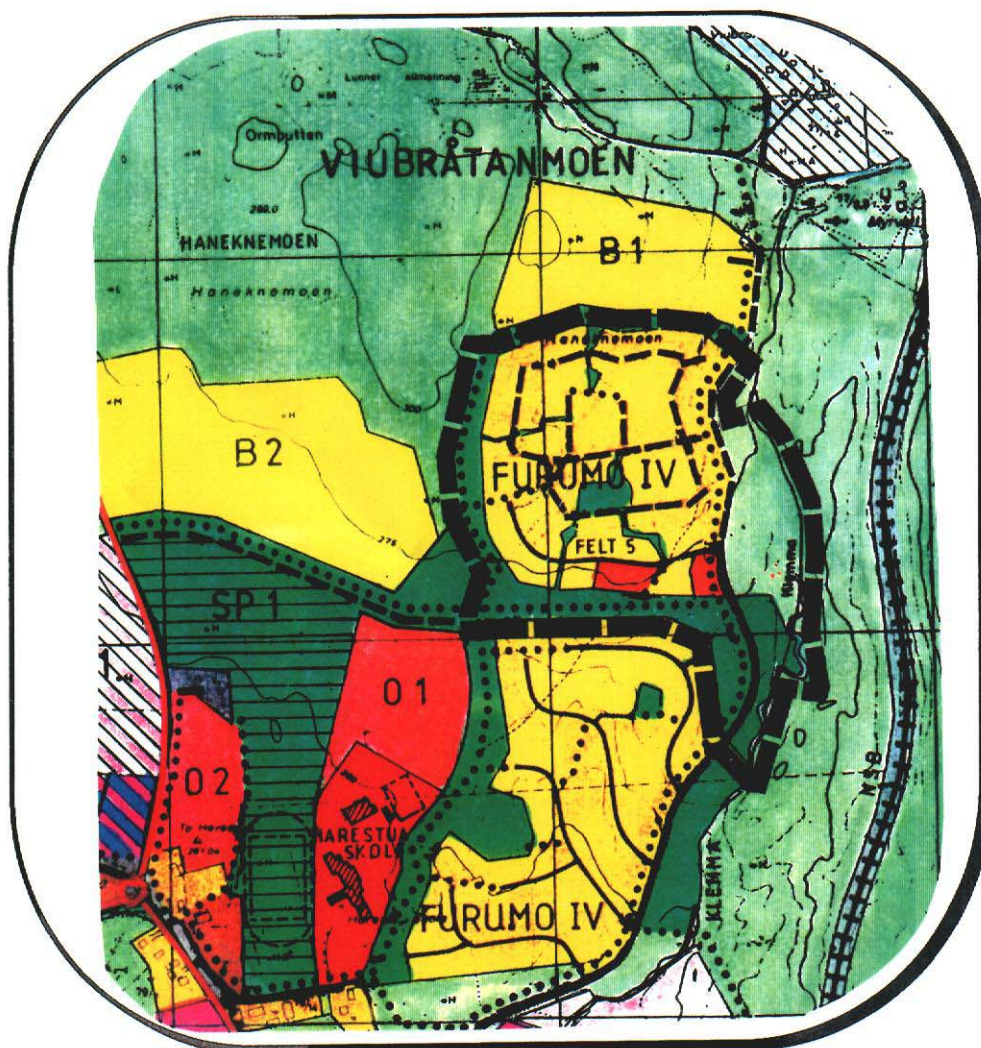




Lunner kommune

Reguleringplan for

Furumo IV - felt 5

Planbeskrivelse Reguleringsbestemmelser

Plan- og oppmålingsavdelingen, 12.08.85 / JII
 Egengodkjent K-sak 17/85, 05.03.87 / JII
 Grensejustering (administrativt) 13.06.96 / JII
 Endring K-sak 63/96, 24.10.96 / GER
 Endring K-sak 35/97, 07.05.97 / GER
 Endring K-sak 18/98, 26.03.98 / GER

1.0 Planbeskrivelse

1.1 Forholdet til generalplanen, planprosess og organisering

Det aktuelle området er beliggende på Harestua, - nord for Furumo IV felt 1 som på det nærmeste er ferdig utbygd i samsvar med stadfestet reguleringsplan, - og vest for Klemma. På soneplankartet er området benevnt med felt 5.

Boligområdene 4 og 5 ble ved departementets behandling av generalplanen i 1982 holdt utenfor stadfestingen. Dette skjedde ikke fordi det var konflikt om arealdisponeringen, men på grunn av at det etter departementets vurdering var satt av for store arealer til boligformål.

Kommunestyret vedtok imidlertid ved behandlingen av planoppgaver for 1985 at området snarest skulle reguleres til boligformål i samsvar med generalplanens opprinnelige forutsetninger på grunn av den store etterspørselen etter byggeklare tomter på Harestua. Dette skyldes den uklare arealsituasjonen nord for Harestua skole. Forsøk på å regulere felt 2 (i soneplanen) til boligformål i samsvar med generalplanens forutsetninger er derfor innstilt for å få området vurdert på nytt i forbindelse med revisjonen av generalplanen.

Det foreliggende forslag til reguleringsplan med tilhørende plandokument er utarbeidet av teknisk etat - plan-/oppmålingsavdelingen.

Med unntak av en del av friområdet mot syd (Lunner kommune) eies området i sin helhet av Lunner Almenning.

Endring av 24.10.1996, K-sak 63/96

Innenfor område F i reguleringsplanen for Furumo IV - felt 5 av 05.03.87, er det ført opp i overkant av 20 mindre og mellomstore utleieleiligheter. Leilighetene eies av Lunner Boligstiftelse. I første etasje i bygningen nærmest Elvefaret drives Furumo Barnehage som er kommunal, mens det er leiligheter i andre etasje.

Innpassing av barnehagen har ført til at området som opprinnelig var tiltenkt parkering for utleieleilighetene nå benyttes som uteområde og lekeplass for barnehagen. Adkomstvegen til leilighetene i forbindelse med flytting og annen nødvendig kjøring har dessuten vært ført rett over denne lekeplassen. Dette har selvfølgelig vært en uholdbar situasjon for alle parter.

I kommunedelplanen for Harestua er det forutsatt at Furumo Barnehage skal være en permanent løsning slik den er bygd.

Gjennom reguleringsendringen tar en derfor sikte på å få ryddet opp i de vanskelige adkomst- og trafikkforholdene ved en utvidelse av området sydover for nødvendig parkering samtidig som gang- og sykkelvegen legges noe om og gjøres kjørbare fram til leilighetene (kun for nødvendig transport).

Endring av 07.05.97, K-sak 35/97

Innenfor område B11 av reguleringsplan for Furumo IV-felt 5 av 05.03.1987 er det i dag oppført 6 leiligheter fordelt på to bygninger i tillegg til 5 eneboliger. Tre tomter er ennå ikke bebygget. For å etterkomme ønsket om utvidelse av en bebygget tomt samt gjøre gjenværende tomter mer attraktive for tomtekjøpere, er antall ledige tomter med denne endringen redusert fra tre til to.

I tillegg til endringer i tomtestørrelse, er det også lagt opp til at flere tomter får avkjørsel fra Rognebærestien. Deler av fellesarealet inne i B11 kan da settes av til gangareal.

Endringen vil med bakgrunn i dette legge til rette for ny tomteinndeling, vurdering av avkjørsler samt en justering av fellesarealene i B11.

1.2 Arealdisponering

Arealdisponeringen er i hovedtrekk i samsvar med Kommunestyrets generalplanvedtak fra 1979. Det er imidlertid også reservert plass til framtidig barnehage og trykdeboliger innenfor området.

Hele planområdet utgjør i alt ca. 154,2 daa:

- Boligformål	73,2 daa
- Offentlige formål	4,0 daa
- Landbruksområde	23,9 daa
- Offentlige trafikkområder	24,2 daa
- Friområder	26,0 daa
- Fellesområder	2,6 daa
- Kombinasjon bolig / offentlig	0,3 daa

Boligformål

Det er i hovedsak tilrettelagt for frittliggende boligbebyggelse med utnyttingsgrad $U=0,25$. Innenfor områdene B1 - B17 er det i alt lagt til rette for 92 enebolig-tomter.

Deler av område B11 er flateregulert med tanke på tettere utnyttelse. Dette er gjort for å etterkomme ønsket om tilrettelegging av boliger for mindre husstander slik som vedtatt av Kommunestyret i forbindelse med behandlingen av kommunens boligbyggeprogram for perioden 1985-88, jfr. Bygningsrådets vedtak i sak 19/85 pkt. 2. Utnyttingsgraden her er satt til $U = 0,35$. I området er det satt av 7 tomter til eneboliger og to tomter til leiligheter. Område B18 er også satt av til tettere utnyttelse. Tillatt bebygget areal er her satt til $BYA = 24\%$ (2 etasjer).

Område B18 omfatter eksisterende utleieboliger for Lunner Boligstiftelse. Den foreslåtte utnyttingsgraden ($BYA = 24\%$) muliggjør ingen ytterligere utbygging av flere leiligheter, men muliggjør innpassing av mindre felles uthus / bod. Nødvendig transport til / fra området er tilrettelagt via felles gang-, sykkel-, adkomstveg. For øvrig er det forutsetningen at parkering finner sted på felles parkeringsplass med område O1, Furumo Barnehage.

Planen tilrettelegger med dette for 92 eneboligtomter, 6 leiligheter i område B11 samt oppføring av leiligheter i område B18.

Offentlige formål 1 (O1-O2) og kombinasjon bolig/offentlig formål (B/O)

O1 er uteområdet til Furumo Barnehage. Selve barnehagebygningen inngår i kombinasjonsformål med boliger. Område O1 sammen med område B/O utgjør til sammen 1,3 daa. Den foreslåtte utnyttelsesgraden (BYA = 25%) for disse områdene til sammen, muliggjør bare en mindre justering av bygningsmassen.

Adkomst og parkering skal foregå på tilstøtende parkeringsplass som er felles med tilstøtende område B18.

Med tanke på fortsatt utbygging av trygdeboliger er det også avsatt et sentralt areal, område O2, til dette formålet. Utnyttelsesgraden for O2 er satt til $U=0,35$.

Trafikkområder

Trafikkområdene omfatter kjøreveger og gang- og sykkelveger.

Vegene har en differensiert reguleringsbredde avhengig av funksjon. Ref. for øvrig eget avsnitt om kommunaltekniske anlegg - vegger.

Ved utarbeiding av planen er det lagt vesentlig vekt på å få minst mulig gjennomkjøring og fremmedtrafikk inn i boområdene. Vegsystemet er likevel gjort sammenhengende ved bruk av gang- og sykkelveger for at området skal «henge sammen» ikke minst ut i fra et driftsmessig synspunkt, særlig når det gjelder vintervedlikehold.

Friområder

Friområdene i planen er relativt rommelige korridorer kombinert med gang- og sykkelveger som gir kontakt til allerede utbygde samt planlagte områder syd og vest for planområdet.

For å øke innbyrdes kontakt med «snarveger» er det lagt vekt på å holde tilbake en del korridorer som muliggjør dette mellom boligene. Noen av korridorene er også utvidet med «lommer» for å gi plass for nærlekeplasser.

Likeledes er det gitt mulighet for passasjer ut i terrenget.

Området G5 er et noe større sammenhengende areal til lek, spesielt egnet for ballspill m.v. som krever en relativt horisontal sammenhengende flate. Det burde også være rikelig plass for å anlegg lekeplass til tilknytning til ballplassen for de mindre barna.

Landbruksområder

Landbruksområdene nord, nordvest for den planlagte utbygging er tatt med i samsvar med generalplanens opprinnelige forutsetninger. Arealet drives som skogbruk.

Felles parkering

Det er satt av et felles parkeringsanlegg for Furumo Barnehage og Lunner Boligstiftelse. I tillegg til vanlig oppmerkede p-plasser skal det også kunne settes opp felles garasjeanlegg på plassen med inntil 1 bilplass for hver av leilighetene i områdene B18 og B/O.

I B11 fungerer det som et fellesareal for parkering til alle tomtene i området. I tillegg er det satt av et område til gangareal fra parkeringsplassen til boligtomtene.

1.3 Tekniske anlegg

Veger (se VEDLEGG 1)

Samlevegen, veg 1, er planlagt med samme tverrprofil som Elvefaret, d.v.s. med 5,0 m kjørebanebredde og 1,5 m fortau. Sammen med skuldre og grøfter gir dette en reguleringsbredde på 12 m.

Adkomstvegen til forretningsområdet og trygdeboliger, veg 2, er planlagt med 4m kjørebanebredde og 1,5 m fortau. Samlet reguleringsbredde 10,0 m. De øvrige adkomstvegene er planlagt med 4,0 m kjørebanebredde, reguleringsbredde 8,0 m.

Gang- og sykkelveger er planlagt med 2,5 m kjørebanebredde, reguleringsbredde 6,0 m.

Adkomstvegene er bundet sammen med gang- og sykkelveger slik at det over alt er gjennomkjøringsmuligheter for bl.a. snøbrøyting.

Ledningsanlegg (se VEDLEGG 2)

Ledningsanlegget er planlagt på konvensjonell måte med offentlige ledninger i vegarealet og stikkledninger inn til tomtene. Hele arealet er såpass flatt at det stort sett er mulig å få tosidig utnyttelse av ledningsanleggene uten å få urimelig dype og kostbare grøfter. Ved at arealplanleggingen og planleggingen av de tekniske anlegg har skjedd parallelt og i nært samarbeid, mener vi å ha fått til et rasjonelt anlegg.

Ledningene med vann og spillvann tilknyttes eksisterende ledningsnett i ytterkanten av den allerede utbygde delen av Furumo IV.

Overvannsledninger ledes ut til vassdrag (Klemma) på 3 steder langs samlevegen.