

PLANBESKRIVELSE

**DETALJPLAN FOR NORDRE KVERNHUSMOEN
HARESTUA, LUNNER.
PLAN-ID 12/1841
LUNNER KOMMUNE**



Innhold

Bakgrunn	3
Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	4
Planstatus	4
Kommuneplan	4
Reguleringsplaner	5
Planforslaget	6
Bebyggelsen	6
Plangrepet	7
Arealbruken	7
Utredningene	8
Trafikk og infrastruktur	8
Grunnforhold	12
Miljøkonsekvenser	13
Støy	13
Forurensning	14
Naturmiljø og biologisk mangfold	14
Risiko og sårbarhetsanalyse	14
Masseras	14
Radon	14
Planprosess og medvirkning	15
Vedlegg	16

Bakgrunn

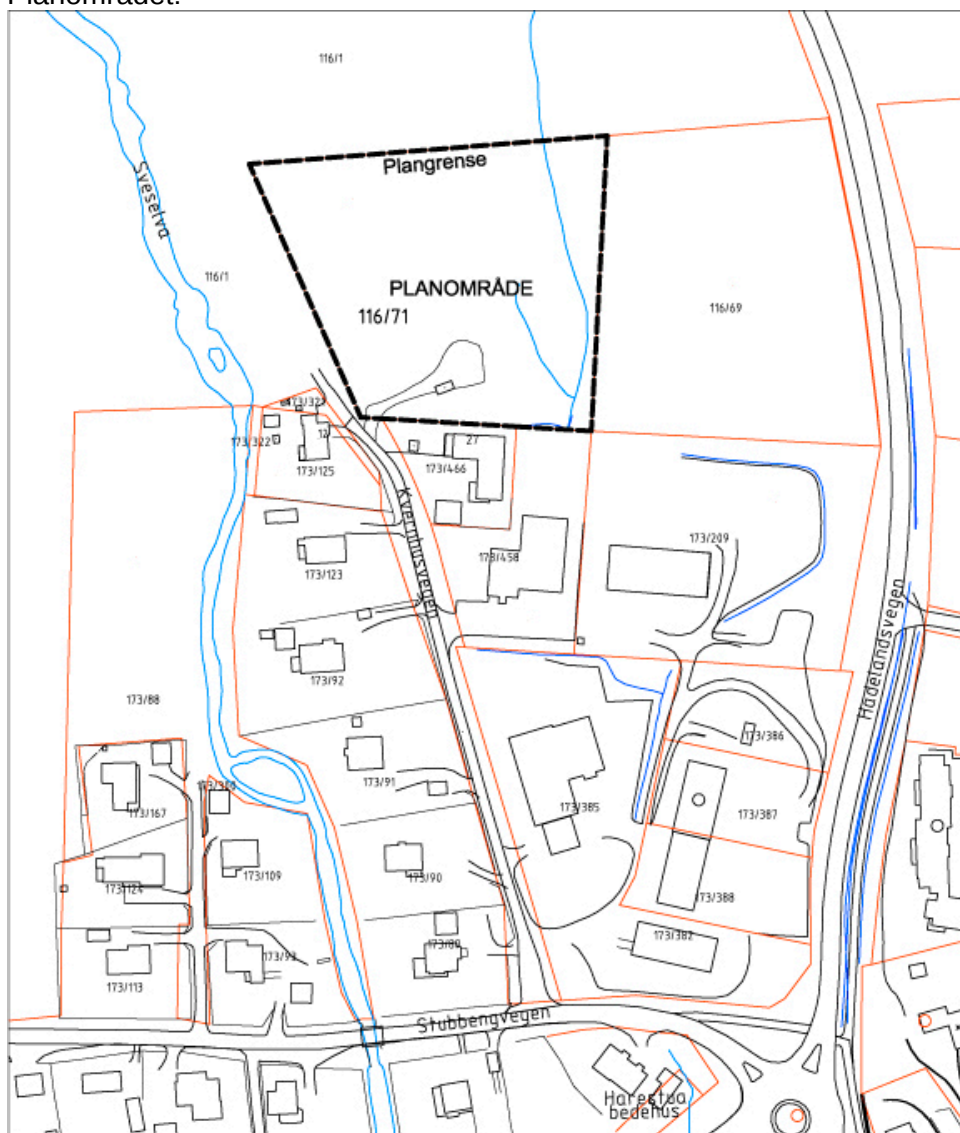
Hadeland Bygg og Eiendomsutvikling AS har ervervet gnr 116, bnr 71 og ønsker å regulere området til småhusbebyggelse. Primært legges det opp til mindre boliger for førstegangsetablerere og de som har behov for mindre boliger.

Området er pr i dag ikke bebyggt.

Planforslaget fremmes av Sivilingeniør Bjørn Leifsen AS på vegne av tiltakshaverne.

Dette er en revidert utgave etter at planforslag ble oversendt kommunen for behandling 24.7.2014, men der en så fikk ønsker fra administrasjonen om suppleringer og justeringer av planen.

Planområdet:



Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Området er i dag utmark men preget av å være planert/bearbeidd i næringssammenheng. Se flyfoto.

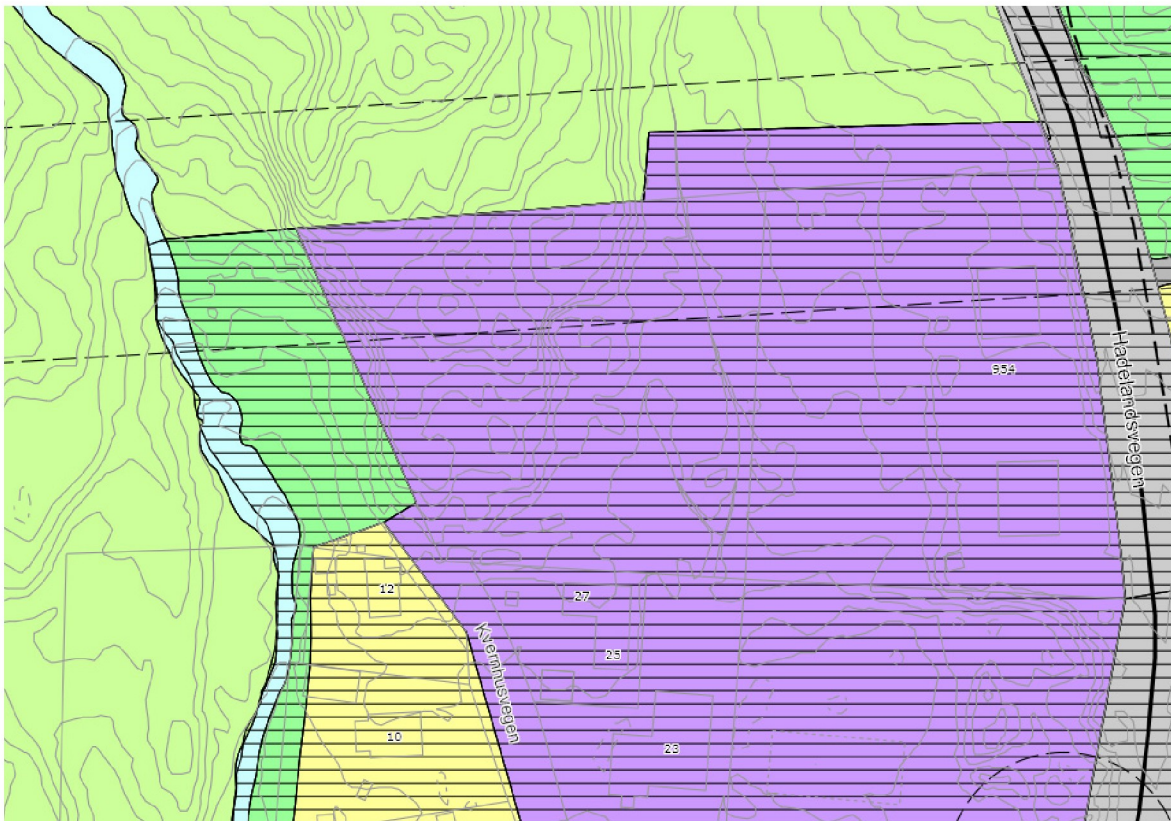


Øst for denne tomte er det næringsbygg. I sør er det boliger og noen næringsbygg.

Planstatus

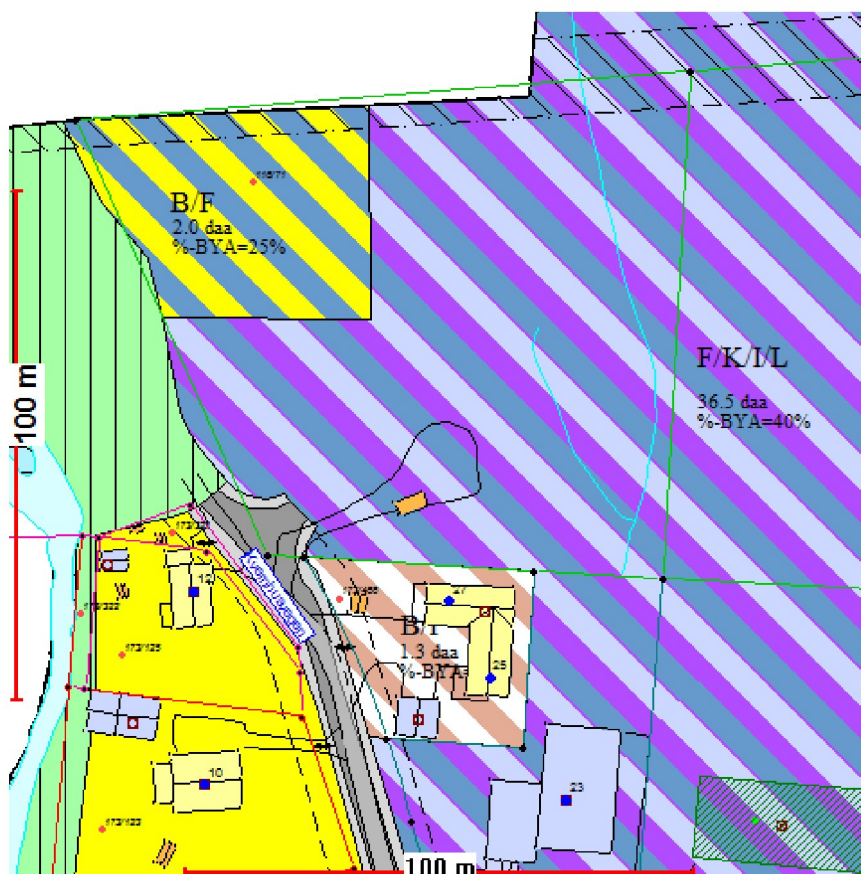
Kommuneplan

Arealet er i gjeldene kommuneplan avsatt til næringsbebyggelse, vist som deler av område F i planutsnittet på neste side. Men kommuneplanens bestemmelser viser at gjeldende reguleringsplaner gjelder fortsatt. Se neste kapittel.



Reguleringsplaner

Deler av området er regulert til kombinert formål bolig/forretning. Resterende deler er regulert til kombinert formål forretning/kontor/ industri/lager. Gjeldende reguleringsplaner må oppheves i det nye planområdet.



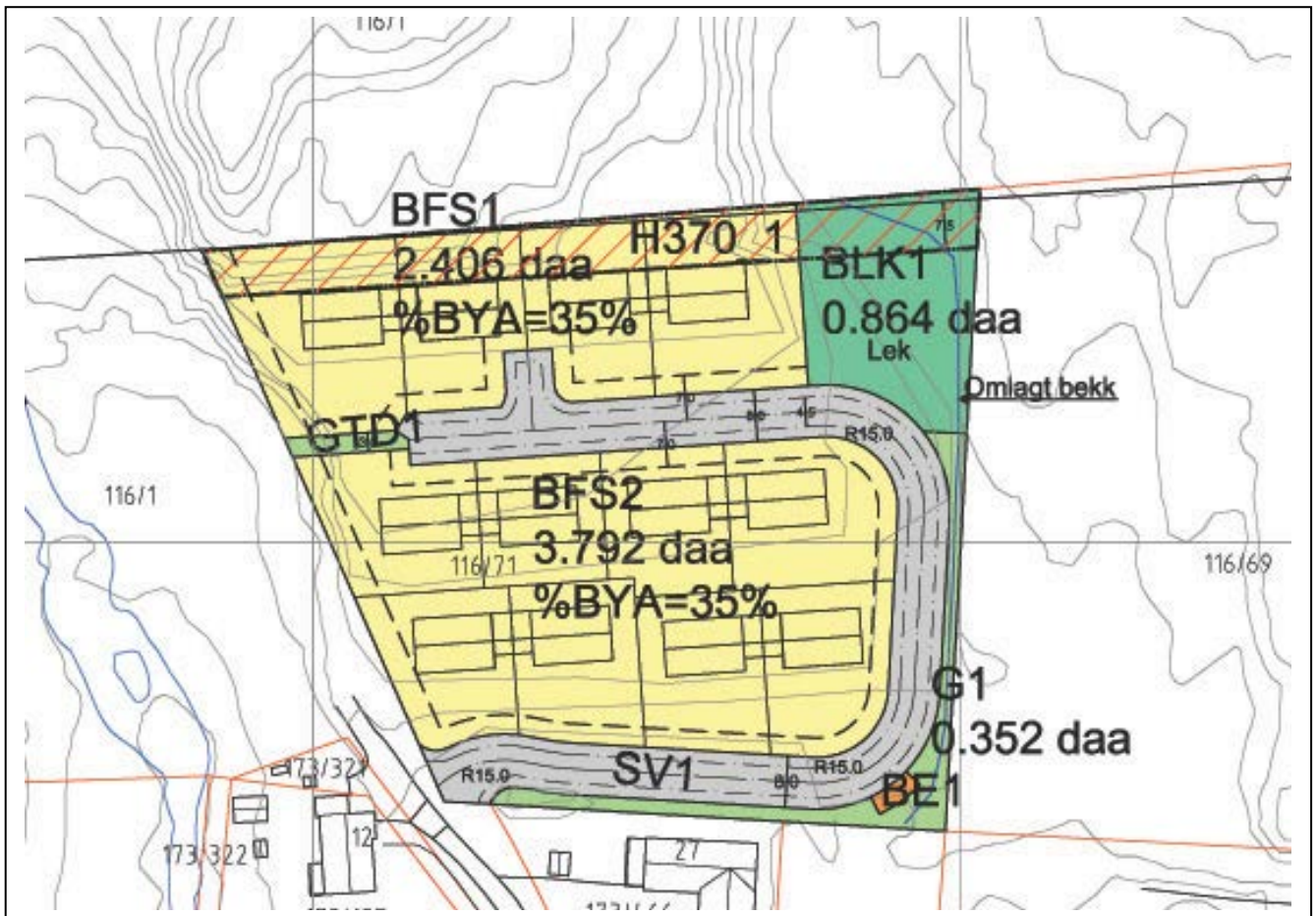
Planforslaget

Bebyggelsen

Utbygging begrenses av eiendomsgrensene. Ny bebyggelse er ikke fastlagt i den formelle planen.

Det tilrettelegges i utgangspunktet for oppføring av 12 kjedede eneboliger. Gjennomsnittlig tomtestørrelse er på ca 510 m², med lite variasjon i størrelsen. Boligene er planlagt kjedet med carporter i eiendomsgrensa.

Tomtene ligger fritt i terrenget med gode sol- og utsiktsforhold.

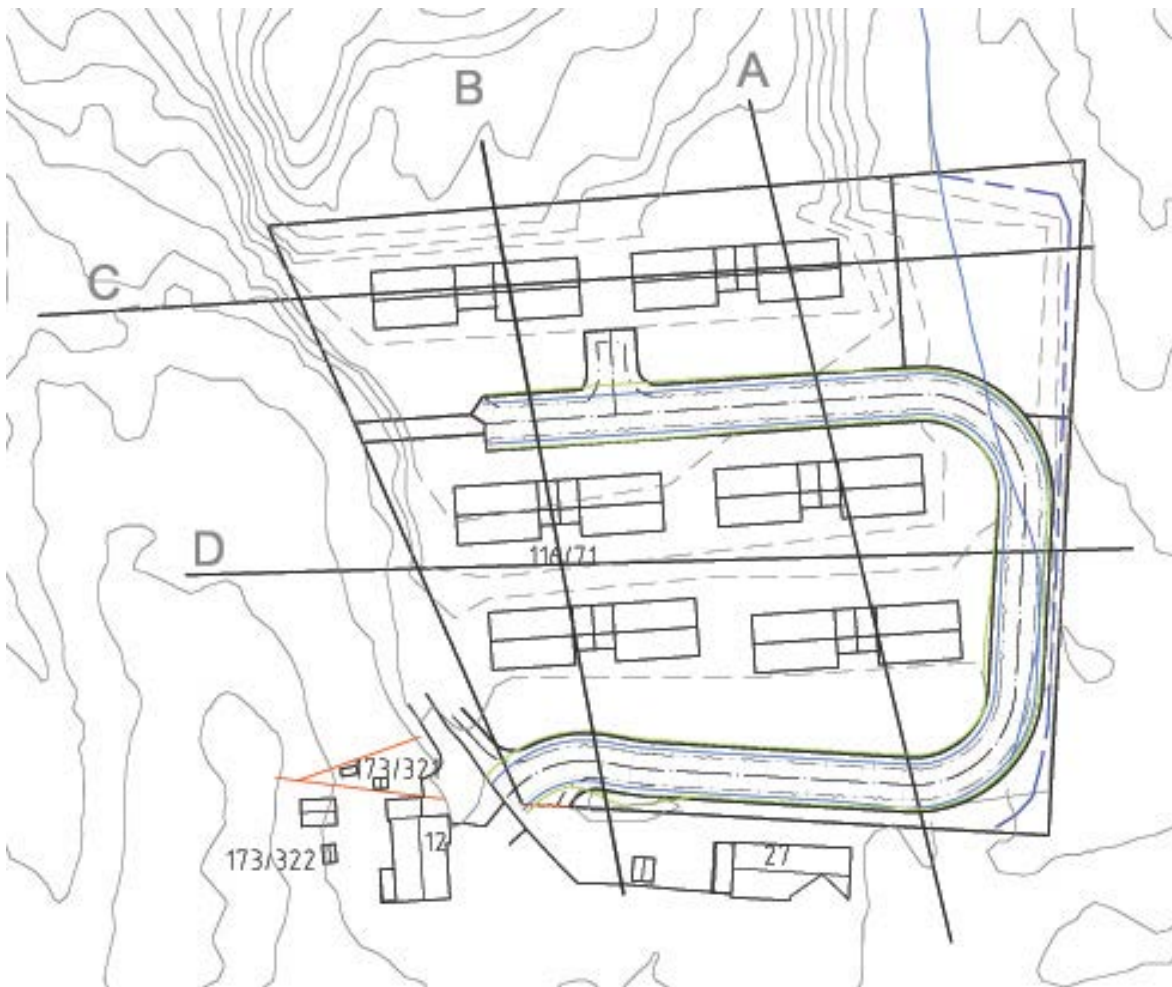


Det legges opp til at bebyggelsen skal få et tradisjonelt uttrykk, dvs røstede tak og vegger i tre. Lave hus i én etasje. Bygningene vil derfor ikke ruve i terrenget eller i forhold til bebyggelsen i nabolaget.

Terrenget i området har noen sprang som vil bli utjamnet. (Massene består av morenemasser som er lett å flytte). Siden det aller meste av området vil bli bearbeidd, vil dette ikke gjøre landskapsmessige skader dersom det avgrenses til urørte områder omkring på en veltilpasset måte. Terrenget vil bli senket i nordvestlige deler (ca 2m) der det er en terreng-«rygg», og hevet i øst og syd (ca 2m) der masser tidligere er fjernet. Dette vil gi bedre tomter med slakere helning, samt at atkomstvegen vil bli liggende bedre i terrenget med mindre skråningsutslag, noe som også gjør at tomtenes kan gå helt ut til reguleringsgrensa på 8m jevn bredde.

Bekkedraget øst i planområdet planlegges lagt om til helt i østkanten av planområdet. Bekken har ikke vannføring hele året. Omleggingen er etter befaring avklart med kommunens miljøvernkonsulent.

Nedenfor er vist hvordan nytt terreng er tenkt utformet, sammen med konstruert veg.



I vedlegg er vist planen på dette bearbeidde terrenget sammen med snitt gjennom terrenget og ønsket bebyggelse. Dessuten vegkonstruksjonen i horisontalplan, lengdeprofil og tverrprofiler.

Plangrepet

Planen er utformet slik at en fra atkomstpunktet i sørvestre del av tomta legger internvegen i tomtas yttergrenser og derfra sentralt inn fra øst. Dette for at områdene mot vest, der de beste uteområdene er (aftens- og kveldssol), skal få minst mulig trafikk. Avstanden fra tomte-/plangrensa i syd er nå 2m. Tomta der benyttes til næring slik at denne avstanden kun har vegteknisk interesse (ikke støyproblemer, støv eller lignende).

Tomta er godt utnyttet, noe som er nødvendig for at boligene skal bli rimelige.

Felles lekeområde er i øst går over i utmarksområdene der. Lek forutsettes også å bli tilrettelagt for på den enkelte tomt.

Det er avsatt en stripe med grøntområder mot sør og øst. I disse skal det plantes trær som kan skjerme mot tiliggende næringsområder.

Arealbruken

Arealbruken fordeler seg slik:

Formål:	Areal i m ²
---------	------------------------

PBL. § 12-5, ledd 1 - Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	6 198
Lekeplass	864
Energianlegg	21
PBL. § 12-5, ledd 2 – Samferdselsanlegg	
Veger	1 713
PBL. § 12-5, ledd 3 – Grønnstruktur	
Grønnstruktur naturområde	373
SUM	9 169

Utredningene

Pga at planen delvis strider mot gjeldende reguleringsplan er det stilt spørsmål om den burde konsekvensutredet etter plan- og bygningsloven § 12-3 tredje ledd jfr. §§ 4-1, 4-2, og forskrift om konsekvensutredninger. Dette er vurdert, men en mener at det ikke er tråd med forskriften. Begrunnelsen er at selv om planen medfører endringer av eksisterende kommune- og reguleringsplan, er det ikke aspekter ved den som gjør at den kommer inn under kriteriene i punktene a-k i § 4 i ovennevnte forskrift.

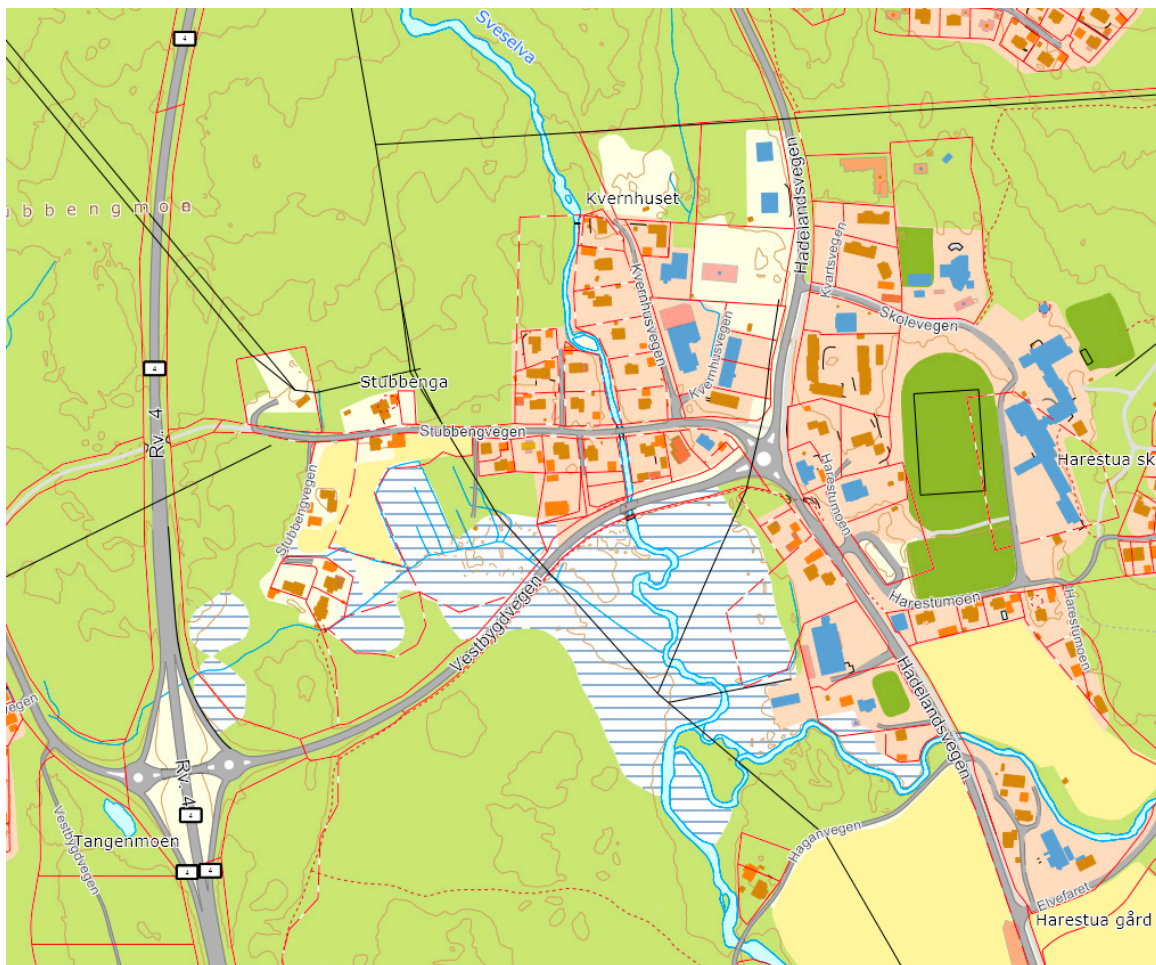
Trafikk og infrastruktur

Veger og trafikk.

Atkomstvegen er regulert i en total bredde av 8m. Dette dekker kjørefeltene og sidearealene. Som eget kartet viser av skråningsutslag, så vil skjæringer teoretisk sett et par steder i ubetydelig grad gå inn på tomtene og andre tilliggende arealer. Men dette bør være akseptabelt, og terrenget vil kunne bli utplanert der det er noe bratt. Dette vil gjøre at arealene uten ulemper blir en naturlig del av tomten.

Feltet skal ha adkomst fra den eksisterende kommunale vegen Kvernhusvegen, som ender ut på Stubbengvegen og som igjen går frem til rundkjøringen med Vestbygdvegen. Sistnevnte knytter RV4 til Harestua.

Se neste side.



Kvernhusvegen er så lite trafikkert at det ikke er nødvendig å separere gående/syklende fra de kjørende. Her er kun 7 boliger, et treningssenter og 1 bedrift. Sistnevnte med utkjøring helt nede ved Stubbengvegen.

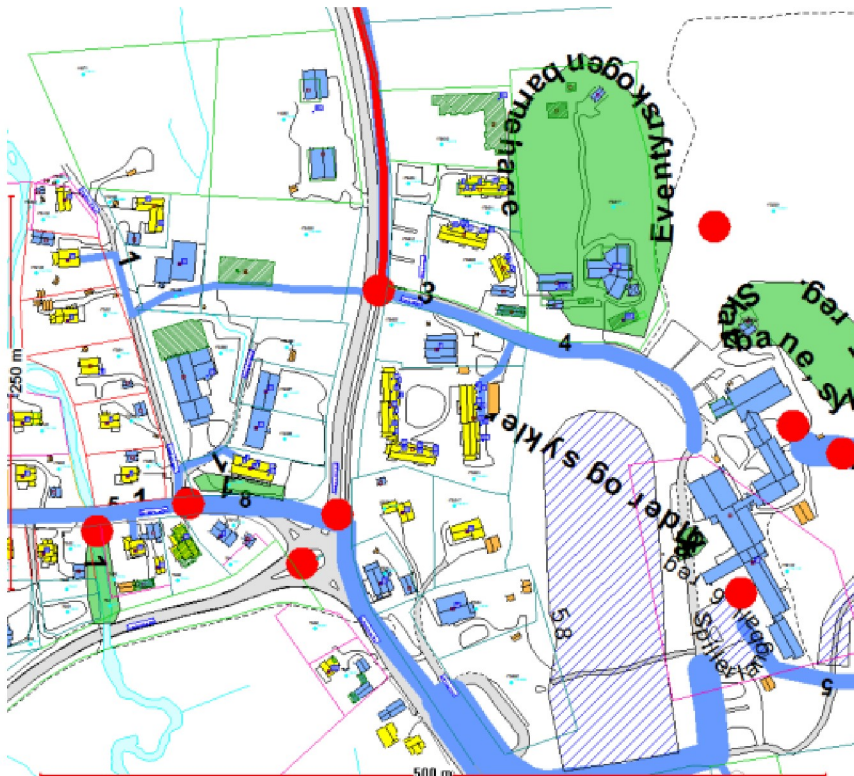
Trafikksituasjonen for barn/unge/myke trafikanter blir, at etter å ha kommet seg ned på Stubbengvegen, kan en komme inn på gang-/sykkelvegnettet frem til skolen og til sentrum. Se kartet her:



Nedre deler av Kvernhusvegen og en liten del av Stubbengvegen frem til gang-/sykkelvegen har brede skuldre, noe som gjør at det er god plass til myke trafikanter. Kryssingen av Hadelandsvegen er like nord for rundkjøringen, med eget gangfelt. Fartsgrensa her er 40 km/t. Årsdøgntrafikken er ca 710 kjt/d, hvilket er svært moderat.

Denne planen vil generere en ÅDT på ca 50 kjt/d. Dette er så lite at det ikke vil legge press på tilliggende veger eller kryss.

Skolen ligger på andre siden av Hadelandsvegen. Kommunen har antydnet at det fort kan bli dannet en snarveg fra feltet og østover mot denne. Jfr kartet nedenfor som viser barnetråkk i området. Planområdet ligger her helt i nordvest på kartet.



Øst for planområdet er det etablert et næringsområde som er til hinder for en snarveg østover mot gamle Hadelandsvegen og skolen. En eventuell snarveg der kunne fått en lengde på ca 550 meter til skoleplassen (fra senter denne planen). Legges det en løype i trafotrasen til skolen, vil denne avstanden bli 620 meter. Men ved å benytte vanlig veg som er brøytet, blir avstanden ca 640 meter. Gevinsten av en eventuell slik snarveg blir for liten til at en bør tilrettelegge for dette. De kan benytte eksisterende snarveg, men denne ligger utenfor dette planområdet. En ser derfor ingen grunn til aktivt å planlegge eller sikre/opparbeide enda en slik «snarveg».

Parkering

Parkeringsbehov for de nye boligene ivaretas med krav om minst to biloppstillingsplasser per boenhet på egen tomt.

Strøm

Det går en høyspentlinje i områdets nordre grense. HEV opplyser at den vil bli lagt i kabel i løpet av 2-3 år. Dermed vil den ikke medføre fare for langtidseksposerte elektromagnetiske bølger som kan medføre en helserisiko. Men pga usikkerhet om linja er lagt om innen boligene skal bygges har en beholdt sikkerhets-/faresonen til denne.

De få ekstra boligene utløser ingen krav til ny nettstasjon.

Energi

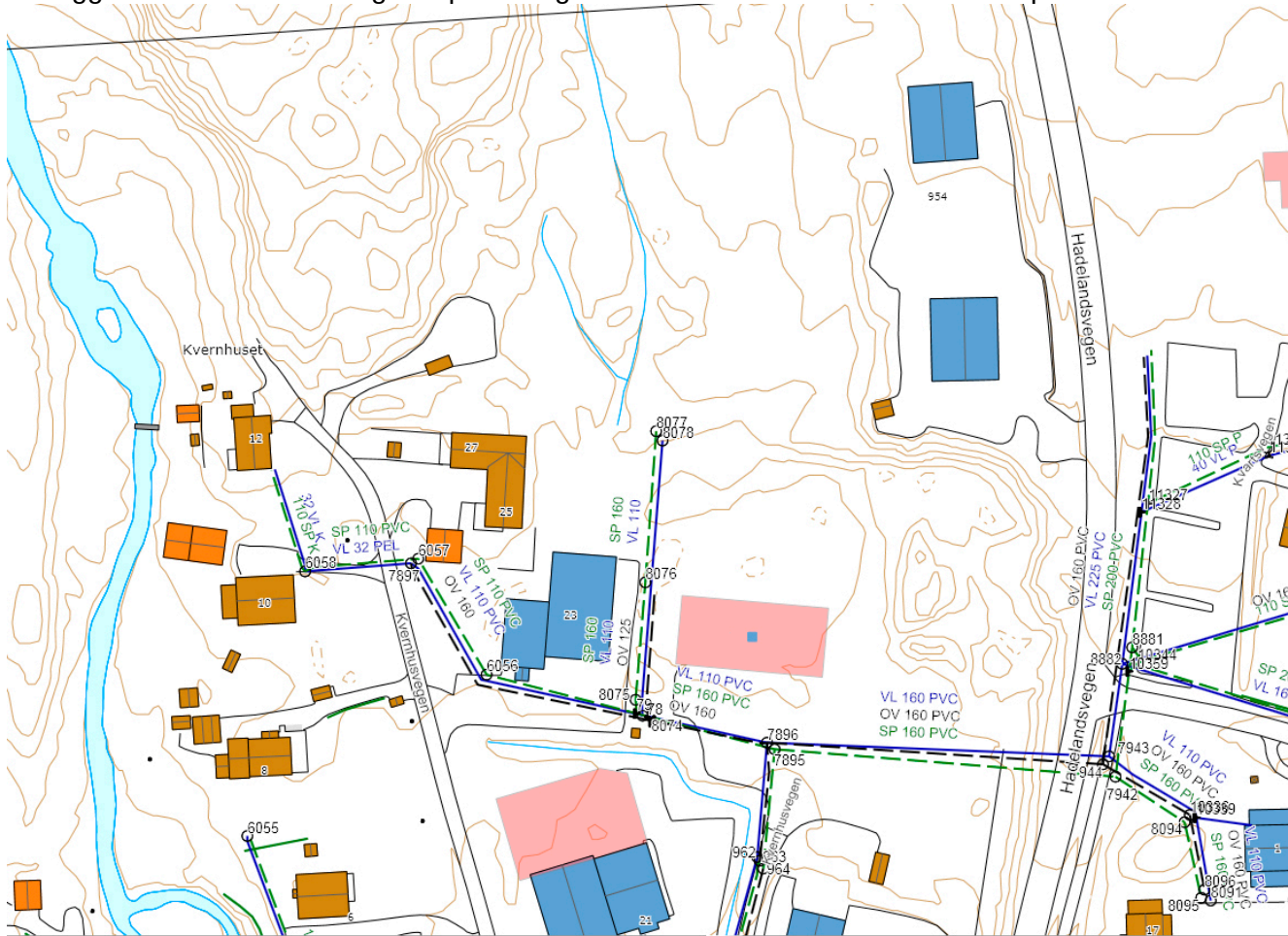
Kommunedelplanen har bestemmelse om at det skal legges til rette for fjernvarme med planlegging av felt over 6 enheter.

Dette er et lite område som, om en skulle legge opp til det, er avhengig av stedlige tilbud mht alternative energiformer, da overføringsledninger av noe lengde ikke kan bæres kostnadmessig av utbyggingen. Det legges derfor ikke opp til særskilte krav om tilkobling av alternative energiløsninger her.

Nyere hus krever, som følge av krav til isolasjon og ventilasjonsløsninger, svært lite energi. Og siden dette er småhusbebyggelse, har en ikke satt krav om vannbåren varme i husene med tanke på mulig tilkobling av fjernvarme.

Vann- og avløp

Det ligger kommunal vann- og avløpsledninger i området. Se utsnitt av nettkartet på neste side:



De nye boligene vil bli koblet til det kommunale nettet mht vann og spillvann. Detaljer om dette vil bli bestemt når VA-anleggene blir prosjektert.

Brannvannsdekningen er vurdert av kommunen. Det finnes større vannledninger (110 mm og 150 mm) inntil dette området, som fra tidligere er planlagt til næring/industri, som har strengere krav enn småhusbebyggelse. Statisk trykk er ca 5 bar. Det er godt nok for brannvannstrykk (min 2 bar).

Overvann forutsettes å bli håndtert lokalt på hver enkelt tomt ved infiltrasjon i grunnen, som er tykk morenegrus. Denne massen har stor kapasitet til mottak av overvann fra småhusbebyggelse.

Alternativt vil en kunne ha overløp til Sveselva, som renner ca 50 m fra feltet. Det finnes også overvannsledninger i området, men det bør være unødvendig å belaste dette nettet.

Barn- og unges interesser

Området som skal bebygges har vært brukt til utmark og næring. En kjenner ikke til at det har vært brukt som oppholds-/ lekeareal av barn og unge i nærmiljøet. En har derfor ikke hatt noen grunn til å engasjere barn og unge direkte i plansaken.

Tomtene her er ikke store, men store nok til at beboerne får tilstrekkelig med uteområder på egen tomt. Men en har også i tillegg satt av et felles lekeområde på ca 865 m². Dette egner seg både til vanlig lek og aking, og ligger inntil utmark som egner seg til opphold og lek. Kravet om lekeområder på 50 m² pr bolig er dermed innfridd med god margin.

Barna i området går på Harestua barneskole og ungdomsskole. Til skolen er det ca 650m, hvilket tilsier at de kan komme seg dit uten buss.

Til Harestua «sentrum» vil det være ca 1,3 km.

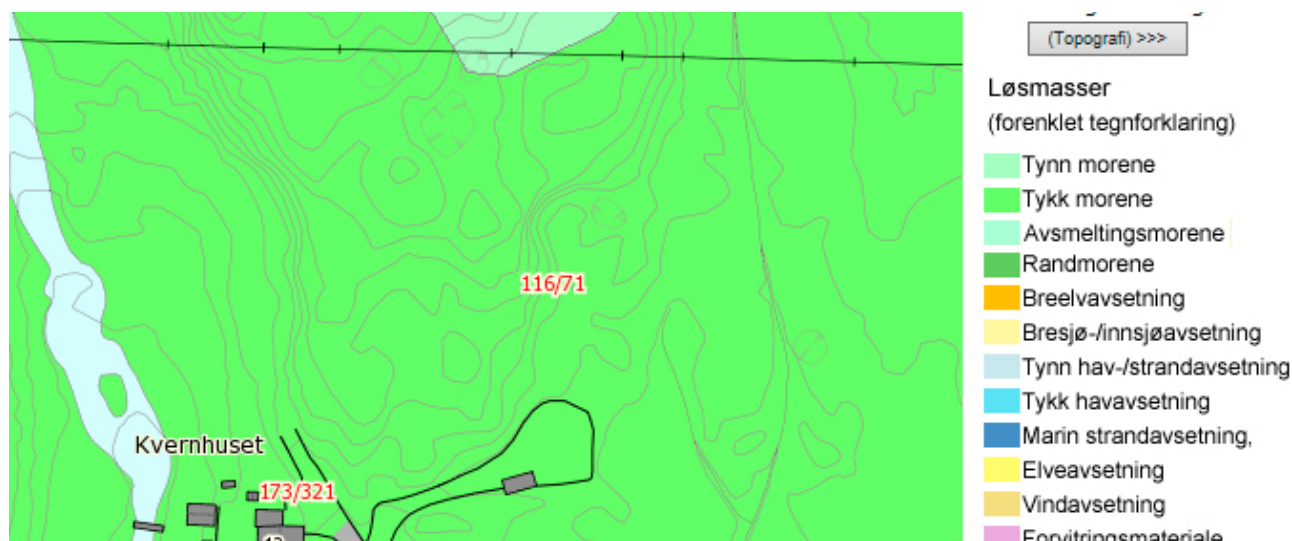
Aktuelle besøkssteder på Harestua ligger såpass nære at de kan nås ved å gå eller sykle.

Universell utforming

Bebyggelse og tilhørende utearealer skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming. De nye atkomstvegene har slak stigning..

Grunnforhold

Det er ikke utført særskilte geotekniske undersøkelser av planområdet, men Norges geologiske undersøkelses kartbase viser at grunnen består av tykke morenemasser. Dette regnes som stabile masser og det er ingen registrerte problemer i den omkringliggende bebyggelsen.



Flomfare

Det er en liten flombekk gjennom området og Sveselva passerer vestenfor området.

Flombekken har ikke vannføring hele året, og nedbørsfeltet er ikke stort. Det planlegges at dette bekkeløpet ikke fjernes, kun flyttes. Det forutsettes da at det lages et profil og fall som tilsvarer minst dagens avrenningskapasitet, eller helst større mht mulige flomsituasjoner. Dette bør prosjekteres av hydrologisk sakkyndig når hele feltet prosjekteres.

Sveselva har ved normalnedbør et elvetverrsnitt på ca 10 m bredde og 1m dybde, dvs ca 8m².

Elva ligger ca 50 m fra planområdet og betydelig lavere, ca 4-7m, og i en bred «dal». Det betyr at den vil ha en ekstrem stor vannføringskapasitet inntil vannet eventuelt kan nå opp til den planlagte bebyggelsen. Elvetverrsnittet vil bli på ca 70m x 4 m før vannet når opp til bebyggelsen, hvilket tilsvarer en vannføring som er ca 23 ganger normalføringen med samme hastighet som da. Områdene nedenfor brer seg ut og vil ha «uendelig» stor magasin før det eventuelt skal kunne nå opp til dette planområdet. (Harestuvannet ligger på ca kote 234, dvs ca 13 m lavere enn laveste bebyggelse her).

Det er heller ikke opplevd at bebyggelsen nedenfor, som ligger tettere inntil og nærmere elva har vært flomutsatt.

Det sier seg derfor selv at en vanskelig kan se at elva, selv med en helt ekstrem flom, skal kunne nå nære opp til bebyggelsen. Siden massene også består av grus, vil de heller ikke være spesielt utsatte for ras.

Erosjon kunne tenkes dersom elva hadde svært langvarige flomforhold, men det ville være hittil ukjente situasjoner.

Konklusjonen må derfor være at området knapt kan bli utsatt for skadelig flomfare.

Kulturminner

Oppland fylkeskommune ble varslet om oppstart av planarbeid. Se merknad. Men området er befart tidligere, så det forlanges ikke i forhold til denne planen.

Det er ingen kjente automatisk fredede kulturminner i nærheten.

Dersom det i forbindelse med bygg- og anleggsarbeid blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses og kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune skal varsles.

Fylkeskommunen har bedt om at forholdet til antatt kverndrift i Sveselva belyses i planen. Men en har med rimelig innsats ikke funnet ut noe om dette, og uansett ligger eventuelle slike verneobjekter helt sikker godt utenom dette planområdet.

Miljøkonsekvenser

Støy

Området ligger godt utenfor gul sone, da det ligger langt unna RV4 og andre veger som kan avgi særlig med støy. Det er heller ingen andre støykilder i nærheten som vil gi støy over støyretningslinjene.

En har derfor ikke sett det som nødvendig å lage støysonekart for området. Men bestemmelsene inneholder allikevel generelle bestemmelser om støy, i fall det om tiden skulle bli støykilder nær området.

Forurensning

Bekken som renner gjennom området kommer fra en gammel søppelfylling nord for området.

Det er tatt vannprøver fra denne bekken som viser at den ikke inneholder nevneverdige mengder av forurensende stoffer.

Naturmiljø og biologisk mangfold

Området er delvis skog og delvis brakkmark. Området er sterkt preget av menneskelige inngrep. Tilgjengelige naturdatabaser viser ingen spesielle naturtype- eller artsforekomster, bortsett fra beiteområde for elg og yngleområde for storlom (?). En kan ikke se at dette lille området skulle være viktig for noen av disse artene. Jfr også at området i kommuneplanen er forutsatt omdisponert.

En har derfor ansett som uaktuelt å gjøre egne feltstudier mht naturmangfold.

Kravene i Naturmangfoldloven er behandlet på følgende måte:

Kunnskapsgrunnlaget (§8) er ivaretatt gjennom databasesøk og god lokalkunnskap både hos tiltakshaver og planlegger.

Føre-var-prinsippet (§9) skal anvendes der en ikke har tilstrekkelig kunnskap om virkningene på naturmiljø. Her er kunnskapsnivået med rimelig sikkerhet meget godt, slik at ekstraordinære føre-var-tiltak ikke bør være nødvendig.

Den samlede belastningen på økosystemet (§10) blir ikke vesentlig større enn den allerede er, da området fra før er tatt i bruk.

Tiltakene medfører ingen kostnadssatte miljøforringelser/skader på naturen (§11), av årsaker nevnt ovenfor.

Driftsformer som er tilpasset den stedlige naturen (§12) er ikke aktuelt nå da det skal bli bebyggt.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Analyse for risiko- og sårbarhet er utarbeidet, og følger som eget vedlegg.

Masseras

Masseras vest i området er tenkelig, men (svært) lite sannsynlig.

Radon

Det ikke utenkelig at det kan være radon i grunnen.

Avbøtende tiltak er at det sikres mot radon i forbindelse med byggesaksbehandling, ved at det settes krav til standard forebyggende tiltak ved oppføring av nybygg jfr. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) § 8-33, punkt 4:

"Bygningsmessig utførelse skal sikre at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader".

Typiske tiltak er radonsperre under kjeller eller sokkel, og god ventilering i kjeller.

43 og 44 Trafikksikkerhet.

Trafikksikkerheten mener en er god, men slike ulykker er det alltid et potensiale for. Jfr planbeskrivelsen.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte/forhåndskonferanse ble avholdt 28.11.2012.

Oppstart av planarbeid ble varslet 19.2.2014, med frist for innsending av merknader 28.3.2014.

En har mottatt følgende innspill:

Statens vegvesen. Brev datert 6.3.2014:

Ber om at trafikksikkerhet vektlegges og at trafikale forhold belyses spesielt mht myke trafikanter. Ev med behov for tiltak langs Kvernhusvegen og Stubbengvegen dersom det går mye tungtransport der.

Kommentar:

- *Nevnte forhold er belyst. Det går lite tungtrafikk på nevnte veger så en anser at tiltak nå ikke er nødvendig. Den øvrige trafikken er også liten*

Fylkesmannen i Oppland, brev av 25.3.2014

- Minner om vurdering av konsekvensplikt
- Legge til rette for helse og trivsel
- Skjerme mot tilgrensende næringsområder. Interessekonflikt?
- Vurdering av planforslaget etter prinsippene i Naturfoldlovens §§ 8-12 skal inngå i planbeskrivelsen. Ikke kjent med at det er arter eller naturtyper med særlig verdi for biologisk mangfold her.
- Planen er i tråd med RPR om samordnet areal- og transportarbeid
- Må ta hensyn til barn og unges interesser.
- Ta hensyn til universell utforming
- Vurdere energiløsninger mht klima og energieffektivitet.
- Anbefaler at bekken gjennom området holdes åpen med grøntbelte langs denne. Sette krav til minste bredde og høyde på kantvegetasjon.
- Ønskelig med medvirkning

Kommentar:

- *Innspillene er vurdert. Jfr plankart, bestemmelser og beskrivelse.*

Oppland Fylkeskommune. Brev datert 26.3.2014 og 16.10.2013:

- Ber kommunen utrede behovet for en konsekvensutredning.
- Medvirkning fra barn og unge.
- Viser til at kommunen kan sette krav om universell utforming.
- Minner om krav om teknisk planfremstilling (SOSI).
- Viser til at det har vært gammel kverndrift i området og at dette belyses.
- Behovet for kulturminneregistreringer ble forespurgt i e-post av 16.9.2013. Svar i brev av 16.10.2013. De meldte der at store deler bar preg av terrenginngrep og at det ikke var

kjennskap til at det er slike forekomster innen området. Potensialet for å finne automatisk fredede kulturminner anses som så lavt at de ikke har krevd slike undersøkelser. Krav til at bestemmelsene setter krav til stopp i arbeidene dersom slike allikevel blir funnet.

Kommentar:

- *Det er store tomter med gode uteområder for hver.*
- *Det legges til rette for universell utforming*

Vedlegg

- ROS-analyse
- Oppstartsvarsel m/adresseliste.
- Innspill
- Vegplan
- Illustrasjon av ny bebyggelse.