer ikke til å bli, tilgjengelig for beitedyr.

5. FORSLAGSSTILLERS VURDERING

Planforslaget er utarbeidet i henhold til føringer i kommuneplanen og områdeplanen. Forslaget er også i tråd med nasjonale og regionale retningslinjer og overordna planer. Det tilrettelegges for utvikling av boliger og skaper et grunnlag for å øke befolkningsveksten i kommunen. Nye etterspurte boligtyper tilføres tettstedet som et alternativ til eksisterende boligtyper. Stedlige kvaliteter bevares og planforslaget skaper ingen negative konsekvenser for miljø og samfunn.

6. VEDLEGG

- Vedlegg 1: Plankart
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: Illustrasjonsplan - utvidet område
- Vedlegg 4: Illustrasjonsplan - planområde
- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan - Snitt
- Vedlegg 6: Tun 1 - Plan 1 etasje
- Vedlegg 7: Tun 1 - Plan 2-4 etasje
- Vedlegg 8: Tun 1 - Plan Toppetasje
- Vedlegg 9: Tun 1 - Plan Parkeringsgarasje
- Vedlegg 10: Tun 1 - Takplan
- Vedlegg 11: Tun 1 - Snitt
- Vedlegg 12: Tun 1 - Fasader
- Vedlegg 13: 3D-modell, Illustrasjoner
- Vedlegg 14: Soldiagram
- Vedlegg 15: Overvannsberegning
- Vedlegg 16: Kartlegging av forurenset grunn, Sagbruk Harestua. November 2008
- Vedlegg 17: Innkømne merknader
- Vedlegg 18: Naboliste
- Vedlegg 19: ROS-analyse
- Vedlegg 20: Oversiktsplan VA-anlegg

7. KILDER

- Konsekvensutredning og reguleringsplan for Harestua sentrum i Lunner kommune.
- Lunner kommunes nettsider: <http://www.lunner.kommune.no/>
- Lunner Almennings nettsider: <http://www.lunner-almenning.no>
- Harestuaportalen: <http://www.harestua.info/index.php>
- Oppland fylkeskommune nettsider: <http://www.oppland.no/>