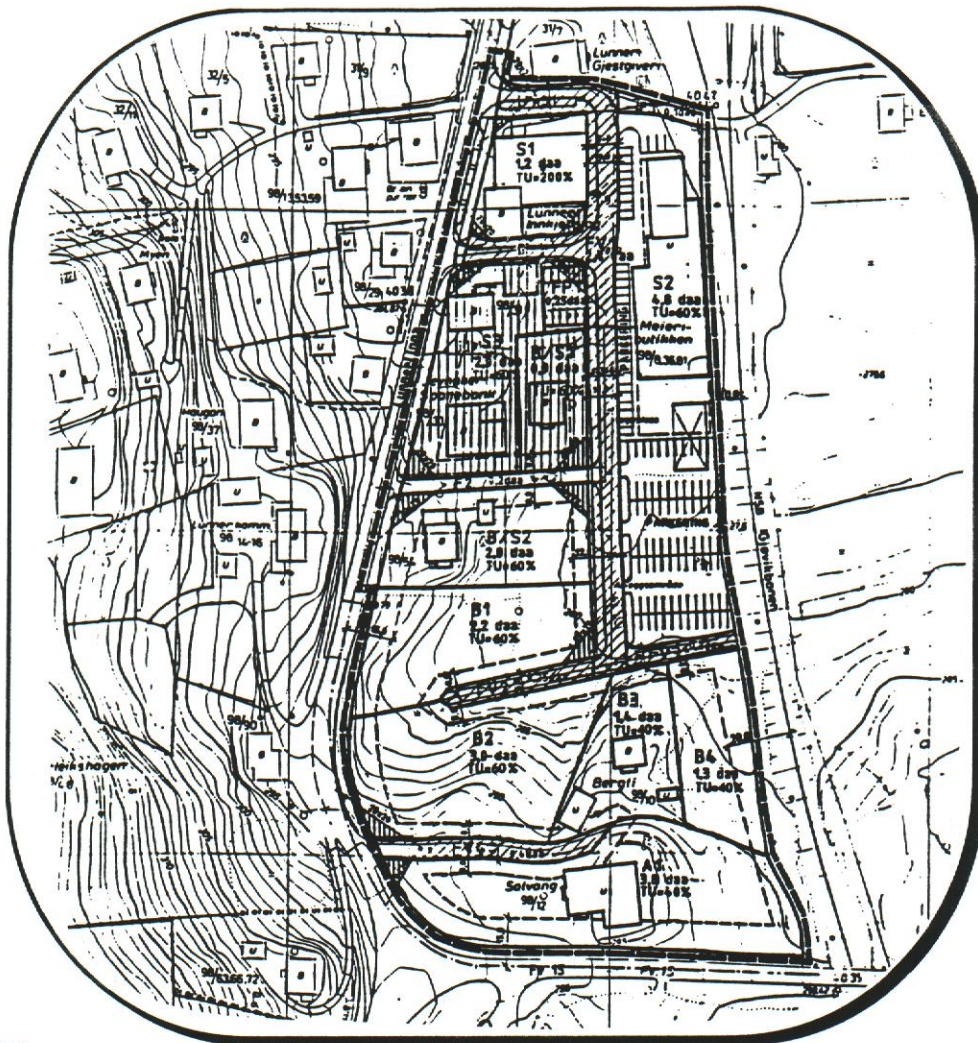




Lunner kommune

Reguleringplan for

Lunner sentrum - Del 1

Planbeskrivelse
Reguleringsbestemmelser

Dato 23.03.98

Egengodkjent K-sak 47/98 av 25.06.98

Endret som følge av klage K-sak 5/99 av 11.02.99

PLANBESKRIVELSE

1.0 Forutsetninger, målsetting og prosess

1.1 Bakgrunn for planarbeidet

Lunner kommune fikk høsten 1997 en forespørsel om mulighetene for konsentrert boligbygging på ubebygde arealer sør for Lunnertunet. Det forelå også et ønske om å utvide dagligvareforretningen. I tillegg ble det bedt om å få vurdert en vegforbindelse til Lunnertunet fra fylkesveg 15 i sør, som alternativ til eksisterende adkomst/avkjørsel. Lunner kommune mente at disse forespørslene gjorde det nødvendig å få vurdert hele arealbruken i området.

1.2 Planavgrensning

Med bakgrunn i ovenstående ble det valgt å utarbeide en reguleringsplan for et område avgrenset av Lunnerlinna i vest, Lunner Gjestgiveri i nord, Gjøvikbanen i øst og fylkesveg 15 forbi Solvang i sør.

1.3 Forholdet til kommuneplanen

Den eneste reguleringsplanen for dette området er fra 1952, og har kun historisk interesse som planredskap. I kommuneplanens arealdel 1988-1999 er arealet mellom Lunnertunet og Solvang vist som serviceformål, med unntak av eiendommen 98/54 (sør for Sparebanken), som er vist som blandet formål bolig/service. Eksisterende bolig like nord for forsamlingshuset Solvang, er vist som allmennyttig formål sammen med Solvang. Revisjon av kommuneplanens arealdel for en ny 10-årsperiode starter nå, og vurdering av annen arealbruk er en naturlig del av dette revisjonsarbeidet.

1.4 Målsetting

Intensjonen bak reguleringsarbeidet er å fastlegge arealbruken i denne delen av Lunner sentrum m.h.t. trafikkarealer med vegsystem og parkeringsplasser. I tillegg skal planen legge tilrette for sentrumsnære boliger og vise muligheter, begrensninger og retningslinjer for servicerettet næring.

1.5 Planprosessen

Arkitektkontoret Brekke og Skjøtskift, Brandbu fikk i oppdrag å utarbeide forslag til reguleringsplan m/bestemmelser. Planforslaget er utført i samarbeid med Nærings- og utviklingsavdelingen i Lunner kommune, som er ansvarlig for planarbeidet.

Varsel om oppstart av planleggingen ble annonsert i avisene "Hadeland" og "Oppland Arbeiderblad" 4. februar 1998. Samtidig ble grunneiere og andre interessenter varslet.

Det var et oppstartsmøte 10.02.98 med utbyggere og representanter for noen berørte grunneiere. Hensikten med dette møtet var å klarlegge ønsker og eventuelle motstridende interesser. Et skisseforslag ble så diskutert med grunneiere og interessenter på et nytt møte 10.03.98. I dette skisseforslaget var den foreslåtte vegforbindelsen mot sør, til fylkesveg 15, tegnet inn med stigning 1:12 og inkl. skjæringer/fyllinger, som ble forholdsvis arealkrevende. I løpet av diskusjonen ble det klart at det ikke var noe allment ønske om denne vegen, dersom eksisterende inn-/utkjøring til Lunnertunet kunne utbedres. Representant for grunneieren på eiendommen 98/10 (like nord for Solvang), som ville bli mest berørt, ga sterkt uttrykk for at denne vegen ikke var ønsket.

Det ble på møtet også gitt uttrykk for at en slik veg ville legge tilrette for mer villmannskjøring og "ragging" gjennom området enn et vegsystem med blindveg. Konklusjonen ble at nåværende inn-/utkjøring beholdes i denne reguleringsplanen, men at en felles avkjørselsveg for jernbaneområdet og Lunnertunet (via Gjestgiveritomta), bør vurderes når det utarbeides reguleringsplan for tilstøtende område i nord. Ut fra ovenstående, og i samråd med planleggeren i kommunen, er derfor ny vegforbindelse mot sør ikke med i det reguleringsforslaget som nå legges fram. Arealbruken forøvrig er i hovedtrekkene i samsvar med skisseforslaget som ble lagt fram på møtet 10.03.98, og som fikk generell tilslutning der.

2.0 Arealbruk

2.1 Arealdisponering og størrelse

Hele planområdet utgjør ca. 27,1 daa og fordeler seg slik:

Byggeområder for boliger, konsentrert småhusbebyggelse	5,2 daa
Byggeområder for boliger, frittliggende småhusbebyggelse	2,7 daa
Byggeområder for boliger/servicenæring (forretning/kontor)	2,9 daa
Byggeområder for servicenæring (forretning/kontor)	8,0 daa
Byggeområde for allmennyttig formål (forsamlingslokale)	3,8 daa
Offentlig trafikkområde (kjøreveg, fortau)	0,7 daa
Friområder (gangstier m/begrenset kjøring)	0,3 daa
Fellesområder (felles vegareal, felles parkeringsplass)	3,5 daa

Tilsammen 27,1 daa

Spesialområder (bevaring av områdekarakter) omfatter 2,9 daa av planområdet.

2.2 Byggeområder

Lunner sentrum består i hovedsak av en bebyggelsesstruktur med beslektede bygningstyper. Det er likevel enkelte bygninger som skiller seg klart ut i størrelse og form. Innenfor dette planområdet gjelder det bygningene i felt S1 (stor og kompakt) og felt S2 (en etasje med flatt tak). Et tettsted som Lunner bør videreutvikles med bygningstyper i "småskala" dimensjoner. Planforslaget legger likevel tilrette for den ønskede utvidelsen av forretningen i felt S2, men det vil være en fordel for helheten om det kan gjøres på en måte som bryter opp den lange lave fasaden, f.eks. med en to-etasjes bygning med møneretning øst/vest. I forslaget til reguleringsbestemmelser stilles det krav om at bygningene i området skal ha saltak. Det vil være urimelig å forlange saltak på den eksisterende bygningen i S2, men reguleringsplanen gir mulighet for at det kan bygges en 2. etasje på denne, f.eks. til boligformål.

Slik handels- og servicestrukturen er på Hadeland, virker det fornuftig å ikke båndlegge for store arealer i Lunner sentrum for evt. framtidig servicenæring. Det foreslås derfor å omdisponere arealene merket B1-B4 til boligformål. For feltene merket B/S1 og B/S2 foreslås det kombinert formål bolig/service. Dette innebærer at bygg i B/S1 og B/S2 kan brukes til bare boliger, bare forretninger/kontor eller til både forretning/kontor og boliger i samme bygg. Det er to eksisterende bolighus i disse to feltene, og det legges til rette for et nybygg i felt B/S2.

I feltene B1 og B2 legges det tilrette for tett boligbebyggelse. Det forutsettes likevel en forholdsvis åpen bygningsstruktur, som f.eks. rekkehus med to-tre enheter i bredden. Det er viktig å bruke bygningstyper som harmonerer med områdekarakteren. I

reguleringsbestemmelsene settes det krav til minste uteoppholds-/lekeareal pr. boenhet for å sikre at boligområdet får en god kvalitet. B3 omfatter en naturlig avgrensning for tomt til eksisterende bolig og B4 gir mulighet for fradeling av en ny tomt.

Området ved Solvang er regulert til dagens bruk, forsamlingshus med mulighet for andre sosiale formål (som f.eks. eksisterende barnepark).

For å beholde det som er igjen av den litt eldre bygningsstrukturen i denne delen av Lunner sentrum. foreslås at feltene S3 og B/S1 reguleres til spesialområde/ bevaring. Intensjonen med formålet er å opprettholde områdekarakteren med bygningstypenes målestokk, hovedform, materialbruk og detaljering. Bygningene tillates utbedret under forutsetning av at eksteriør opprettholdes eller tilbakeføres. Bygningen på eiendommen 98/31 er ombygd og modernisert på en uheldig måte. Det samme gjelder formen på Sparebankens tilbygg. Disse delene av bygningene kan med fordel tilbakeføres eller endres mer i samsvar med områdets opprinnelige karakter. Det kan tillates tilbygg eller nybygg under forutsetning av at det er tilpasset helheten i området med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.

2.3 Trafikkområder

Det offentlige trafikkområdet i planen omfatter fortau og kantparkering langs Lunnerlinna. Alle veger og parkeringsplasser inne i området er private eller fellesarealer. Dette innebærer privat ansvar eller delt ansvar mellom flere private grunneiere/brukere vedr. opparbeiding og drift. Reguleringsforslaget opprettholder det overordnede kjøremønster som i dag er organisert med envegskjørt inn- og utkjøring til området. Spesielt avkjøringen til Lunnerlinna nord for S1 oppleves idag litt bratt og lite oversiktlig. Det er muligheter for å utbedre dette uten å endre reguleringsformål. Deler av vegen kan heves, og kjøremønster kan styres ved opparbeiding av fortau, kjørefeltbredde og -plassering. Området mellom bygningene i Lunnertunet framstår idag som et lite tiltalende og uorganisert areal uten klart definerte soner for kjørende, gående og parkering. For å gjøre området mer tiltalende og trivelig kan det med fordel opparbeides med klart definerte soner ved hjelp av materialbruk, kantstein, rabatter og beplantning.

2.4 Friområder

Det er avsatt to områder for å sikre allmennheten mulighet for "snarveger" uten at arealet nødvendigvis opparbeides som gangveger. I reguleringsbestemmelsene sikres tilstøtende eiendommer rett til begrenset kjøring.