

LUNNER ALMENNING
KONSEKVENsutREDNING OG
REGULERINGSPLAN FOR HARESTUA
SENTRUM I LUNNER KOMMUNE



01.07.2011

COWI

Forord

Lunner Almenning har siden 2009 jobbet med planer for utvikling av den tidligere sag - og høvleritomten på Harestua. Målet er å legge føringer for opparbeidelsen av et nytt sentrumsområde som vil gi et variert aktivitets, - handels, - og boligtilbud til Harestuas befolkning.

I denne konsekvensutredningen gis innledningsvis en redegjørelse for bakgrunn, og hensikten med planarbeidet, samt forhold til overordnede planer og styringsverktøy. Det gis videre en beskrivelse av forslaget, og en utredning av hvilke konsekvenser planen har for miljø og samfunn. Følgende tema er utredet:

Landskap, Naturmiljø- og biologisk mangfold, Friluftsliv,
Grønn- og blå struktur, Landbruk og skogbruk,
Kulturminner og kulturmiljø, Tilbud til befolkningen,
Naboforhold, Skole- og barnehagebehov, Barn- og unge,
Universell utforming, Trafikk, Støy, Forurensset grunn,
Klima- og energiltak, Økonomi og gjennomføring,
Samfunnsberedskap, Konsekvenser i anleggsperioden.

Det er utarbeidet egne fagrapporter for noen av temaene. Disse følger konsekvensutredningen som egne vedlegg:

Konsekvenser for naturmiljø
Kartlegging av forurensset grunn
Handelsanalyse
Støyberegning
Registrering av kulturminner

Konsekvensutredning og reguleringsplan for Harestua sentrum er utarbeidet av Cowi AS, på vegne av tiltakshaver Lunner Almenning.

COWI AS

29.juli 2011

Rettet opp av Lunner kommune i henhold til KS-vedtak i sak 46/11 og datert 01.07.2011.

Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn og hensikt for planarbeidet	5
2.	Prosess og medvirkning.....	6
2.1	Planprosessen	6

2.2	Medvirkning	6
2.3	Innspill fra Harestuingene	7
3.	Beskrivelse av planområdet	8
3.1	Beliggenhet og avgrensning	8
3.2	Eierforhold	9
3.3	Dagens situasjon	9
3.3.1	Landskap, natur og klima	9
3.3.2	Eksisterende bebyggelse og bruk	10
3.3.3	Trafikkforhold	11
4.	Planstatus	12
4.1	Kommunale planer og mål	12
4.1.1	Kommuneplan for Lunner, 2005-2016	12
4.1.2	Kommunedelplan for Samfunn, 2009-2014	13
4.1.3	Kommunedelplan for Oppvekst, 2009-2014	13
4.1.4	Klima- og energiplaner for Lunner kommune, 2009-2010	13
4.1.5	Kommunedelplan for kultur, 2011-2014	13
4.1.6	Reguleringsstatus	14
4.2	Regionale planer	15
4.2.1	Fylkesplan for Oppland 2005-2008 - Mulighetenes Oppland	15
4.2.2	Regionalt handlingsprogram 2011	16
4.2.3	Fylkesdelsplan for Hadeland 2004-2015	17
4.2.4	Fylkesdelsplan for lokalisering av varehandel i Oppland	19
4.2.5	Byggegrenser i arealplanlegging - Policy for Statens vegvesen Region Øst	19
4.3	Rikspolitiske retningslinjer og nasjonale mål	19
4.3.1	Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging	19
4.3.2	Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen	20
4.3.3	Rikspolitiske retningslinjer for varehandel	20
4.3.4	Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag av 10. november 1994,	20
4.3.5	Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)	20
4.3.6	Stortingsmelding nr. 26 - Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand	21
4.4	Detaljregulering for Harestua stoppested	21
4.4.1	Bakgrunn	21
4.4.2	Detaljplanen	21
5.	Beskrivelse av planforslaget	24
5.1	Plankartet	24
5.2	Arealregnskap	25
5.3	Beskrivelse	25
5.4	Alternativer til planforslaget	27
5.4.1	0-alternativet	27
5.4.2	Alternativ 1 - Tilbakeføring til LNF-område med skogbruk	27
5.4.3	Alternativ 2 - Tilbakeføring til sagbruk	27
5.4.4	Alternativ 3 - Industriområde	27
6.	Konsekvenser av planforslaget	28
6.1	Landskap	28
6.2	Naturmiljø og biologisk mangfold	29
6.3	Friluftsliv	32
6.4	Grønn- og blå struktur	34
6.5	Landbruk og skogbruk	36
6.6	Kulturminner og kulturmiljø	39
6.7	Tilbud til befolkningen	40
6.7.1	Handelstilbud	40
6.7.2	Boligtilbud	41

6.7.3	Andre tilbud.....	42
6.8	Naboforhold	43
6.8.1	Ny bebyggelse og aktivitet	43
6.8.2	Sol- og skyggeforhold	43
6.9	Skole- og barnehagebehov	44
6.10	Barn og unge	45
6.11	Universell utforming	45
6.12	Trafikk.....	46
6.12.1	Økt biltrafikk og kapasitet i vegnettet	46
6.12.2	Kollektivtrafikken	47
6.12.3	Gang- og sykkelvegnettet	48
6.13	Støy	49
6.14	Forurensset grunn	51
6.15	Klima- og energiltak	52
6.16	Økonomi og gjennomføring.....	53
6.17	Samfunnsberedskap.....	53
6.17.1	Naturgitte forhold	53
6.17.2	Infrastruktur	55
6.17.3	Klimaendringer.....	55
6.18	Konsekvenser i anleggsperioden	55
7.	Oppsummering av konsekvenser.....	56
8.	Forslagsstillers vurdering	58
9.	Vedlegg	58
10.	Kilder	58

1. Bakgrunn og hensikt for planarbeidet

Lunner kommune har befolkningsvekst, men er en kommune med få arbeidsplasser, og mye dagpendling mot Osloregionen. Snart en tredjedel av kommunens befolkning bor på Harestua, og en vesentlig del av ny bosetting i Lunner vil komme i den sørlige delen av kommunen.

Lunner Almenning eier store arealer på Harestua, og har, i likhet med Lunner kommune, både ønske og mål om befolkningsvekst og en positiv utvikling av tettstedet i årene som kommer. Det er behov for et mer definert sentrum som kan virke samlende, og gi grunnlag for etablering av et variert vare- og tjenestetilbud til befolkningen.

Lunner Allmenning varslet i mai 2009 om oppstart av reguleringsarbeid for deres tidligere sag - og høvleritomt, samt omkringliggende arealer på Harestua. De ønsker å utvikle sine eiendommer med sikte på:

- å skape et levedyktig og miljøvennlig sentrum på Harestua med handelsbedrifter, småindustri, servicenæringer og boliger.
- å gi rom, og være en støttespiller for utviklingen av sosiale og kulturelle møteplasser med god tilgjengelighet for alle.
- å legge til rette for økt tilgang på sentrumsnære bolig- og næringsarealer, sentralt på Harestua.

Etter gjeldende forskrift og planlov kreves det konsekvensutredning for et planforslag av dette omfanget. Planprogram for regulering og konsekvensutredning ble utarbeidet med bistand fra konsulentfirmaene Cowi AS og Civitas AS, jf. KS-sak 18/10, datert 26.10.10.

Arbeidet med utvikling av Harestua sentrum sammenfaller med Jernbaneverkets arbeid med planlegging av nytt stoppested på Harestua. Det har i forbindelse med dette arbeidet vist seg at det er nødvendig å regulere ny adkomst til det nye stasjonsområdet. Denne adkomsten deler sentrumsområdet i to. På grunn av behov for rask etablering av nytt stoppested, har Jernbaneverket utarbeidet detaljreguleringsplan for ny adkomstveg og nytt Harestua stoppested før områdereguleringsplanen er ferdig. Planene er samkjørte, men kan vedtas uavhengig av hverandre. Planen for sentrumsområdet har et langsiktig tidsperspektiv, og må derfor sikres fleksibilitet.

Områdereguleringsplanen for Harestua sentrum er utarbeidet av Cowi AS, og detaljreguleringsplanen for Harestua stoppested er utarbeidet av Rambøll AS.

2. Prosess og medvirkning

2.1 Planprosessen

Oppstart av reguleringsarbeid ble som nevnt varslet i mai 2009, og forslag til planprogram lå ute til høring sommeren 2009. Planprogrammet ble fastsatt 29.april.2010. Merknadene som kom inn etter oppstartsvarslingen ble kommentert i forbindelse med behandlingen av planprogrammet. Det ble sendt ut varsel om utvidelse av planområdet i januar 2011. Bakgrunnen for utvidelsen var at en trengte å ta med et kryss og areal til en grønnkorridor for å synliggjøre, og sikre helheten i infrastrukturen og grønnstrukturen. Gjennomgang av merknader til oppstart og planutvidelse er lagt ved som eget vedlegg.

Lunner Almenning og Cowi har gjennom prosessen hatt jevnlige møter med Lunner kommune og Jernbaneverket. Her har de ulike formålene og plangrepene blitt diskutert, og dialogen har vært konstruktiv og løsningsorientert. I tillegg til disse møtene, har utkast til reguleringsplan blitt presentert for fylkeskommunen og fylkesmannen i Planforum på Lillehammer i januar 2011. Hensikten med dette møtet var å gi en generell orientering om reguleringsarbeidet som pågår for både ny stasjon, og nytt sentrum på Harestua, samt innhente nyttige innspill i en tidlig fase av planprosessen. Planene skal til behandling i kommunestyret. Kalender for møter finnes på kommunens nettside. Diagrammet under viser planprosessen fra oppstart, til vedtak og stadfestelse av plan.



2.2 Medvirkning

Arbeidet er lagt opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. I tillegg til normal varsling av oppstart og planprogram, er det avholdt idédugnader og folkemøter.

Folkemøter:

Mai 2009	Idédugnad på ungdomsskolen.
Juni 2009	Folkemøte om oppstart av planarbeid, samt idedugnad.
Mars 2010	Folkemøte om stedsutvikling på Harestua
April 2011	Folkemøte om planforslaget.
Vår 2011	To kvelder med åpent hus hos Lunner Almenning.

2.3 Innspill fra Harestuingene

Harestuas befolkning har tatt aktiv del i prosessen med planleggingen av Harestua sentrum. I det følgende oppsummeres et knippe av ideene som kom frem på idedugnadene for to år siden. Innspill som omhandler tema som ikke kan styres av reguleringsplanene for stasjon og sentrum er utelatt.

Furumo stasjon bør bli den fremtidige Harestua stasjon, med kombinert parkering for togpassasjerer og skiløypebrukere.

Det bør bygges flere boliger.

- boliger i lia opp mot jernbanen.
- terrassehus med trefasader.
- ikke blokkbebyggelse.
- sentrumsnære eldreboliger, men ikke "Bessmorjordet". Flere generasjoner i samme område.

Offentlige formål.

- Ny barnehage.
- Liten sykehjemsavdeling.
- Ny idrettshall, samt utnytte synergieffekten av å samle idrett og skole.
- Skoleutvidelse, ev. ny ungdomskole.
- Nytt samfunnshus/rådhus.
- Nytt kulturhus/aktivitetshus.

Det må legges vekt på grønnstrukturen.

- beholde landbrukspreg.
- park langs elva, samt utnytte Klemma som miljøfaktor.
- grønn korridor øst-vest, samt skiløypeforbindelse Romeriksåsen-Nordmarka.
- Det må tas vare på historie og kulturminner.
- Skape nytt handels- og servicesenter.
- Skape møteplasser som inkluderer alle.

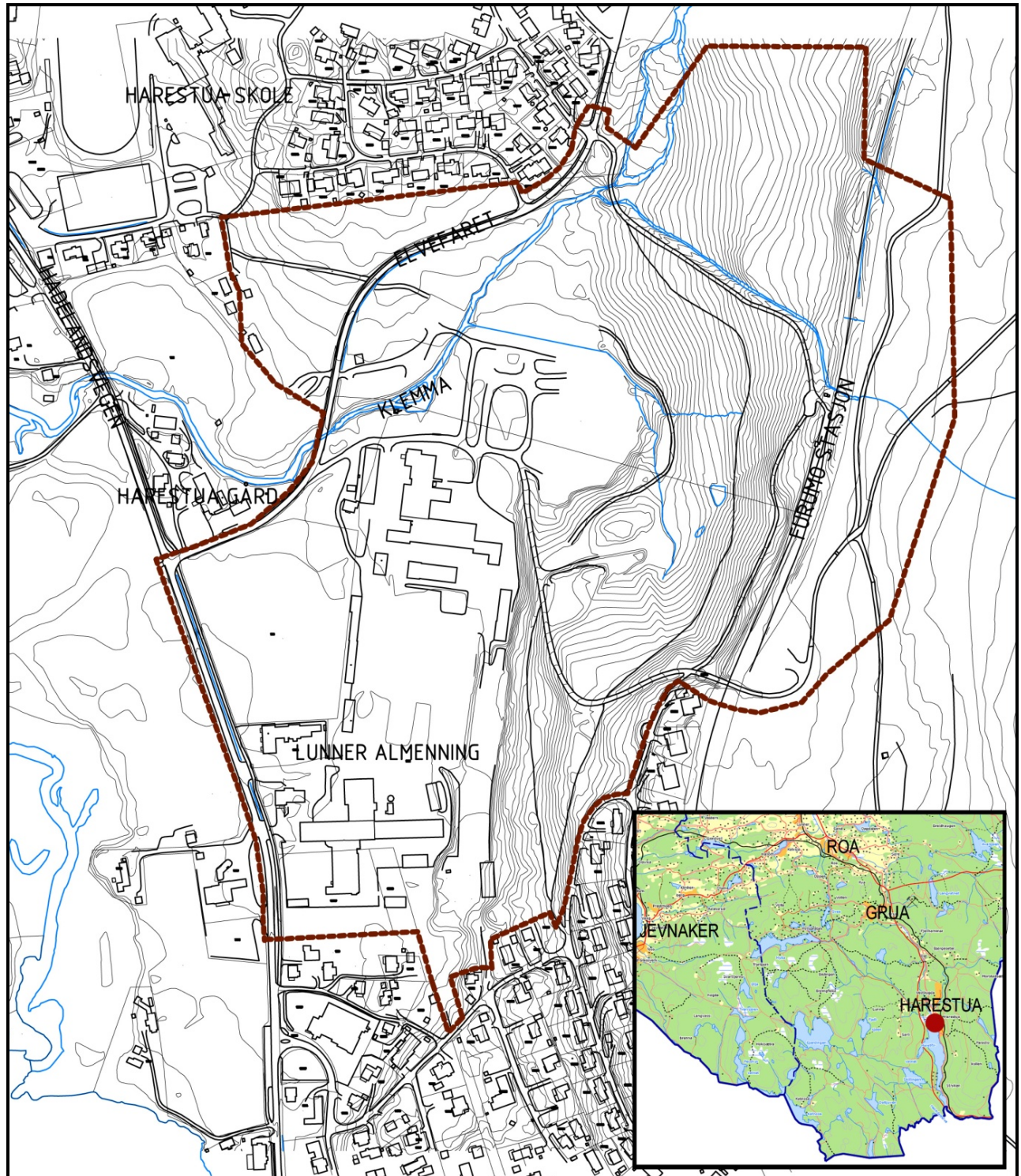


Bildene over er fra folkemøte avholdt 12.april 2011. Her ble Harestuas befolkning informert om planer og fremdrift, samt oppfordret til å stille spørsmål og komme med innspill videre i prosessen.

3. Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger sentralt plassert på Harestua, og omfatter hovedsakelig arealer som er eid av Lunner Almenning. Området avgrenses av Hadelandsvegen (fv 16) i vest, eksisterende boligbebyggelse i syd, jernbanen i øst, og boligbebyggelse ved Harestua skole i nord.



3.2 Eierforhold

Lunner Allmenning eier som nevnt grunnen i nesten hele det varslede området. Unntakene er fylkesvegen som eies av Oppland Fylkeskommune, jernbanen som eies av Jernbaneverket, og et jorde som hører til Harestua Gård, som eies av Arne Øystein Lunner.

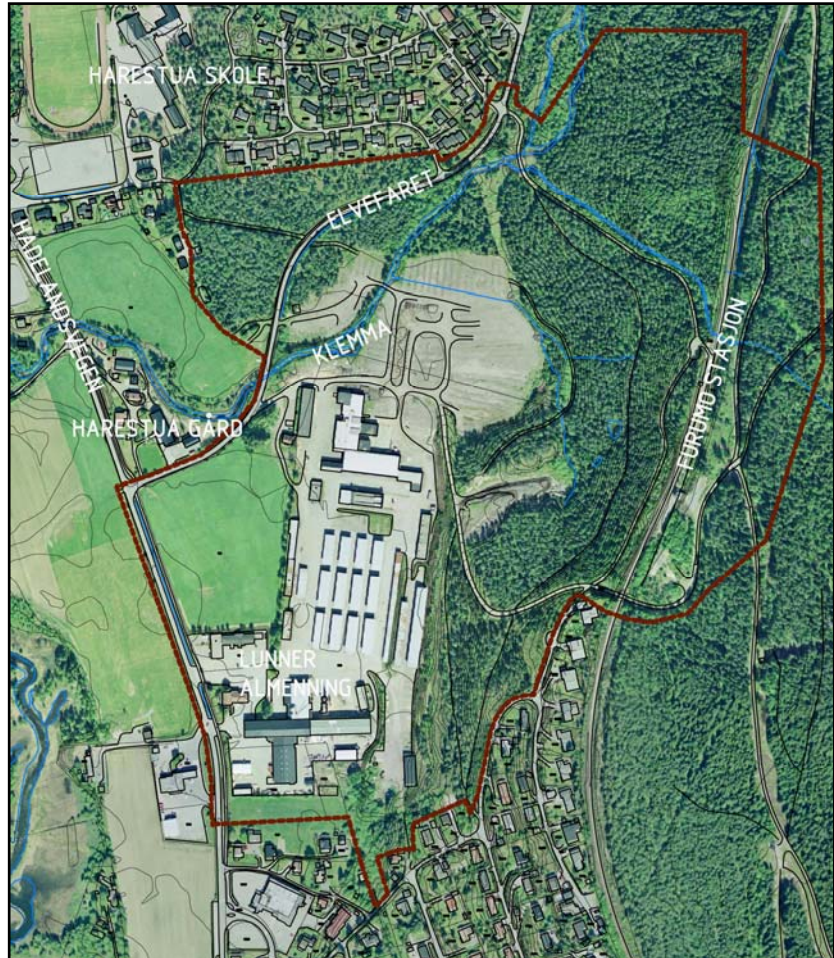
3.3 Dagens situasjon

3.3.1 Landskap, natur og klima

Området er flatt i vest, og i øst stiger terrenget opp mot jernbanen. Høydeforskjellen fra Hadelandsvegen og opp til Furumo stasjon er ca. 40 meter. Skråningen er barskogbevokst, og stedvis bratt, ligger hovedsakelig vestvendt, og har derfor svært gode solforhold. Nede på flata er det lite vegetasjon, ettersom arealet stort sett omfatter tidligere og nåværende næringsvirksomhet, og jorder.

Elva Klemma renner gjennom planområdet i nord. Det er observert både bever og bekkørret i vassdraget. Når det gjelder delen av Klemma som ligger innenfor planområdet, er østsiden av elva per i dag en del av det tidligere industriområdet til sagbruket, mens vestsiden ligger mellom industriområdet og veien Elvefaret. Mellom veien og boligområdet ved skolen, ligger et skogdekt LNF-område. Elg og rådyr kan trekke ned hit for å beite, og det går en tursti gjennom skogholtet som man kan benytte for å komme ned til Klemma. Sidearealene langs elva er gjenvokst med vegetasjon, og lite tilgjengelige for turgåing, fiske og bading.

Nord for eksisterende boligbebyggelsen på Haneknemoen er det registrert vilttrekk over mot Vestbygda, og hele Harestua er markert som beiteområde for elg i Direktoratet for naturforvaltning sin naturbase. Når det gjelder beitemuligheter i det fremtidige sentrums- og boligområdet, ligger store deler av dette arealet innenfor inngjerdingen rundt Almenningens sagbruksområde. Foruten det nevnte skogholtet, arealene langs jernbanen, og skogen nord for grusveien opp til Furumo holdeplass, er området derfor generelt lite tilgjengelig for elg og beitedyr.



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

3.3.2 Eksisterende bebyggelse og bruk

Bygningene innenfor planområdet er i hovedsak industribygninger tilknyttet Lunner Allmennings tidligere sag - og høvleridrift. I dag benyttes byggene hovedsakelig til næringsvirksomhet og lager, men også til noe kontor og forretning. Bygningsmassen som i dag står på næringsarealene utgjør i underkant av 10.000m², hvorav ca. to tredjedeler er isolert.

Arealet som har vært benyttet til næringsvirksomhet utgjør ca 60.000 m² og omtales som:

- Sagbrukstomta, inkl. tømmertomt: ca. 30 000 m².
- Høvleritomta, inkl. paraplytak: ca. 25 000 m².
- Butikktoomt: ca. 5 000 m².

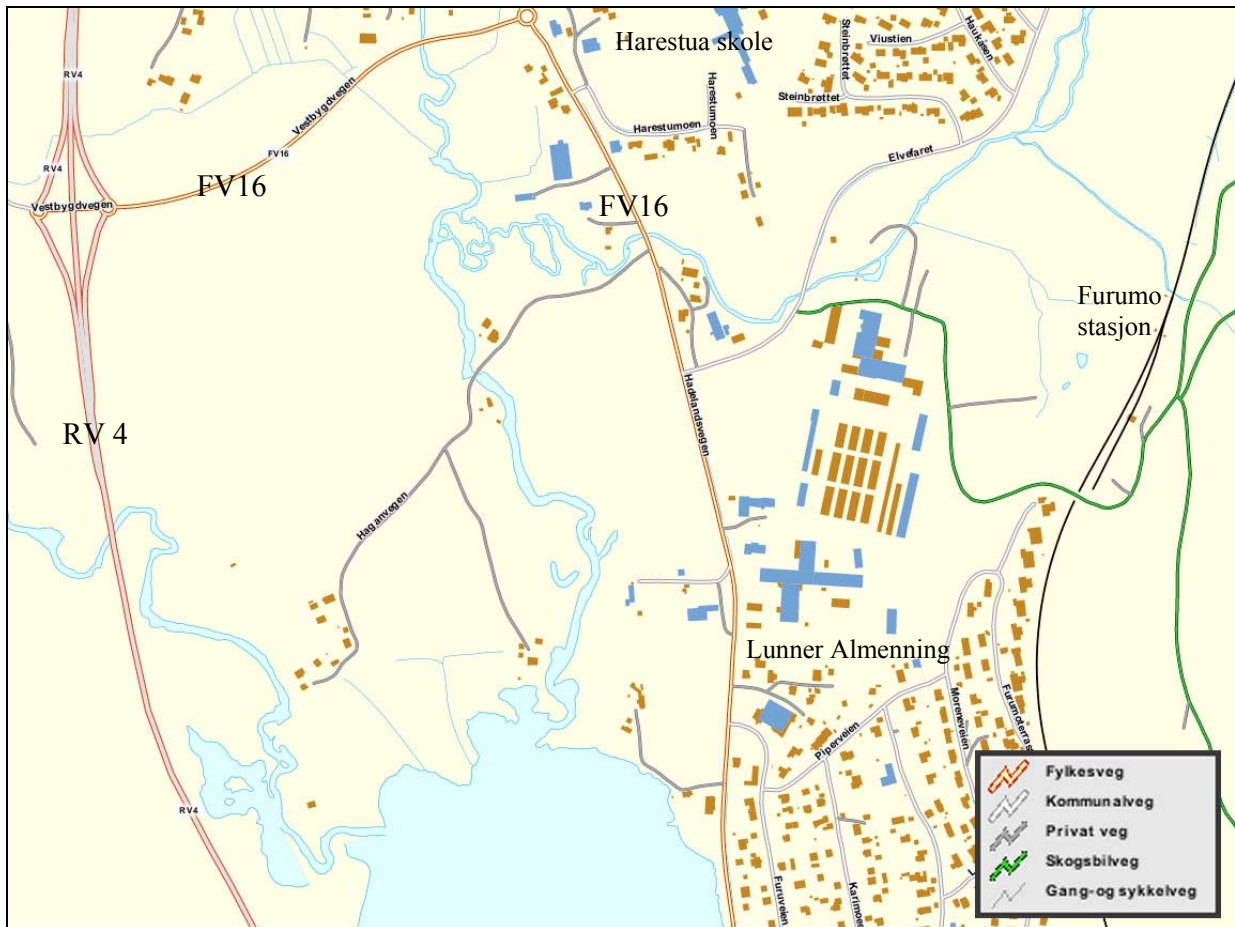
Illustrasjonen under viser bebyggelsen som Almenningen ønsker skal benyttes i den videre utviklingen av sentrumsområdet.



3.3.3 Trafikkforhold

Området grenser som nevnt mot Hadelandsvegen (fv 16). Fra fylkesvegen kommer en til riksveg 4 via sentrumskrysset ca.500m nord for planområdet. Fylkesvegen var tidligere riksveg 4, og har som lokal veg god standard. Den har også langsgående gang- og sykkelveg. Fartsgrensen på Hadelandsvegen er på 50km/t forbi området, og trafikkmengden er på ca.1100 ÅDT.

Innenfor planområdet ligger interne veger som er knyttet til sagbrukets aktiviteter, og det er adkomst fra hovedvegnettet både nord og sør for bygningsmassen til bruket. Den nordligste adkomstvegen fører videre opp mot toglinja, og er i dag en smal grusveg. Langs toppen av skråningen går en gruset gangvei som skal beholdes.



Kartutsnitt hentet fra nasjonal vegdatabank på statens vegvesens nettsider (NVDB).

Harestua ligger gunstig til for pendling til og fra Osloregionen. Pendlingen foregår med bil, buss og tog. Behov for utbedring av Harestua stasjon har ført til at Jernbaneverket ønsker å etablere en ny hovedstasjon for Harestua ved Furumo stoppested. Den nye stasjonen blir liggende innenfor planområdet som ble varslet i 2009. Det skal opparbeides ny adkomstveg til den nye hovedstasjonen, med god plass til parkering for pendlere. Plassen kan også benyttes som utfartsparkering til friluftsområdene i marka.

4. Planstatus

I dette kapitlet redegjøres det for planforslagets forhold til styringsverktøyene som er uarbeidet for, og vedtatt av Lunner kommune, samt planforslagets forhold til lovverk, retningslinjer og overordnede planer som er vedtatt på regionalt og nasjonalt nivå. Det redegjøres også kort for jernbaneverkets forslag til detaljregulering av adkomstveg og nytt stoppested for tog.

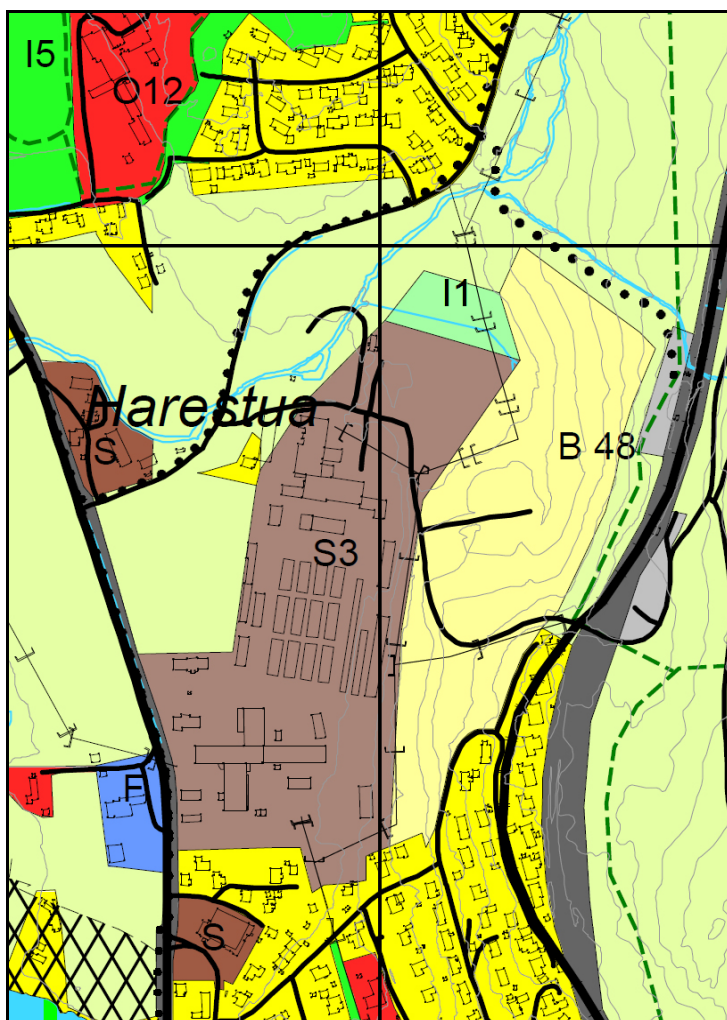
4.1 Kommunale planer og mål

4.1.1 Kommuneplan for Lunner, 2005-2016

Lunner har befolkningsvekst, men er en næringsfattig kommune, med mye dagpendling mot Osloregionen. Grendene omtales som kommunens identitet, og Harestua er en av de fem største grendene i kommunen. Det påpekes at det er nødvendig at utbyggingsområder lokaliseres i tilknytning til tettstedene, slik at en kan styrke disse, og utnytte den allerede etablerte offentlige infrastrukturen.

- Det planlagte sentrumsområdet er i dag uregulert. I kommuneplanens arealdel er det lagt inn flere formål. S3 er avsatt som senterområde, I1 er tenkt til idrett mens B48 er framtidig boligområde. Den lysegrønne fargen omkring disse feltene angir Landbruks, - Natur, - og Friluftsområder, og gult angir eksisterende boligfelt. Det er avsatt trafikkareal langs jernbanen.

Lunner Allmennings områdeplan for Harestua sentrum vil falle innenfor de overordnede mål for Lunner kommune.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

4.1.2 Kommunedelplan for Samfunn, 2009-2014

Det er et mål at størstedelen av den fremtidige veksten i Lunner kommune lokaliseres på Grua og sørover. 60 % av befolkningen pendler ut, og effekten av Oslo som arbeidsmarked er sentral. Samtidig skal en forsøke og etablert lokale arbeidsplasser i kommunen.

- Det blir gang- og sykkelavstand fra de nye boligene til den nye togstasjonen. Det er gunstig å lokalisere et nytt sentrum med mange nye boliger med kort avstand til den nye togstasjonen. Samtidig ønsker Lunner Almenning som nevnt å etablere et attraktivt sted for handelsnæring. Dersom dette lykkes vil en oppnå kommuneplanens mål om å etablere flere lokale arbeidsplasser.

4.1.3 Kommunedelplan for Oppvekst, 2009-2014

Oppvekstplanen skal bidra til å sikre at barn- og unge i Lunner kommune får best mulig oppvekstvilkår. Planen tar for seg mange tema, og behovet for nye skole- og barnehageplasser er det mest relevante tema i forhold til arealplanlegging. I henhold til Statistisk sentralbyrås forventede befolkningsfremskrivning, skal det være tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet på Harestua fram mot 2020. Kommuneplanen trekker frem at det er muligheter for å få regulert en ny barnehagetomt i forbindelse med planarbeidet på Harestua.

- Barnehagetomt er regulert inn. Se for øvrig eget punkt om hensynet til barn- og unge under kapitlet " Konsekvenser av planforslaget ".

4.1.4 Klima- og energiplaner for Lunner kommune, 2009-2010

Denne handlingsplanen tar for seg hvordan kommunen skal arbeide med energi- og klimaspørsmål. Planen trekker blant annet frem at de to store utslippskildene i Lunner er veitrafikk og landbruket. Utslipptet fra stasjonær forbrenning er forholdsvis lite i prosent, men her er det gode muligheter for å gjøre tiltak som kan redusere utslipp, for eksempel med mer miljøvennlige energiformer.

- Nærhet til butikker, skole - og barnehage, idrettshall, og ikke minst til togstasjonen, vil gi gode muligheter for redusert bilbruk. Det er en del av Lunner Almenningens strategi å satse på leveranse av biovarme gjennom Miljøvarme Hadeland. Se for øvrig eget punkt om klima- og energitiltak under kapitlet " Konsekvenser av planforslaget ".

4.1.5 Kommunedelplan for kultur, 2011-2014

Denne planen tar for seg bibliotek, barn og unge, kulturskolen, museer, kunstformidling og idrett i Lunner kommune.

Det siteres fra kulturplanen: ". I forbindelse med utbygging av Sagtomta på Harestua ønsker kommunen en dialog med Lunner Almenning om utnyttelse av eksisterende bygningsmasse til kulturelle formål".

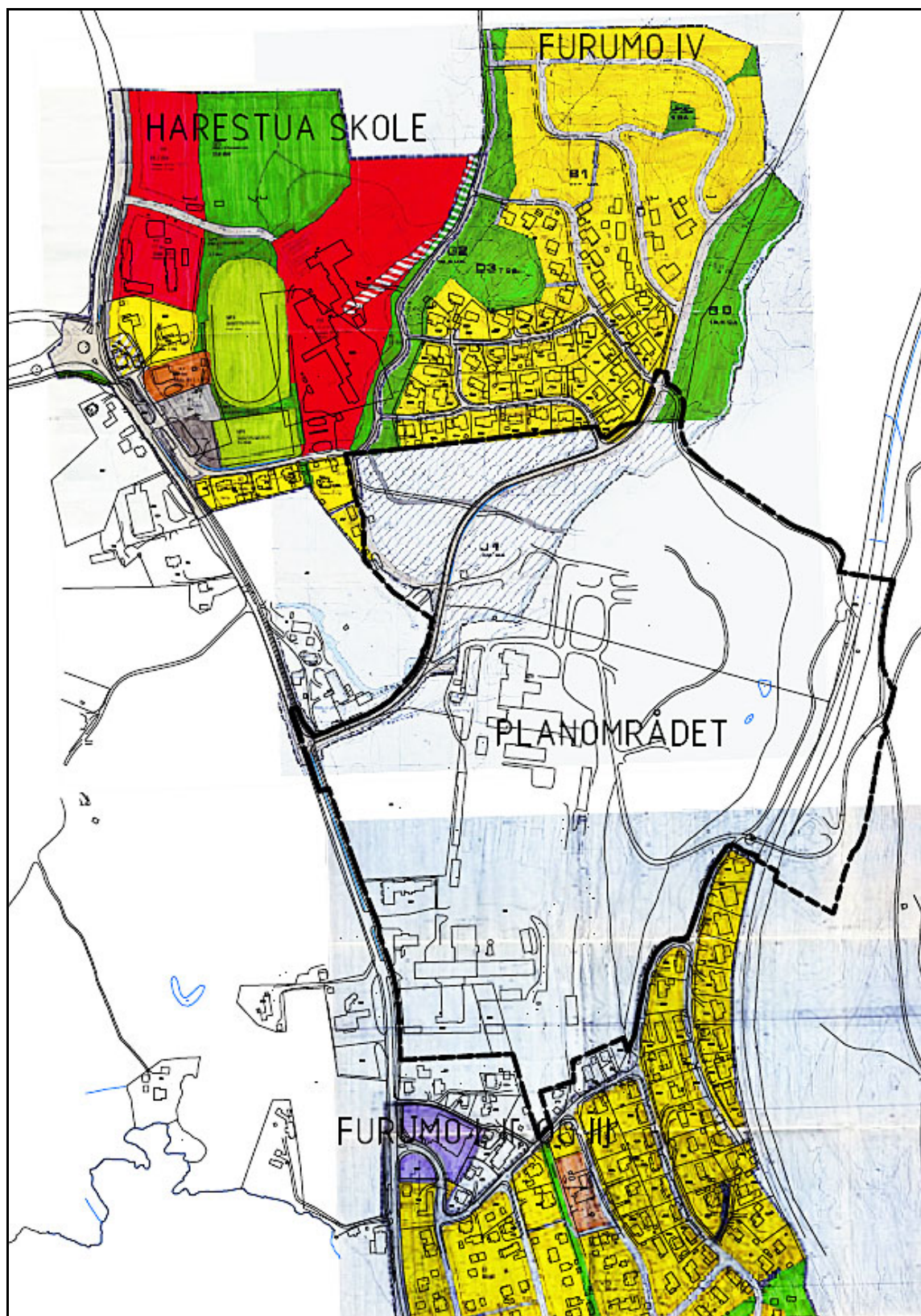
På folkemøte på Harestua i forbindelse med utarbeiding av denne planen kom det fram ønske fra lokale kulturkrefter om en arena for kulturaktiviteter

Et annet sentralt spørsmål i kulturplanen er bygging av idrettshall og etablering av kunstgressbane.

- Det er avsatt areal til idrettsanlegg nord i planområdet. Plasseringen synes fornuftig ettersom Harestua skole ligger like ved. Lunner Almenning ønsker å legge til rette for utvikling av sosiale og kulturelle møteplasser. (Se punkt 6.8.3)

4.1.6 Reguleringsstatus

Det ligger tre gjeldende reguleringsplaner rundt planområdet. I nord ligger reguleringsplan for Harestua skole, vedtatt 19.02.98, og reguleringsplan for Furumo IV, fra 1975. I sør ligger reguleringsplan for Furumo I, II og III, stadfestet 30.06.82.



4.2 Regionale planer

4.2.1 Fylkesplan for Oppland 2005-2008 - Mulighetenes Oppland Regionalt handlingsprogram for 2005

Mulighetenes Oppland er et overordnet styringsverktøy som skal synliggjøre prioriterte utviklingsmål og veivalg for Oppland fylke. Fylkesplanen angir følgende retningslinjer for hva som bør vektlegges i reguleringsplaner, og i kommuneplanens arealdel:

- ta vare på og tilrettelegge kulturminner og kulturmiljøer som har vært viktige for opprinnelsen og formingen av stedet
 - gi bestemmelser om vedlikehold og bevaring av gamle hus og bygningsmiljøer
 - tilpasse tettstedenes form og utbyggingsmønster til landskapet
 - gi bestemmelser og retningslinjer for utforming av ny bebyggelse, skilt, reklame og andre innretninger med hensyn til stedets struktur, byggeskikk og eksisterende bygningsmiljø og i respekt for dimensjoner, material- og fargebruk på stedet
 - konsentrere sentrumsfunksjonene og bidra til å utvikle sentrum til et sammensatt miljø og møtested for handel, næringsliv og kultur.
 - øke boligandelen i sentrum og fortette eksisterende byggeområder før nye områder tas i bruk til utbygging
 - legge til rette for gode trafikk løsninger som ivaretar myke trafikkkanter
 - skape god kvalitet i boligområdene med nærhet til ute-/lekearealer
 - legge rammer som opprettholder og videreutvikler en grønnstruktur som forbinder bebygde områder med natur- og friluftsområder omkring tettstedene
- Harestuas utvikling og historie har vært tett knyttet til skogdrift og treforedlingsindustri. Denne historien skal videreformidles ved at det legges vekt på at tre skal være et bærende visuelt element i utformingen av den nye sentrumsområdet. Almenningen ønsker også å bygge om en del av den eksisterende bygningsmassen. I tillegg til at det settes generelle krav til estetikk og materialbruk i reguleringsbestemmelsene, har en diskutert muligheten for å utarbeide en egen håndbok for utforming av bygg og uterom i Harestua sentrum. En slik håndbok kan angi veiledende retningslinjer for blant annet fargebruk på bygg, møblering i uterommene, skiltutforming etc.
 - Det nye sentrumsområdet blir liggende midt mellom eksisterende boligområder og sentrumsfunksjoner.
 - Det skal avsettes plass til gjennomgående grønnstruktur gjennom planområdet, og et nettverk av turveger, fortau og gang- og sykkelveger, skal sikre at man kan bevege seg trygt og sikkert gjennom Harestua. Det skal også opparbeides lekeplasser i boligområdene, i tillegg til at det avsettes plass til ny idrettshall like ved Harestua skole.

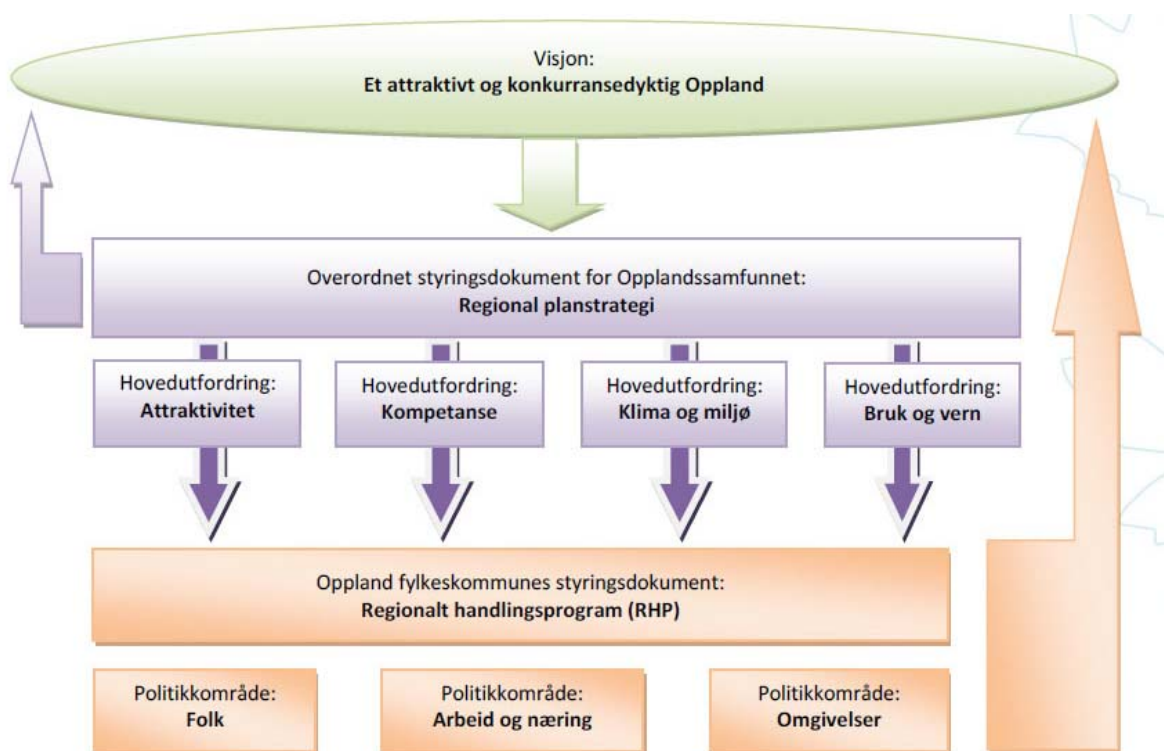
I 2010 utarbeidet fylkeskommunen et oppdatert handlingsprogram for utvikling av et attraktivt og konkurransedyktig Oppland. Det redegjøres for dette handlingsprogrammet på neste side.

4.2.2 Regionalt handlingsprogram 2011

Den regionale planstrategien for 2011 angir fire hovedutfordringer som skal legges til grunn i den regionale planleggingen:

Hovedutfordring	Strategi
Attraktivitet og	Bevisst satsning for å øke bolyst

konkurranseskraft	Forutsigbare rammer for næringslivet
Kompetanse	Økt satsing på forskning og utvikling Etablering av Innlandsuniversitet Fokus på voksnes læring og videregående opplæring
Klima og miljø	God ressursutnyttelse med utgangspunkt i biomasse og ren energi
Bruk og vern	Ivareta natur- og kulturarv samtidig som det tilrettelegges for positiv samfunnsutvikling



Figuren over er hentet fra handlingsprogrammet, og synliggjør hvordan utfordringsområdene bygger opp under visjonen om "Et attraktivt og konkurransedyktig Oppland". De prioriterte satsingsområdene som skisseres for Hadeland er:

- Utarbeide regional plan for Hadeland
- Drøfte videreføring av BioReg Hadeland-Ringerike
- Arbeide for et godt kollektivtilbud på veg og bane mot Akershus og Buskerud
- Planene for utvikling av Harestua utarbeides i tråd med retningslinjene i den regionale planstrategien. Det legges til rette for bygging av nye boliger i tilknytning til et pendlerknutepunkt som opparbeides med høy standard. Det avsettes areal til næring, forretning og kontorer i det nye sentrumsområdet. Lunner Almenning er medeier i Miljøvarme Hadeland AS, som utvikler, bygger, eier og driver anlegg for levering av fjernvarme. Så mye som mulig av bebyggelsen i det nye sentrumsområdet skal varmes opp med biovarme.

4.2.3 Fylkesdelsplan for Hadeland 2004-2015

Hensikten med fylkesdelsplanen er å redegjøre for viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer, samt vurdere langsiktige utviklingsmuligheter. Forutsetningene som legges til grunn for utviklingsmulighetene på Hadeland, er regionens sentrale beliggenhet, og kvalitetene i et landlig bomiljø. En ønsker å ta vare på kulturlandskapet og det fysiske miljøet, samtidig som en bevarer og videreutvikler et inkluderende samfunn.

Fylkesplanen lister opp en rekke retningslinjer for arealbruk. Disse skal være retningsgivende for kommunal, og statlig planlegging i regionen. Flere av punktene er direkte knyttet til de rikspolitiske retningslinjene som er listet opp i kapittel 1.7. Noen er mer spesifikke for Hadelandsregionen. I forhold til planene for Harestua sentrum synes det spesielt relevant å nevne følgende:

- Stedsanalyse bør utarbeides for å ta vare på stedenes særpreg, og lokale identitet, før tettstedene utvikles ut over hva som er angitt i eksisterende kommuneplaner.
 - Form og utbyggingsmønster i regionens tettsteder må tilpasses naturlige landskapsmessige avgrensninger og lokal byggeskikk.
 - Utfylling og fortetting i eksisterende senter/byggeområder må vurderes. I tettstedene og i tilknytning til trafikknutepunktene bør det utvikles varierte boligtilbud.
 - Muligheten for bruk av kollektiv transport skal tillegges vekt ved videre utbygging.
 - Det bør tilrettelegges for større samordning av regionale tilbud og tjenester lokalisert til sentrene Jevnaker, Brandbu, Gran og Roa. Videreutvikling eller etablering av nye regionale funksjoner skal skje med basis i disse senterne.
 - I tettstedene Harestua, Grua, Roa og Brandbu gis det anledning til etablering av kjøpesenter med størrelse inntil 3000 m² bruksareal. I de andre tettstedene kan det etableres kjøpesenter med bruksareal på inntil 1500 m².
-
- IN'BY utarbeidet en utviklingsanalyse og handlingsplan for Harestua i 1998. En av observasjonene de gjorde seg var at Harestua ikke har et definert sentrum, og at dette blant annet svekker vilkårene for å utvikle gode, uformelle møtesteder. De registrerte også at det er stor handelslekkasje ut fra stedet, og lite variasjon i varehandelstilbudet.
 - Området som skal utvikles til nytt sentrumsområde på Harestua, ligger mellom boligområde med skole og idrettsplass i nord, og boligområde med dagens Harestua stasjon i sør. Utbyggingen begrenses av Hadelandsvegen i vest, og jernbanen med nye Harestua stasjon, og markagrensa i øst.
 - Med tanke på at skogressursene har vært grunnlaget for utviklingen av Harestua, og at Lunner Almennings eiendommer og drift har vært knyttet til skogbruk, synes det naturlig at det legges vekt på bruk av tre i den nye bebyggelsen.
 - Det skal tilrettelegges for et variert botilbud, og det nye sentrumsområdet blir som nevnt liggende midt mellom eksisterende boligområder, og i kort avstand til den nye togstasjonen. Det foreligger ingen planer om å legge regionale funksjoner til stedet, men på sikt kan utviklingen av Harestua medføre at tettstedets rolle og betydning i regionen kan forskyve seg i forhold til dagens balanse mellom tettstedene Roa, Grua og Harestua.
 - En ønsker ikke å tilrettelegge for etablering av et stort kjøpesenter, da kjøpesenter oftest trekker aktivitet og liv bort fra gatebildet. Dette er ikke forenelig med intensjonen om å tilrettelegge for et velfungerende sentrum hvor folk vil ønske å oppholde seg. Dette utelukker ikke etablering av kjøpesenter som tilpasses størrelsen og strukturen på sentrumsbebyggelsen.

4.2.4 Fylkesdelsplan for lokalisering av varehandel i Oppland

Denne fylkesdelsplanen legger føringer for lokalisering av handel, og beskriver Harestua som et lokalt handelssenter. Et lokalt handelssenter omfatter sentrumsdannelsen i et mindre tettsted, dekker primært servicebehovet i en del av kommunen, og har normalt ikke et influensomland ut over dette. Et slikt senter har et dagligvaretilbud, og gjerne også et mindre utvalg av bransjehandel. I tillegg finner en også ulike typer privat og offentlig service, som helsetjenester, postkontor etc.

- Det foreligger som nevnt ingen planer om å legge regionale funksjoner til Harestua, og stedet vil fortsette å være et lokalt handelssenter. På sikt vil en forhåpentlig oppnå målet om å etablere et attraktivt sted for handelsnæring, og få et mer variert tilbud enn det som er normalt for lokale handelssenter.

4.2.5 Byggegrenser i arealplanlegging - Policy for Statens vegvesen Region Øst

Formålet med policyen er å danne grunnlag for en helhetlig praksis med hensyn til fastsettelse av byggegrenser mot veg. Planområdet ligger inntil fylkesveg 16, og angitt byggegrense for fylkesveger er i vegloven 15 meter. (§ 29). Videre bør en vurdere økt byggegrense i tilfeller der det er store trafikkmengder, der det er behov for gang- og sykkelveg, og der støy eller andre miljømessige forhold tilsier det.

- Byggegrensene i områdeplanen er tegnet inn i henhold til veglovens krav. Det er opparbeidet gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Verken ÅDT eller støyforhold tilsier at det er nødvendig å øke byggegrensen utover 15 meter.

4.3 Rikspolitiske retningslinjer og nasjonale mål

4.3.1 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Siktemålet med disse retningslinjene er å fremme en samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, trygge miljøet og bedre trafikksikkerheten. Retningslinjene tilsier høy utnyttelse i byggesonen og prioritering av utbygging i områder som har gangavstand til kollektivknutepunkter, og kan få særlig god kollektivdekning.

- Den planlagte utviklingen av Harestua sentrum er i overensstemmelse med retningslinjene.

4.3.2 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen

Disse retningslinjene stiller blant annet krav om at barn og unge blir ivaretatt i plan- og byggesaksbehandlingen. Videre stilles det krav til fysisk utforming slik at anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

- En har ivaretatt medvirkning fra barn- og unge. Det har blant annet vært en idédugnad ved ungdomskolen, og ungdomsrådet er oppført som høringsinstans ved offentlig ettersyn av planen. Hensynet til barn- og unge er utredet som et eget punkt i konsekvensutredningen.

4.3.3 Rikspolitiske retningslinjer for varehandel

Hensikten med disse retningslinjene er å sikre at det etableres ny varehandel i eksisterende sentrumsstrukturer, og hindre at det etableres eksterne kjøpesentre som trekker handel og aktivitet ut av sentrum.

- Reguleringsplanen for Harestua sentrum er utarbeidet helt i tråd med disse retningslinjene. Målet er som nevnt å etablere et attraktivt sted som fungerer godt, både for handelsnæring og fastboende.

4.3.4 Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag av 10. november 1994, Vannressursloven, og Forvaltningsplan for Leira - Nitelva

Klemma er en del av vannregion Glomma / Indre Oslofjord, og forvaltningsplan for Leira - Nitelva gjelder for området. Planområdet ligger også innenfor Oslomarkvassdragene, som er varig verna i Verneplan 1 av 6. april 1973, og omfattes av rikspolitiske retningslinjer av 10. november 1994.

- Det tilrettelegges ikke for tiltak som vil ha direkte konsekvenser for Klemma, verken med hensyn til forurensning eller vannføring. Det vil bli aktuelt å gjøre vassdraget mer tilgjengelig, og en ser for seg at Klemma kan bli et flott hovedelement i et parkdrag i den nordre enden av planområdet. Hensynet til Klemma er utredet i konsekvensutredningen.

4.3.5 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)

Formålet med denne retningslinjen er å forebygge støyplager, og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet, og for arealbruk i støysoner rundt eksisterende virksomhet. De aktuelle støykildene i det nye sentrumsområdet er vei og jernbane.

- Rambøll har utredet forhold til støy i forbindelse med regulering av nytt stasjonsområde og adkomstveg. Se eget punkt om støy for mer informasjon om både Rambølls, og Cowis støyutredninger.

4.3.6 Stortingsmelding nr. 26 - Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand

Stortingsmeldingen beskriver miljøutfordringer som Norge står overfor de kommende årene, og tar opp tema som bærekraftig areal- og transportpolitikk, bevaring av naturens mangfold og friluftsliv, bevaring av kulturminner, bekjempelse av miljøgifter og forurensning, etc.

- Hensikten med denne konsekvensutredningen er å sikre at det tas hensyn til miljø og samfunn i planleggingen av det nye sentrumsområdet på Harestua. Tiltakene som hjemles i reguleringsplanen utredes og vurderes under kapitlet "Konsekvenser av planforslaget".

4.4 Detaljregulering for Harestua stoppested

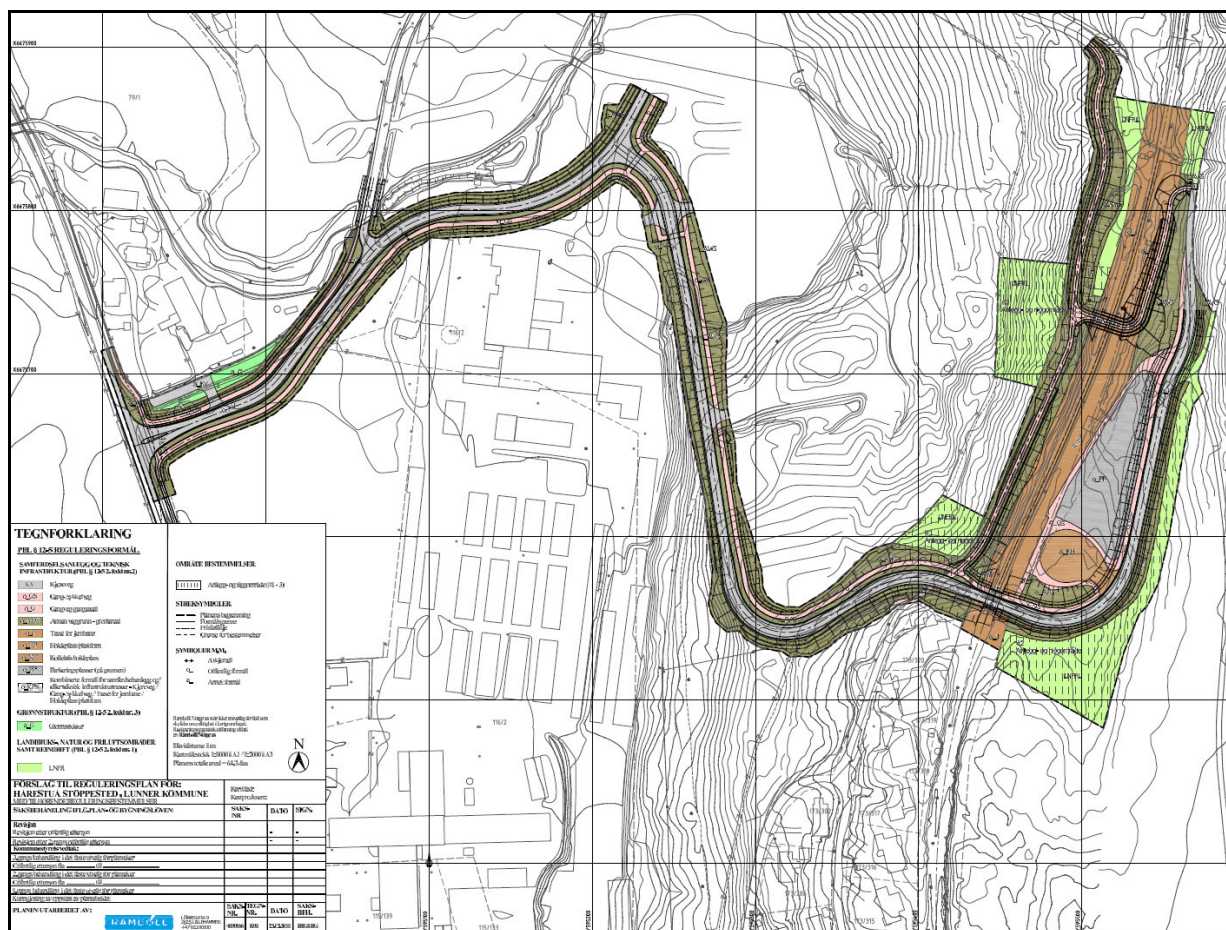
4.4.1 Bakgrunn

Statens Jernbanetilsyn har pålagt Jernbaneverket å foreta sikkerhetsmessige utbedringstiltak på Harestua stasjon. Det foreligger behov for varige tiltak, men det er utfordrende å få til de nødvendige utvidelsene og oppgraderingene, fordi stasjonen ligger i en uheldig kurve. Ettersom Lunner Almenning er i gang med områderegulering av Harestua sentrum, og tyngdepunktet for tettstedsutviklingen derfor flytter seg nordover, har Jernbaneverket valgt å bygge ny holdeplass, og legge ned både Furumo stoppested og Harestua stasjon.

I forbindelse med jernbaneverkets planlegging, har det vist seg at det er nødvendig å regulere ny adkomst til nytt stoppested. Jernbaneverkets planer omfatter derfor både det nye stoppestedet og ny adkomstveg fra Hadelandsveien til nytt stoppested. Ettersom ny stasjon må være operativ innen 31.12.2012, har Jernbaneverket valgt å iverksette detaljregulering av nytt stoppested og adkomstveg før områderegulering for Harestua sentrum er vedtatt. Adkomstvegen og stasjonen er i praksis en del av områdeplanen for det nye sentrumsområdet. Planene er samkjørte, men kan vedtas uavhengig av hverandre.

4.4.2 Detaljplanen

I det følgende gis en kort orientering om Jernbaneverkets planforslag. Informasjon og illustrasjoner er hentet fra konsekvensutredning utarbeidet av Rambøll AS.



Utsnitt av planen som ble lagt ut på høring i mars 2011.



Illustrasjonsskisse for nye Harestua stoppested (illustrasjonen har mindre avvik fra planforslaget).

Parkeringsplassen er dimensjonert for 90-100 biler, og er lagt terrassert oppover langs vegen. I sørenden av plattformen vil det være en trafikkplass med busstoppested, taxistoppested, og sykkelparkering. Det legges opp til bygging av varmestue, oppsetting av benker, høyttalere, monitorer for informasjon og oppslag for rutetabeller. Det er lagt vekt på god belysning, og

universell utforming. Stasjonen er dimensjonert for å kunne betjene den forventede store veksten i boliger i gangavstand til stoppestedet.

Reguleringsplanen for Harestua stoppested skal også hjemle opparbeidelse av ny hovedadkomst til stasjonsområdet. Vegen følger i hovedsak samme trase som dagens Elvefaret de første meterne inn mot den gamle sagbrukstomta. Deretter følges traseen eksisterende driftsveg opp mot dagens jernbaneundergang ("Piperundergangen"), og opp til plattform og parkeringsplasser.



Adkomstveg under jernbane i ny undergang.

Vegen vil bli nybygd/ opprustet på hele strekningen, og den vil fortsatt være en viktig adkomst til marka. Den er dimensjonert for tømmerbiler, og de trafikkmengder som forventes som følge av stasjonsetableringen. Det er forutsatt at dagens undergang under jernbanen skal byttes med en ny som har tilfredsstillende dimensjoner for denne trafikken. I utformingen av vegen har det vært en løpende samordning med planleggingen av Harestua sentrum, slik at adkomster til sentrums- og boligområdene har blitt ivaretatt på en god måte.

Det har vært lagt vekt på å etablere gode gangforbindelser til stasjonen. Det er gang og sykkelveg langs hele adkomstvegen, og dagens adkomst til Furumo stasjon etableres som gang- og sykkelveg opp til stasjonen. Det er regulert inn en egen undergang under sporet i forlengelsen av denne, for trygg og sikker kryssing av sporet. Mellom denne undergangen og hovedadkomstvegen lenger sør, opprettholdes dagens gangveg. Gangforbindelsene opp til stasjonen vil være gode utgangspunkt for turer ut i marka. De vil også være en del av det turvegnettet som forbinder Romeriksåsen med Nordmarka på den andre siden av dalen.

Se Jernbaneverkets egen konsekvensutredning for mer informasjon om vurdering av konsekvenser for miljø og samfunn mv.

5.2 Arealregnskap

Formål	Areal i daa
PBL § 12-5, ledd 1 - Bebyggelse og anlegg	
Konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse BK1, BK2	81,31
Barnehage - offentlig BB1	12,00
Idrettsanlegg - offentlig OB1	8,00
Energianlegg EA1	3,60
Kombinert formål - Bolig/Foretning/Kontor BFK1, BFK2 og BFK3	56,84
Kombinert formål - Bolig/Tjenesteyting BT1 og BT2	11,59
Kombinert formål - Foretning/Kontor/Industri FK1I	26,35
PBL § 12-5, ledd 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Offentlig kjøreveg O-KV1, O-KV2 og O-KV3	2,78
Felles kjøreveg F-KV	1,31
Offentlig parkering O-PP	4,00
Offentlig fortau O-F	0,63
Felles fortau F-F	0,22
Offentlig gang- og sykkelveg O-GS1, O-GS2, O-GS3, O-GS4	1,28
Annen veggrunn, grøntareal - offentlig O-AVG	2,98
Annen veggrunn, grøntareal - felles F-AVG	0,16
PBL § 12-5, ledd 3 - Grønnstruktur	
Offentlig grønnstruktur O-GR	24,55
Grønnstruktur - felles F-GR	11,03
PBL § 12-5, ledd 5 - Landbruks-, natur og friluftsområder	
Jordbruk LN1	21,13
PBL § 12-5, ledd 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag	2,57
SUM	272,33

5.3 Beskrivelse

Arealer på ca 80daa i skråningen opp mot det nye stasjonsområdet reguleres til boligbebyggelse. Her tilrettelegges det for boligområder med kjedehus, rekkehus og terrassehus. En ønsker høy utnyttelse i Harestua sentrum, og utnyttingsgraden er derfor satt til BYA % = 40-50 %. I forbindelse med senere detaljregulering av delområdene, vil en del av arealet bli regulert til vegformål og grønnstruktur. Det tas høyde for at det vil bli plass til overkant av 300 boenheter innefor de tre delområdene som er avsatt til rent boligformål. Forruten krav om utarbeidelse av plan med videre detaljering, er det angitt overordnede føringer for krav til uteoppholdsareal, lekeplass og parkering.

Nede på flata, hvor Almenningen drev treforedlingsvirksomhet i 60år, reguleres det areal til kombinert formål for bolig, forretning og kontor. Her kreves det også detaljregulering hvor disponeringen av arealene avklares nærmere. I bestemmelsene til denne områdeplanen gis det overordnede føringer for fordeling av formålene, og utnyttingsgraden settes til BYA % = 65-75 %. Det settes også her krav til uteoppholdsareal og parkering. I tillegg kreves det at foretnings-/kontorfasader i første etasje skal utformes med tanke på at de danner vegg i gaterommet, og at de skal bidra positivt til utoppholdsarealene. Det anslås at det på sikt kan komme omkring 250 boenheter innenfor sentrumsområdet.

Maxbo og Lunner Almennings kontorer ligger innenfor areal avsatt til forretning og kontor. Her foreligger det per dags dato ikke planer for å endre bruken.

Vis a vis Lunner Almennings kontorer ligger eksisterende bebyggelse med medisinsk senter, og leiligheter. Dagens bruk sikres med kombinert formål bolig og tjenesteyting.

Et areal på 8,71daa nord i planområdet reguleres også til kombinert formål bolig og tjenesteyting. Det foreligger ingen spesifikke planer for området, men det settes av slik at det kan benyttes til for eksempel omsorgsboliger, eller annen allmenntilgjengelig bruk ved et senere tidspunkt.



Lunner Almennings kontorer.



Medisinsk senter.

Jordet som tilhører Harestua gård reguleres til landbruk, og det settes krav til at det skal avsettes plass til sammenhengende grønne "akser" gjennom planområdet. Grønnstruktur-forbindelsene skal detaljeres videre når de respektive detaljplanene utarbeides.

Eksisterende bygg ved den nordre adkomsten til sagtomta skal benyttes til energisentral. Denne varmesentralen skal blant annet forsyne offentlig bebyggelse på nordsiden av Klemma. Her reguleres 12daa til barnehage, og 8daa til idrettsanlegg. Det settes også av ca.25daa til offentlig grønnstruktur rundt disse formålene og Klemma. Selve vassdraget reguleres til naturområde.



Klemma

5.4 Alternativer til planforslaget

5.4.1 0-alternativet

0-alternativet er den forventede utviklingen i området dersom de foreslåtte tiltakene ikke gjennomføres. Dette innebærer fortsatt utleie av noe av bygningsmassen på sag - og høvleritomta, eventuelt med noen forbedringer til nærings- og lagerformål. Videre vil saneringen av store deler av den gamle bygningsmassen fullføres i henhold til Lunner Almennings planer for riving og opprydding i området.

- Arealet er svært verdifullt på grunn av sin sentrale beliggenhet, og en bør foreta en bevisst vurdering av hva det skal brukes til. Det er ikke et reelt alternativ å la det ligge brakk.



Sag - og høvleritomta, sett fra sør

©LA



Sag - og høvleritomta, sett fra nordøst

©LA

5.4.2 Alternativ 1 - Tilbakeføring til LNF-område med skogbruk

Dette innebærer at all bebyggelse rives, og området sås til og beplantes med stedegen vegetasjon, slik at arealet på sikt blir tilbakeført til skog.

- Dette alternativet vil ikke være i tråd med retningslinjene i verken nasjonale, regionale eller lokale styringsverktøy. Områdets beliggenhet, midt mellom boligområder og sentrumsfunksjoner i et tettsted, tilsier at det bør benyttes til sentrumsbebyggelse.

5.4.3 Alternativ 2 - Tilbakeføring til sagbruk

Tilbakeføring til sagbruksdriften som ble avsluttet i 2003.

- Det er verken i grunneiers, eller kommunens interesse at driften gjenopptas. Det vil medføre et tilbakesteg i utviklingen av området, og beliggenheten tilsier som nevnt at dette verdifulle området benyttes til mer sentrumsrettede funksjoner enn treforedlingsindustri.

5.4.4 Alternativ 3 - Industriområde

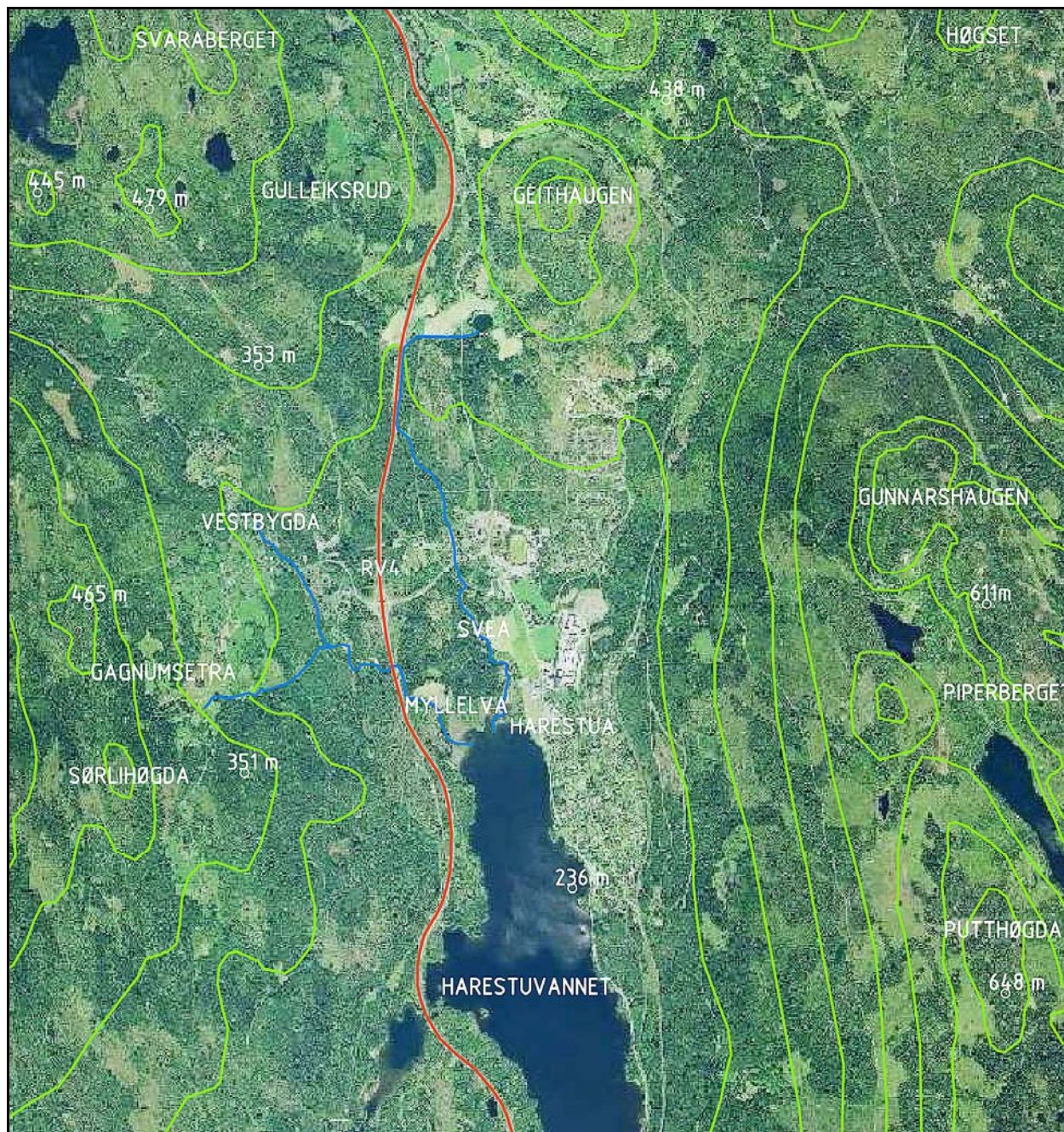
Området benyttes til industriformål.

- Dersom området skal reguleres til industri, vil det bli nødvendig med strenge restriksjoner og krav til blant annet driftstider, sikring mot farer (eksplosjon, brann mv), forurensning (støv, støy mv), og ikke minst må det tas hensyn til hvilke typer industri som kan tillates. Av hensyn til nærhet til boliger, medisinsk senter, butikk, bibliotek og skole, synes det lite aktuelt å regulere dette sentrale området til industri.

6. Konsekvenser av planforslaget

6.1 Landskap

Harestua er omringet av store, skogkledde åser i nord, øst og vest. Tettstedet ligger i en skålform der disse åsene møter Harestuvannet, som også har store dimensjoner, med bredde på 500meter og lengde på hele 4,5kilometer.



I dalbunnen finner vi noe jordbruksareal og skog, samt myrlendte områder i deltaet der Svea og Mylleselva renner ut i Harestuvannet. Området preges også av bebyggelsen som ligger nede på flata, og kryper oppover skråningen mot Romeriksåsen. Riksveg 4 ligger som en tydelig, fysisk og visuell barriere i landskapet, og skiller Harestua fra Vestbygda, og den spredte bebyggelsen som ligger i skråningen opp mot Nordmarka.

Den planlagte boligbebyggelsen i skråningen er en videreføring av dagens bebyggelsesstruktur. Tiltakene det tilrettelegges for nede på flata vil bidra til å forme tettstedet Harestua, og gi det et mer definert sentrum. Dette vil være positivt for opplevelsen av stedet når man beveger seg gjennom området. Når det gjelder fjernvirkning anses det som lite sannsynlig at utbyggingen vil oppfattes som negativ, ettersom planområdet ligger forholdsvis skjermet for innsyn fra andre grender.

Områderegeringsplanen gir føringer for lokalisering av de ulike formålene, men en har ikke kommet så langt i prosessen at det er hensiktsmessig å illustrere spesifikke tiltak, og virkningen av disse i landskapet. I reguleringsbestemmelsene er det satt krav til at det skal utarbeides detaljplaner for de respektive delfeltene. I forbindelse med detaljreguleringen vil det bli aktuelt å illustrere utformingen av bebyggelsen i sentrums- og boligområdene. (Se for øvrig Jernbaneverkets konsekvensutredning for illustrasjoner av ny adkomst og nytt stasjonsområde).

6.2 Naturmiljø og biologisk mangfold

Konsekvensene for naturmiljø og biologisk verdi på planområdet er utredet i egen rapport utarbeidet av planteviter. Denne er vedlagt konsekvensutredningen, og det redegjøres kort for hovedlinjene i rapporten i det følgende.

Planområdet kan deles inn i tre lokaliteter: bebygget område, avskoget mark, og skogdekt mark. Det er konsekvensene for den siste lokaliteten som vurderes. Denne er delt opp i fire:

Område 1

Skogen består av furu med bonitet F14 - middels bonitet. Det forekommer også gran og noe bjørk. Skogbunnen er lys og består i hovedsak av bærlyng, blåbær og tyttebær, bregner og røsslyng.

Område 2

Klemma renner gjennom området, og bekkesidene har variert vegetasjon med en del løvtrær og urter. Området 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.

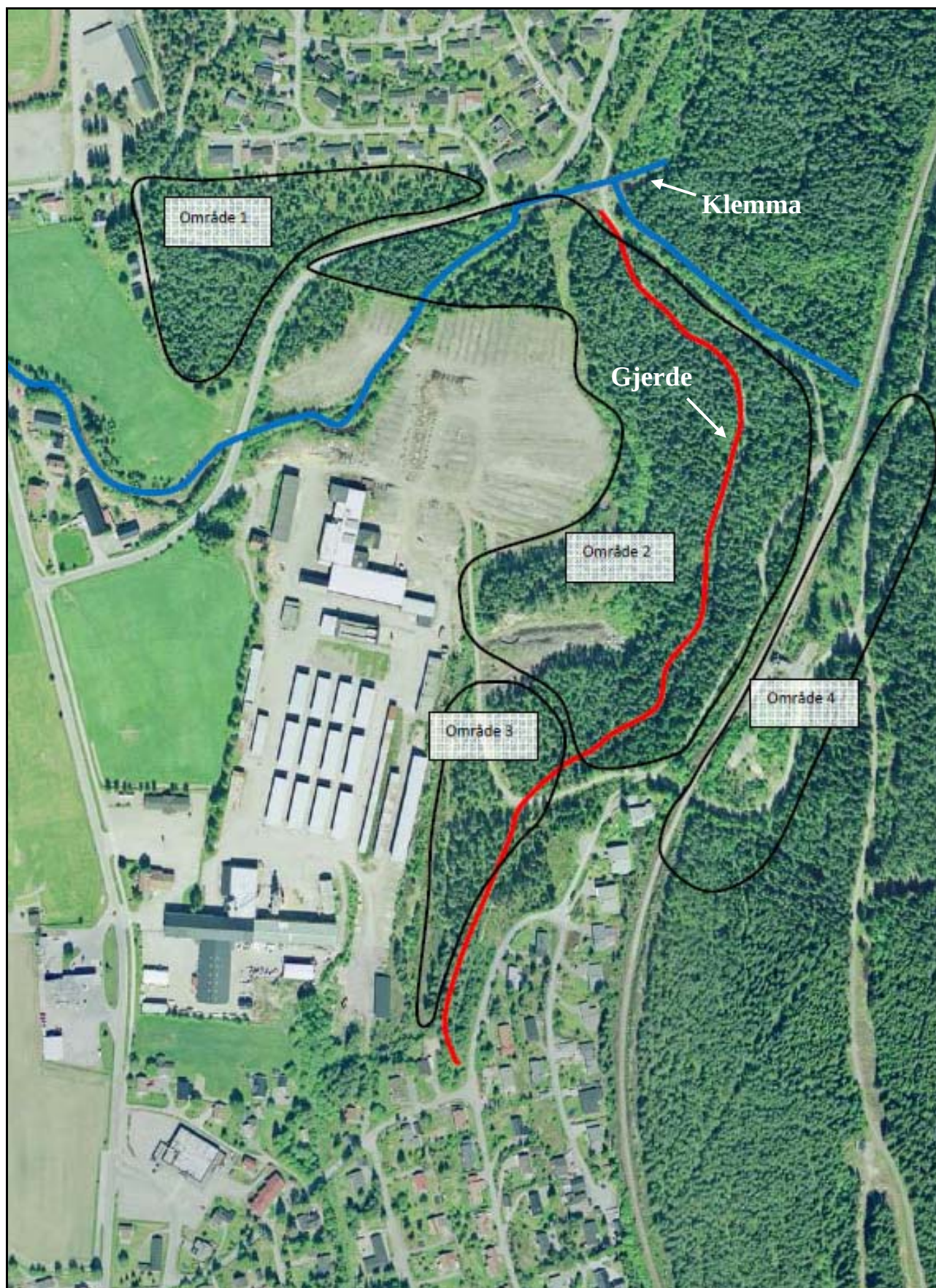
Område 3

Skogen består i hovedsak av furu, er åpen og lys med innslag av noe gran, selje og bjørk. Bunnsjiktet består av blåbær, tyttebær, røsslyng, bjørnemose og andre mosearter. Bonitet F17 - høy bonitet.

Område 4

Dette området ligger innenfor jernbaneverkets plan for ny stasjon. Vegetasjonen er variert, men består i hovedsak av kulturskog med furu og gran, og noe innslag av rogn, or og selje. Her er også bunnsjiktet varierende med lågurtskog og småbregneskog. Bonitet F17 - høy bonitet.

Illustrasjonen på neste side her hentet fra rapporten, og viser de fire delområdene.



Det ble ikke funnet noen rødlistede arter på lokaliteten. Det er mulig at et annet besøkstidspunkt ville ha vist forekomst av andre, og mer interessante arter, men dette regnes som lite sannsynlig. Det er verken ved feltarbeidet, eller ved tidligere undersøkelser, framkommet noen spesielle naturverdier som tilsier at området bør vernes for tekniske inngrep.

Ettersom store deler av det fremtidige bolig- og sentrumsområdet er gjerdet inn, er det lite tilgjengelig for elg og annet vilt. Når gjerdet fjernes vil området bli mer tilgjengelig, men en ser ikke at det foreligger spesielle forhold som tilsier at det er unormal fare for konflikt.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at planområdet får en gjennomgående grønnstruktur, som forhåpentlig også vil fungere som ferdselskorridorer for vilt. Utover dette legges det ikke føringer med hensyn til å hindre at vilt forviller seg inn i bolig- og sentrumsområdene.

Klemma

Det er som nevnt observert både bever og bekkørret i vassdraget, men i følge Lunner jeger- og fiskerforening finnes det ikke en fiskbar stamme i Klemma, og den fungerer ikke som en særlig produktiv gytebekk. Det foregår noe fiske i et par kulper oppe ved Viubråtan, men fisken er liten, og sportsfiskere har ingen interesse av dette vassdraget. Det er med andre ord barn og unge som bruker kulpene ved Viubråtan, både til fiske og bading. På delen av elva som ligger innenfor planområdet, har det ikke foregått verken fiske eller bading. Dette henger først og fremst sammen med at området har vært inngjerdet og gnerelt lite tilgjengelig ettersom sidearealene er gjenvokst med vegetasjon. I tillegg er vannføringen vanligvis liten om sommeren. Et annet og minst like viktig moment, er at elva ikke har vært et naturlig alternativ som bade- og fiskeplass når en har hatt enkel tilgang til Harestuvannet, samt flotte bade- og fiskeplasser på skauen.

I områdeplanen reguleres sidearealene til Klemma til offentlig grønnstruktur, og det åpnes for at det blant annet kan opparbeides turveg, park og badeplass langs vassdraget. Ettersom det ikke er registrert truede arter, eller andre spesielle naturverdier, kan en ikke se at det foreligger konflikt mellom hensynt til det biologiske mangfoldet, og den ønskede bruken. Reguleringsbestemmelsene sikrer at hensyn til det vannføring i vassdraget og naturmiljøet langs elva blir ivaretatt ved tiltak. Så fremst denne bestemmelsen blir fulgt, kan en ikke se at tiltak som for eksempel utvidelse av kulper til badeplasser eller bygging av broer og gangveger vil ha spesielle negative konsekvenser for vassdragsverdiene.



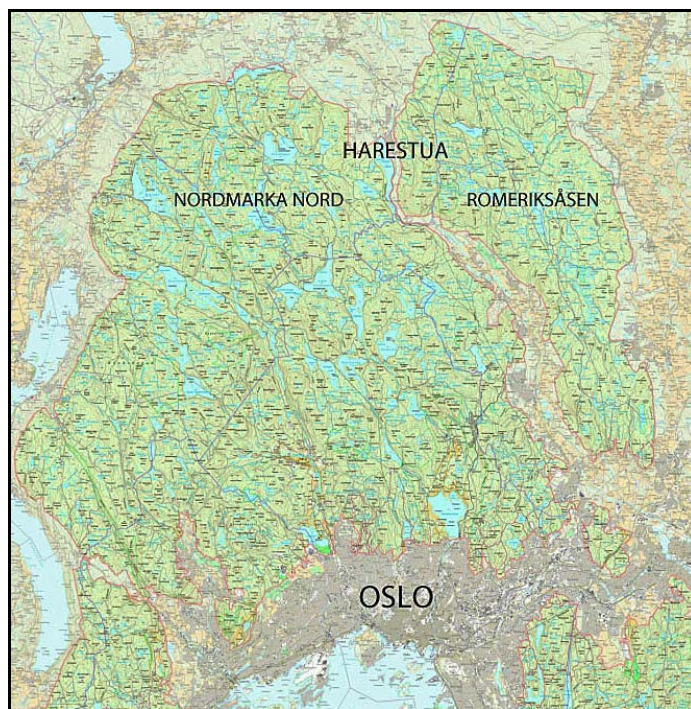
Klemma

6.3 Friluftsliv

Harestua ligger omkranset av store skogområder som strekker seg nordover mot Totenbygdene, vestover mot Ringerike, og sør- og østover mot Oslo-området og Romerike.

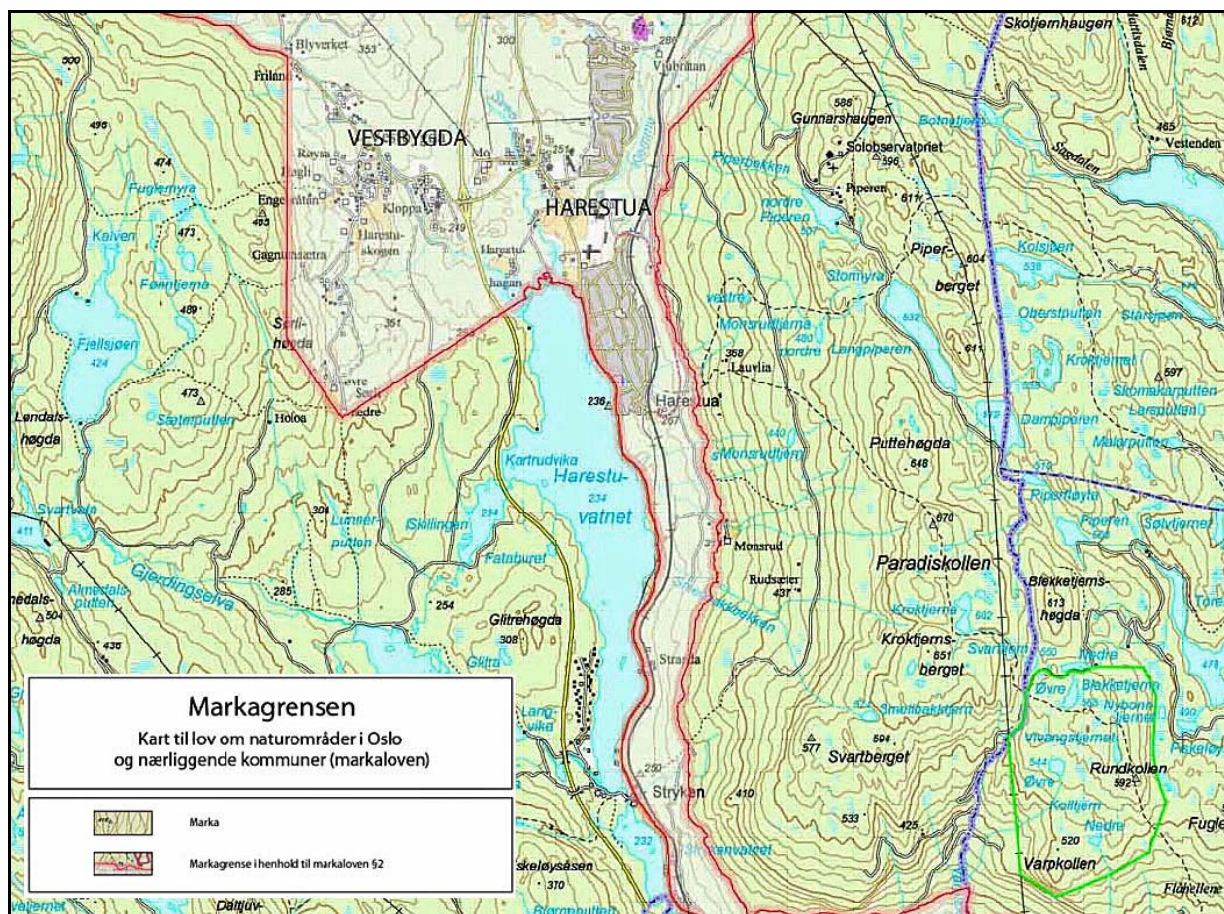
Harestua er en av innfallsportene til Nordmarka nord og Romeriksåsen. Deler av disse skogområdene ligger innenfor Markalovens virkeområde- Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner. Formålet med loven er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett. Loven skal sikre Markas grenser, og bevare et rikt og variert landskap, - natur, - og kulturmiljø.

Planområdet ligger utenfor Markalovens virkeområde, og tiltakene som det tilrettelegges for vil ikke ha negative konsekvenser for marka.



Utsnitt av kart til "Markaloven"

<http://www.regjeringen.no>



Utsnitt av kart til "Markaloven".

<http://www.regjeringen.no>

Nærheten til de flotte skogområdene i Nordmarka og Romeriksåsen, er en av de viktige kvalitetene som gjør at Harestua utpeker seg som et egnet sted for en vellykket tettstedutvikling. En har mange valgmuligheter når det gjelder aktiviteter, for eksempel sykling, fotturer, skiturer, kanoturer, bading, jakt og fiske. I tillegg er disse skogområdene rike på historie, fra finnevandring på 1600-tallet til nyere tids historie fra 2.verdenskrig. En kan se mange spor etter tømmerindustrien som har vært sentral i distriktet, fra en fremstilte kull i kullmiler (16-1800tallet), til i dag hvor nye hogstfelt vitner om moderne drift med skogsmaskiner.

Innenfor, og rundt selve planområdet går det et nettverk av skiløyper, turveger, og gang- og sykkelveger. Kartet på neste side viser dagens nettverk. Slik situasjonen er innenfor planområdet i dag, er det få kvaliteter som frister til opphold, og en bruker stiene som snarveier til mer attraktive områder. Den gamle sagtomas fremste kvalitet med hensyn til friluftaktiviteter, er Klemma, men vassdraget er som nevnt lite tilgjengelig for turgåing, fiske og bading.

Områderegeringsplanen legger til rette for at det kan anlegges turveg, park, sti, badeplass mv. langs Klemma. Endelig plassering av disse funksjonene avklares på et annet detaljnivå enn områderegeringen, men en vurderer det slik at området oppe ved krysset muligens kan egne seg for tilrettelegging. Her er det små stryk og kulper som gjør at man kan få til en fin og morsom badeplass. Det er skissert en broforbindelse på områdeplanen, og det vil være naturlig å knytte den broa opp mot et nettverk av gangveger gjennom Klemmaparken. Disse blir en del av en gjennomgående grønnstruktur i sentrumsområdet, som igjen er en del av et overordnet turvegsystem hvor man skal kunne bevege seg trygt i gode omgivelser, fra Romeriksåsen i øst til Harestuvannet i vest, og fra boligområdene ved Furumo i sør til skolen og Haneknemoen i nord.

Det skal også avsettes plass til skiløype innenfor planområdet, og en ser for seg at løypesystemet knyttes opp mot fasiliteter ved den ny idrettshallen.

Det ligger flere parkeringsplasser i randsonene til Nordmarka og Romeriksåsen, og det enkelt å komme seg ut i marka, både sommer og vinter. Med en godt tilrettelagt utfartsparkering ved nye Harestua stoppested, blir tilgangen til marka særlig god ved det nye sentrumsområdet.



Syd i Harestuvannet

© Erik Unneberg



Skillingen

© Eivind Molde

Bildene over her er hentet fra Skiforeningens markadatabase, og beskrivelsen av sykkelruten Harestua-Stryken.

6.4 Grønn- og blå struktur

Harestua ligger som nevnt midt mellom store, sammenhengende skogområder. Temakartet under viser hovedlinjene i grønn- og blå strukturen på Harestua. Her er nettverket av skiløyper, turveger, og gang- og sykkelveger trukket frem for å belyse fremkomstmulighetene.

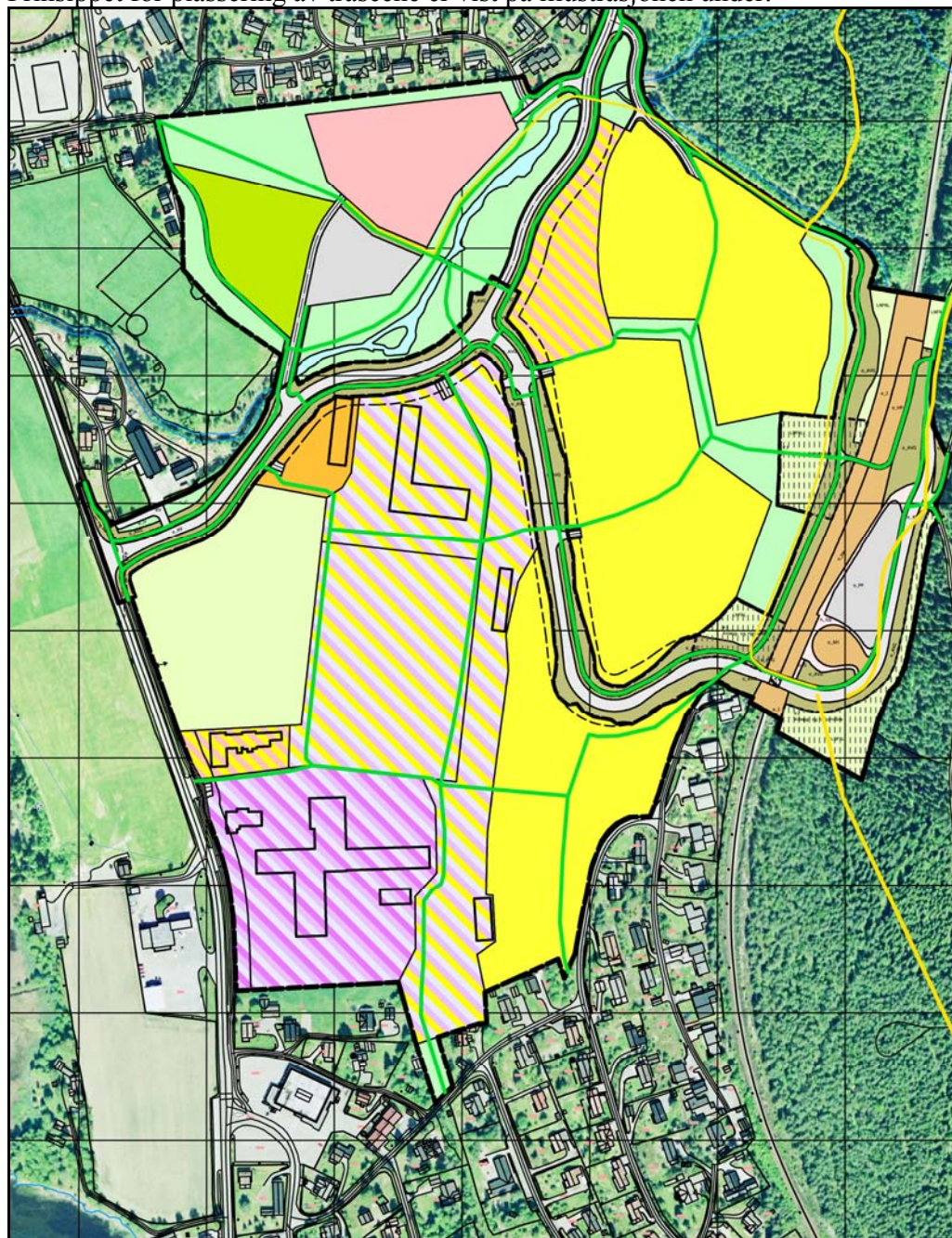


- SKILØYPE
- GANG- OG SYKKELVEGER, OG TURVEGER/SKOGSBILVEGER
- VASSDRAG
- MARKAGRENSA

Reguleringsbestemmelsene sikrer som nevnt at planområdet får en gjennomgående grønnstruktur. Hovedtanken er at det tilrettelegges for at en skal kunne bevege seg gjennom denne grønnstrukturen, både fra øst til vest, og fra nord til sør. Deler av traseene vil bli lagt til gang- og sykkelveger i boligområdene, og på fortau i sentrumsområdet. Eksakt plassering av traseene vil falle på plass når delfeltene skal detaljreguleres.

Lunner kommune har engasjert barneskolene i registrering av barnetråkk. Det innsamlede materialet skal nå settes sammen, og barnetråkkart foreligger antagelig til høsten. Kartet vil være et nyttig grunnlagsmateriale når grønnstrukturaksene skal få sin endelige plassering i detaljplanene.

Prinsippet for plassering av traseene er vist på illustrasjonen under.



-  TRASEER FOR GANG- OG SYKKELTRAFIKK
-  SKILØYPE

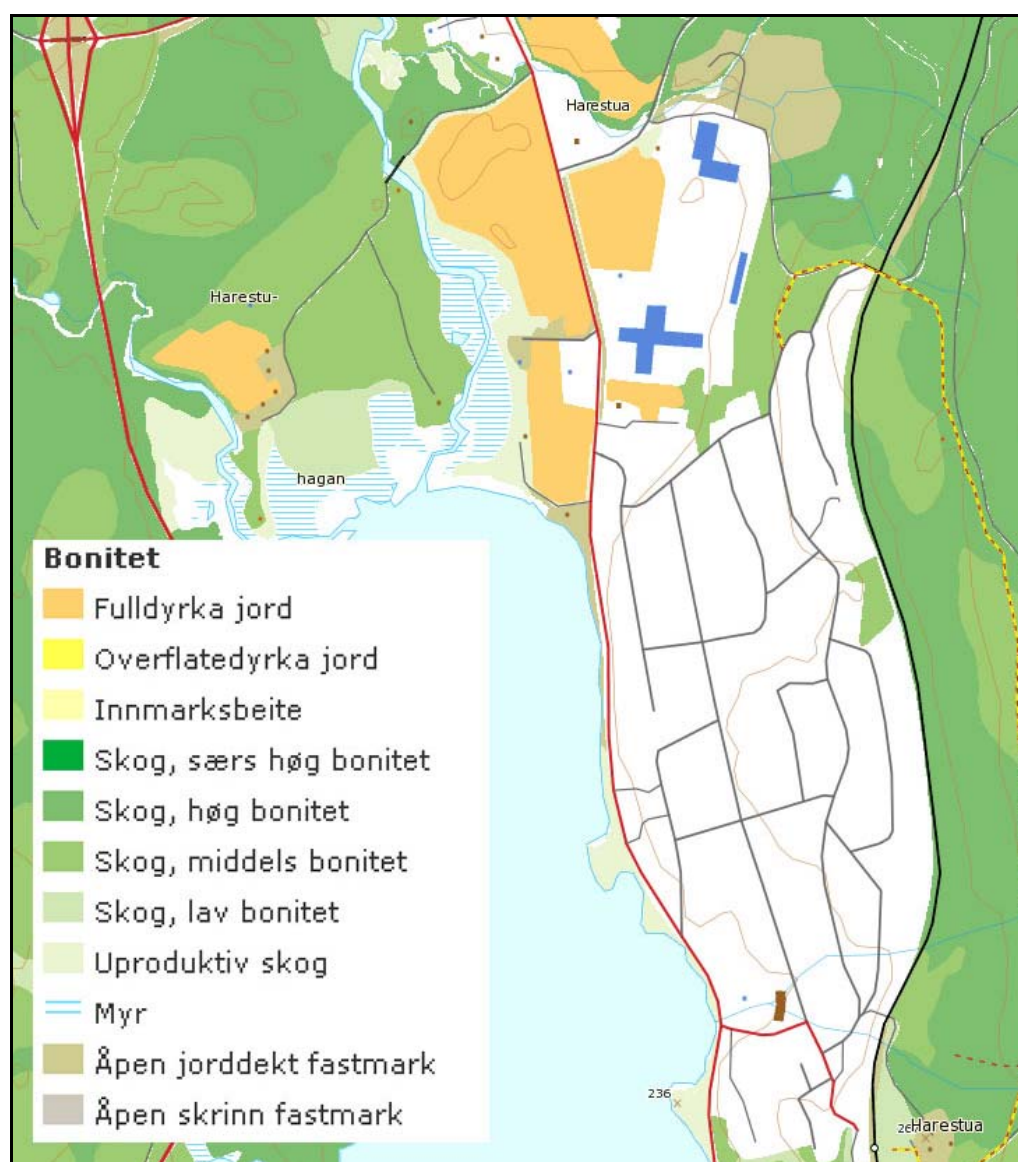
6.5 Landbruk og skogbruk.

Harestua ligger i landskapsregionen med betegnelsen "Skogtraktene på Østlandet". Skogsdriften har som nevnt lange tradisjoner i distriktet, og en finner et godt utbygd nettverk av skogsbilveier i

marka. Uttak av tømmer vil fortsette, selv om sagtomta og høvleritomta skal omreguleres til andre formål etter nedleggelse av sagbruksdriften.

Tettstedet domineres av skog og bebyggelse, med innslag av jordbruksareal langs Hadelandsvegen. Ett av jordene ligger innenfor planområdet. Det legges ikke opp til endret bruk, og dette arealet reguleres til jordbruk.

Sentrums- og boligområdene ligger på vestsiden av jernbanen. Jernbanelinjen har ansvar for oppføring og vedlikehold av gjerde langs traseen. 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. Det legges ikke beslag på skog eller dyrket mark nede på flata, men noe skog må vike plass for utbygging av boligområder i skråningen. Dette må anses å ha svært liten negativ konsekvens målt opp mot verdien og samfunnsnyttene av utbyggingen.



Bonitetskart fra Arealis

79/1 - Harestuen gård - KU**Omdisponering av dyrket mark til utbyggingsformål:**

I forbindelse med regulering av Sagtomta på Harestua, har det kommet innspill om at hele eller deler av et skifte med dyrket mark tilhørende gnr. 79 bnr. 1, skal omdisponeres til utbyggingsformål.

Omsøkt areal:

Skiftet består av ca. 24 daa dyrket mark. Skiftet ligger rett sør for eiendommens tun og er avgrenset av veg i nord og vest og utbyggingsområder i øst og sør.

Det er godkjent omdisponert ca. 3 daa av skiftet, gjennom Detaljreguleringsplanen for Harestua stoppested, omlegging av Elvefaret.

Alt. 1: Hele skiftet på 24 daa omdisponeres til utbyggingsformål. Korrigert for nylig vedtatt reguleringsplan er det omsøkte areal 21 daa.

Alt. 2: Er som alt. 1 i forhold til omdisponering, men til annet formål enn alt. 1.

Alt. 3: Ca. 14 daa av et skifte på 24 daa omdisponeres til utbyggingsformål og 10 daa beholdes som LNF-område. Korrigert for nylig vedtatt reguleringsplan er arealet som søkes omdisponert 12 daa. Dersom gjeldende arealplans bestemmelser om 30 m buffersone mellom utbyggingsområder og dyrket mark skal følges, vil 4,5 daa av arealet som er foreslått til utbygging, ikke være bebyggbart.

Eiendommen ligger i et område der dette er den eneste landbrukseiendom av betydning. Den er omgitt av utbyggingsarealer, vann og skog. Eiendommens tun ligger ca. 2 km fra nærmeste landbrukseiendom og som drives som egen driftsenhet.

Beskrivelse av eiendommen:**Areal:**

Total: 678,7 daa, hvorav 639,4 daa er landareal.

Dyrket mark: 137,3 daa, fordelt på 5 teiger. Karakterisert som B-jord. To teiger, inkl. omsøkte areal, totalt 45 daa, ligger øst for gamle rv. 4. To teiger på til sammen 81 daa ligger rett vest for gamle rv. 4 og en teig på ca. 11 daa ligger for seg selv i eiendommens skogteig.

Skog: 386 daa produktiv skog. Skogbruksplanen sier 358 daa produktiv skog. 77 % av skogen er av høy bonitet og 23 % av middels bonitet.

Bebyggelse:

Våningshus, kårbolig, driftsbygning omgjort til møbelutsalg, to bygninger nyttet i forbindelse med møbelutsalget, verkstedbygning, garasje, annet landbruksbygg, annen idrettsbygning (golfhuset).

Drift av eiendommen:

Opprinnelige driftsbygning er omgjort til møbelutsalg og leies ut til dette.

Verkstedbygning, nyttes av eier som mekanisk verksted på full tid.

Landbruksdrift:

Kornproduksjon 82 daa

Grasproduksjon for salg av fôr 34 daa

Utleie av hestebeite 21 daa

Skogen drives på tradisjonelt vis.

Eier driver selv landbrukseiendommen og arbeider full tid i eget mekanisk verksted.

Konsekvenser:**Alt. 1**

Arealtap: Direkte arealtap utgjør 15,5 % av eiendommens dyrkede mark.

Driftsulemper: Nærmeste dyrkede mark vil ligge på andre siden av gamle rv. 4 og sykkelsti, ca. 20 m fra det som omdisponeres til utbyggingsgrunn. Ved at vegen blir skille, vil driftsulempene være noe mindre enn om arealene hadde grenset inn til hverandre.

Forhold til tun: Dersom dyrket mark omdisponeres, er det ønskelig med en høy utnyttelsesgrad. Ved en slik utnyttelsesgrad vil tunet på eiendommen bli «innebygd» i sterkere grad enn ved alt. 3. Ved dette alternativ vil den gamle rv. 4 være en naturlig grense mellom utbyggingsområder og LNF-området, fra Elvefaret og sørover. Dette vil, fra landbruksmyndighetenes side, anses som en absolutt grense mellom landbruk og utbygging, i framtida.

Alt. 2 gir de samme inngrep i landbrukseiendommen som alt. 1 og en viser til det som er sagt om alt. 1.

Alt.3.

Arealrapport: Direkte arealrapport på 12 daa B-jord, gir et bortfall på ca. 9 % av eiendommens dyrkede mark.

Driftsulemper: Utbygging kan medføre begrensninger på driften av den delen av teigen, ca. 9 daa, som ikke bygges ut. Landbruksdrift medfører støy, støv og lukt, som kan føre til utfordringer i forhold til naboer.

Mellom utbyggingsarealet og gamle rv. 4 vil det være igjen et skifte på snaut 10 daa, som er et mindre rasjonelt skifte enn om hele skiftet beholdes som LNF-område..

Vurdering:

I utgangspunktet er lokal landbruksmyndighet i mot at dyrket mark blir omdisponert til utbyggingsgrunn.

På Harestua er det spesielle forhold, da det tidligere sagbruket og landbrukseiendommen 79/1 har vært en sperre for sammenhengende utbygging av Harestua. Nå er det åpnet for en ønskelig fortetting mellom de to store boligområdene. En slik fortetting og muligheter for å lage et ordentlig sentrum på Harestua, vil være av stor betydning for Harestua og Lunner kommune.

Landbrukskontoret ser at det er ønskelig å vurdere det omsøkte areal dyrket mark i sammenheng med «sagtomba». Landbrukskontoret mener at hensynet til jordvern, til en viss grad bør vike, da en anser utvikling av Harestua sentrum som en samfunnsinteresse av stor vekt.

Det er betydelige arealer inne på «sagtomba», men det omsøkte areal har en svært sentral beliggenhet.

Konklusjon:

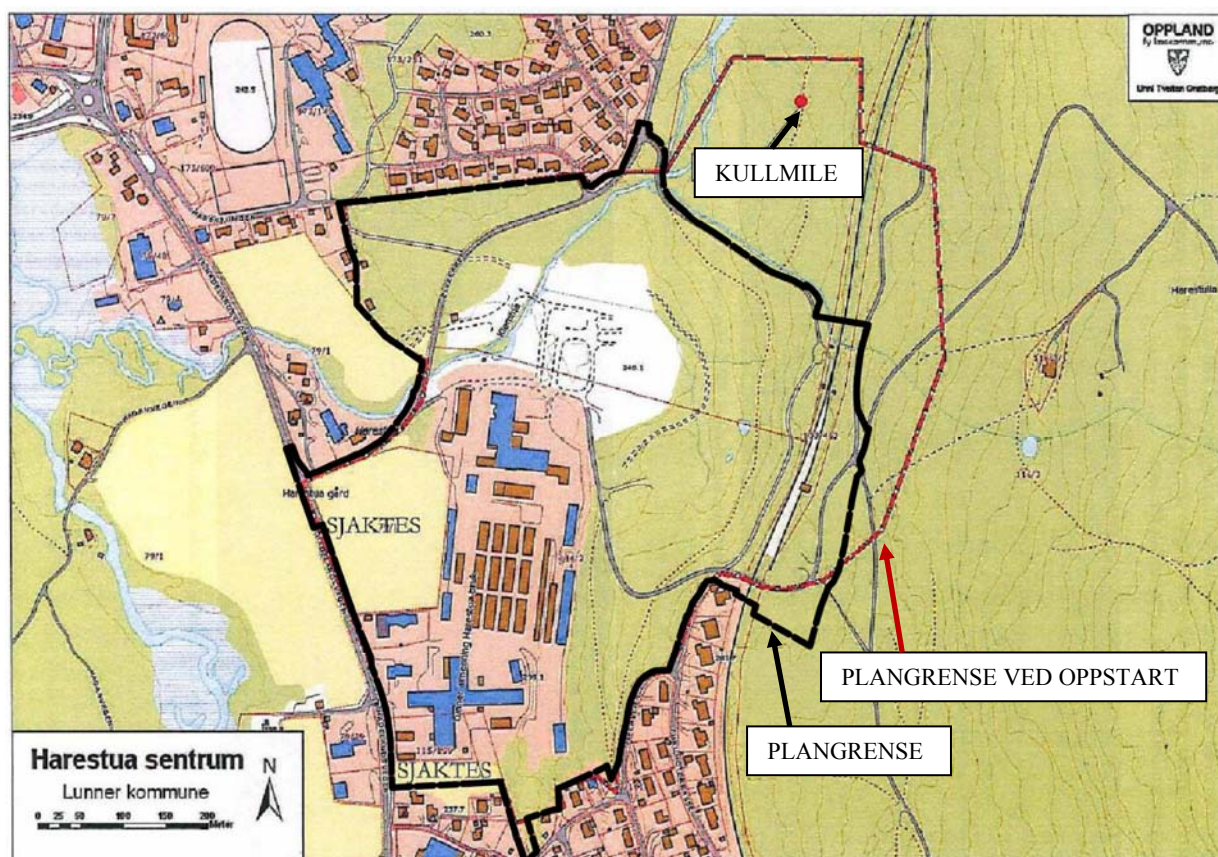
Ut fra en total vurdering, med størst vekt på avgang dyrket mark og forholdet til tunet på eiendommen, mener lokal landbruksmyndighet at alternativ 3 er det beste med hensyn på landbrukseiendommen. Dersom reguleringsplanen skal omfatte det resterende areal, så bør reguleres til landbruksformål.

Den delen som avsettes til utbyggingsformål, bør ha svært høy utnyttelsesgrad og bør fortrinnsvis reguleres til forretning/kontor. Dersom det tillates bebyggelse med mer enn 2 etasjer, bør en kunne tillate at etasjene over 2. etasje, nyttes til boligformål.

Gjennom arbeidet med reguleringsplanen etableres en grense mellom utbyggingsområder og landbruksarealer, som vil gjelde for framtida.

6.6 Kulturminner og kulturmiljø

Oppland fylkeskommune fortok befaring 23.november i 2009. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. De ble registrert en kullmile innenfor plangrensen som ble foreslått ved oppstart av reguleringsarbeidet. Planområdet er snevret inn, og kullmilen ligger utenfor plangrensen.



Illustrasjon fra fylkeskommunens rapport fra befaring 23.nov 2009

© Unni Tveit Grøtberg

Rapporten fra befaringsen angir areal innenfor dagens planområde som bør undersøkes ved sjakting. Lunner Almenning har bestilt registrering, og denne skal foretas høsten 2011, etter kornet er tresket. Ettersom det ikke tilrettelegges for endring av dagens bruk, bør planforslaget kunne legges ut til høring før landbruksjorda sjaktes.



Dyrket mark som skal sjaktes

© Unni Tveit Grøtberg

Dersom det i forbindelse med bygg- og anleggsarbeid blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses og kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune skal varsles. En anser at hensynet til kulturminner og kulturmiljø er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

6.7 Tilbud til befolkningen

6.7.1 Handelstilbud

Det er gjennomført en handelsanalyse, som er vedlagt konsekvensutredningen. Det redegjøres kort for analysens konklusjon i det følgende.

Analyse av næringssammensetningen viser at handelsnæringen har et potensial for økt sysselsetting og videre utvikling i Lunner kommune. For å utløse dette potensialet er det viktig at det tilrettelegges for handelsvirksomhet, og dette er noe det nye planforslaget legger opp til. Et økt antall innbyggere på Harestua, slik bygging av nye boliger vil føre til, er også et viktig element i å utløse mer av potensialet for handelsnæringen.

Pendlingen ut av Lunner kommune er høy. Utpendlingen var på hele 68 prosent av de sysselsatte i Lunner kommune i 2009. Høy utpendling bidrar til høy handelslekkasje, og kan være en trussel for etablering av handelsvirksomhet på Harestua.

Den geografiske vurdering av handelsvirksomheten i Lunner kommune viser at virksomhetene er spredt utover kommunen langs Gjøvikbanen og riksveg 4. Tilsynelatende mangler Lunner kommune et utpreget handelssenter. Det er videre verdt å legge merke til at det på Harestua i dag kun er én dagligvareforretning. Sett i forhold til at Harestua har flest innbyggere av de tre tettstedene i Lunner kommune, indikerer dette at det bør være muligheter for etablering av handelsvirksomhet, og da spesielt dagligvarehandel.



Harestua senter.



Maxbo.



Fagmøbler - Hadeland

6.7.2 Boligtilbud

Planområdets sentrale beliggenhet tilsier som nevnt at utnyttingsgraden bør være høy. Dette gir visse føringer for hvilke typer bygningsstrukturer og bebyggelse som vil være aktuell, men for å sikre fleksibilitet videre i planleggingen av sentrumsområdet og boligfeltet, gis det ikke detaljerte rammer i områdereuleringsplanen.

Som utgangspunkt for de ulike beregningene som er utført i utredningen, har en operert med et anslått antall boenheter på i omkring 600stk, hvorav ca.300stk vil ligge i skråningen opp mot den nye stasjonen. Terrenget og utnyttingsgraden tilsier at det vil være fornuftig å bygge rekkehus og terrassehus. Nede på flata vil det være aktuelt med en mer urban karakter på bebyggelse og gatestruktur, og her har en mulighet til å få god variasjon i boligtilbudet, med ulik standard og størrelser på leiligheter.

Både kommunen og Lunner Almenning er opptatt av at områdets historiske forankring i treforedlingsindustrien skal komme frem i materialvalg og arkitektur. Innovasjon Norge har engasjert seg i utviklingen av Harestua, og vil bistå med kunnskap og rådgivning om bruk av tre i utbyggingsprosjektene.

Illustrasjonene under viser et knippe bygg hvor tre er brukt som et tydelig, visuelt element.



Rekkehus

© Block Watne



Rekkehus

©BoKlok



Egenes Park, Stavanger

© HLM Arkitektur og plan



"Branntomta" i Trondheim

© Moelven MassivTre AS

6.7.3 Andre tilbud

Formannskapet i Lunner kommune har vedtatt at det skal bygges idrettshall på Harestua. Det er satt av 8daa til idrettsformål i planen. Det er også satt av 12daa til barnehageformål, og i underkant av 9daa til kombinert formål bolig/tjenesteyting. Det er ikke avklart hva dette området skal benyttes til.

Lunner Almenning ønsker, som tidligere nevnt, å legge til rette for utvikling av sosiale og kulturelle møteplasser. De utelukker ikke at det kan bli aktuelt å huse ulike kulturfunksjoner i sentrumsområdet. Dette vil avklares i den videre planleggingen. Det er også et mål at utviklingen skal føre med seg økt interesse for etablering av handelsbedrifter, småindustri og servicenæring, slik at Harestua får et levende sentrum, med nye arbeidsplasser.

6.8 Naboforhold

6.8.1 Ny bebyggelse og aktivitet

Nabolaget til beboerne i boligområdene nord og sør for planområdet vil endre seg drastisk i de kommende årene. Det kommer ny boligbebyggelse i stedet for skog i skråningen, og det vil bli mer aktivitet i området som følge av stasjons- og veibygging. Ikke minst vil sagtomta endres dersom en lykkes med å skape et levende sentrum med butikker, kafeer og møteplasser.

Harestuingene har vist stor interesse og mye engasjement i utviklingen av hjemstedet sitt. En oppfatter det slik at de fleste er svært positive til planene og visjonene som har blitt presentert for dem underveis i prosessen. Når det er sagt, må det også nevnes at noen av de som bor nærmest de nye utbyggingsområdene, antagelig vil oppleve at tiltakene det legges til rette for kommer nære innpå dem. Det er derfor viktig at et tas tilstrekkelig hensyn, både når det gjelder dialog underveis i prosessene, og når det gjelder begrenning av ulemper under opparbeidelsen av de ulike tiltakene.

Grønnstrukturen som skal opparbeides vil bidra til å sikre buffere mellom ny og eksisterende bebyggelse. Det er også viktig at tema som terrengbehandling, bygghøyder, og materialbruk håndteres godt i den videre planleggingen, slik at en så langt det er mulig sikrer at de nye omgivelsene blir uformet på en slik måte at de blir positive tilskudd i nabolaget.

6.8.2 Sol- og skyggeforhold

Ettersom detaljplanleggingen av delområdene fortsatt gjenstår, er det vanskelig å forutse spesifikke, potensielle konflikter som bør belyses, men det er ofte hensyn til solforhold og utsikt som skaper utfordringer. Den planlagte boligbebyggelsen blir liggende i en skråning som hovedsakelig er vestvendt, og det vil bli svært gode solforhold. Nybyggene i det sørligste boligfeltet blir liggende i forkant av eksisterende bebyggelse, og her er det viktig at det tas hensyn til naboene. Nybygg nede på flata vil ikke påvirke den eksisterende boligbebyggelse med hensyn til sol.

Utdypende utredninger utarbeides i forbindelse med detaljplanleggingen av delfeltene. Solforhold vil da vurderes i forhold til planlagt utbygging.

6.9 Skole- og barnehagebehov

Barnehagekapasiteten på Harestua er i dag sprengt. Eventyrskogen barnehage åpnet for 3 år siden, den gang med 50 nye plasser.

Fra august i år økes kapasiteten med 26 nye plasser i Eventyrskogen barnehage, og de er allerede besatt. Med 55 nye boliger på Haneknemoen som ennå ikke er bygget, og 577 nye boenheter i nye Harestua sentrum, er barnehagesituasjonen på Harestua prekær i dag.

Planlagt ny barnehage i områdereguleringsplanen med 160 plasser, antas å dekke behovet noen år framover, men med en økende utbyggingstakt, antas også denne å fylles opp i løpet av 6-8 år, sett i lys av at 76 plasser er fylt opp de siste 3 årene.



Eventyrskogen barnehage (ortofoto)

Harestua skole har i dag 390 elever fordelt med ca. 220 elever i 1.-7. trinn, og 170 elever på 8.-10. trinn. Det har på det meste gått 436 elever på Harestua skole (2005-2006). 577 nye boenheter i Harestua sentrum, og 55 nye boliger på Haneknemoen, vil gi ca. 1300 nye innbyggere på Harestua (2,14 personer pr. bolig). Av disse vil ca. 156 personer være i skolepliktig alder (12 % av Lunnens befolkning er skoleelever i dag).

Kapasiteten ved Harestua skole er brukt opp ved ca. 450 elever. Dette kan avhjelpes i en periode ved at ungdomsskoleelevene fra Grua som nå går på Harestua skole, overføres til Nye Lunner Ungdomsskole som etableres på Roa videregående skole fra høsten 2012. I dag er det ca. 70 elever fra Grua som går på ungdomstrinnet på Harestua. Elevene fra Grua kan i dag velge hvilken ungdomsskole de vil gå på, og 99 % velger Harestua. I løpet av få år vil det bli behov for utvidet skolekapasitet på Harestua, men det er avklart med kommunen at skolekapasitetsbehovet ikke skal løses i forbindelse med reguleringen av det nye bolig- og sentrumsområdet.

6.10 Barn og unge

Det skal tas hensyn til barn- og unges interesser ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Sentrumsutbyggingen på Harestua vil berøre barn- og unge på mange nivåer, fra spesifikke fysiske tiltak som for eksempel vil bedre trafikkisikkerheten, til generell økning i aktivitetstilbudet etter hvert som stedet utvikler seg. Så langt en kan se vil ikke omreguleringen til boliger, og sentrumsfunksjoner medføre negative konsekvenser for barn- og unge. Tiltakene det legges til rette for vil tvert imot være positive for den yngre delen av Harestuas befolkning.

Det er som nevnt satt av areal til både barnehage og idrettsformål. Det er nærmest ubegrensede muligheter for friluftaktiviteter med umiddelbar tilgang til marka. Det settes krav i bestemmelsene om at det skal anlegges lekeplasser i boligområdene. For hver tjuefemte boenhet skal det opparbeides en lekeplass på minst 100m². Det settes krav til utstyr og gode solforhold, og en bør utnytte de mulighetene som terrenget og vegetasjonen gir, for eksempel til aking og klatring.

Funksjonene som bør legges til grunn for valg av løsninger og utstyr på lekeplasser er at anleggene skal stimulere til allsidig fysisk aktivitet og motorisk utvikling. Lekeplassen skal være en trygg, sosial møteplass for alle, inkludert de voksne i boligområdet. Utdypende krav til lekeplassene kan angis ved detaljplanlegging av de respektive delområdene.

Barn- og unge har tatt aktiv del i planleggingsprosessen. Det har blant annet blitt avholdt en idedugnad på ungdomskolen, og innspillene som kom inn ble tatt med videre til idedugnad på folkemøte våren 2009. (Se punkt 2.4 - Innspill fra Harestuingene). Ungdomskolen har også hatt et arkitektprosjekt, hvor de har besøkt Norsk Form og lært om modellbygging. De har presentert modellene sine for arkitektstudenter fra Norges Arkitektthøgskole, som selv har arbeidet med et prosjekt hvor sentrumsutviklingen på Harestua har vært tema.

6.11 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 også de som har nedsatt funksjonsevne skal ha likeverdige muligheter til samfunnsdeltagelse. Følgende krav er derfor tatt med i reguleringsbestemmelsene:

"... 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..."

Eldrerådet og råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne er oppført som høringsinstanser ved offentlig ettersyn av planen.

6.12 Trafikk

I forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen for Harestua stoppested, har Rambøll AS foretatt en vurdering av trafikforhold. Resultatet av vurderingen er gjengitt dette kapitlet. Følgende er hentet direkte fra konsekvensutredningen som ble lagt ut til høring i mars 2011.

Fylkesvei 16 var tidligere riksvei 4, og har som lokalvei god standard. Den har også langsgående gang-/sykkelveg. Det er en hastighet på 50km/t gjennom området. Trafikkmengdene på fv.16 er ca 1100 ÅDT. Det innebærer at vegen i seg selv har stor reservekapasitet.

Det er omfattende arbeidspendling til/fra Osloregionen. Det skjer med bil, buss og tog (Gjøvikbanen).

6.12.1 Økt biltrafikk og kapasitet i vegnettet

Den nye stasjonen vil i seg selv generere liten ny trafikk. Det forventes at gode adkomstforhold og gode parkeringsmuligheter vil gi noen flere som bruker bilen til/fra toget, men det vil ha moderat effekt på totaltrafikken. Det vil være den kommende utbyggingen av sentrumsområdene og boligene i området som vil generere mesteparten av trafikken. Mye av trafikken til/fra det nye sentrumsområdet vil benytte adkomstvegen som nå reguleres. Trafikken fra sentrum og boliger er derfor lagt til grunn for vurdering av vegløsning og kapasitet. Cowi har gjort foreløpige beregninger av trafikkgenerering som følge av den nye utbyggingen. Denne er oppsummert i tabellen under.

Trafikkgenerering fra nye Harestua sentrum

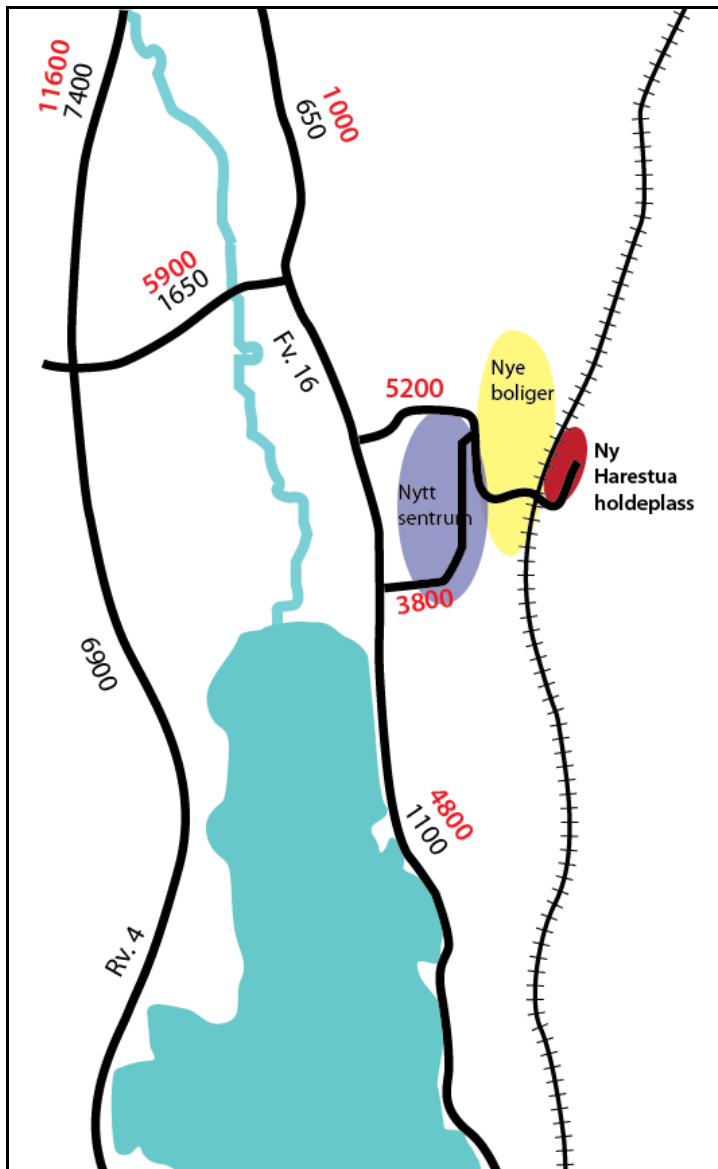
Arealbruk	Antall/enhet	Genereringstall	Nyskapt trafikk pr døgn (ÅDT ¹)
Boliger	600 boliger	4 bilturer pr bolig	2.400
Kontor	20.000 m ²	8 bilturer pr 100 m ²	1.600
Butikker	24.000 m ²	35 bilturer pr 100 m ²	8.400
Industri	4000 m ²	3,5 bilturer pr 100 m ²	140
Ny stasjon		Anslått	400
Sum nyskapt trafikk ved full utbygging			13.000

1 ÅDT = sum trafikk over et snitt av en veg delt på 356

Sentrumsområdet vil altså generere relativt store trafikkmengder når det er fullt utbygd. Vi har anslått en fordeling av denne trafikken. Vi antar at ca 30 % av trafikken til/fra butikkene og sentrumsfunksjonen vil være internttrafikk i sentrum/ boligområdene på Harestua, og ikke belaste det øvrige vegnettet.

For trafikken for øvrig har vi antatt at trafikk til/fra boliger vi fordeler seg med 50 % nordover og ut på rv. 4 mot nord i Harestua-krysset, mens 50 % antas å gå sørover ut på rv. 4 ved Stryken. Trafikken til/fra butikker og arbeidsplasser antas å være noe mer lokal, med 60 % mot nord og 40 % mot sør.

Dette vil gi en trafikkfordeling på vegnettet som vist på figuren på neste side. Trafikkbelastningen på vegnettet vil øke, men alle vegene som får økt belastning har en utforming som bør ligge til rette for denne økningen. Det er også verd å merke seg at figuren viser en situasjon med maksimal utnyttelse av utbyggingspotensialet.



Trafikfordeling på vegnettet ved full utbygging (ÅDT 2010 i svart, ÅDT med full utbygging i rødt)

På figuren er dagens trafikk vist med svart skrift, mens trafikken med full utbygging er vist med rødt. □

Basert på denne trafikfordelingen har vi gjort noen enkle vurderinger av kapasiteten i sentrale kryss i området.

Det er antatt at trafikken til/fra sentrumsområdet vil fordele seg på de to adkomstene til området som vist i figuren. Det er utført forenklede beregninger ved hjelp av kryssberegningsmodellen Sidra Intersection.

Det er forutsatt en makstimebelastning på ca 10 % av døgnetrafikken. Beregningene for krysset mellom den nye adkomstvegen og fv. 16 viser da at det er god reservekapasitet (60-70 % reservekapasitet i de ulike svingebevegelsene) i beregningssituasjonen. Det er også gjort en enkel vurdering med 50 % høyere maksimaltimetrafikk. Denne viser at det fortsatt vil være reservekapasitet i krysset, men at trafikk fra området ut på fv. 16 kan oppleve noe kø.

Den søndre adkomsten vil sannsynligvis ha noe mindre trafikk enn den nordre, og dermed tilsvarende noe bedre kapasitet.

Samlet sett viser vurderingene at det planlagte vegsystemet vil ha kapasitet til å avvike trafikken i en situasjon med full utbygging av sentrumsområdet. Det er også grunn til å si at vegnettet for øvrig har en utforming og kapasitet som kan avvike trafikken på en god måte.

6.12.2 Kollektivtrafikken

Kollektivtrafikkbetjeningen av området vil i hovedsak være toget. Som nevnt vil det nye stoppestedet ligge svært gunstig i forhold til boligene i området (både eksisterende og nye) og til det nye sentrumsområdet. Gjøvikbanens betjening gir gode reisemuligheter både for pendlere til/fra Oslo, og for interne reiser på Hadeland.

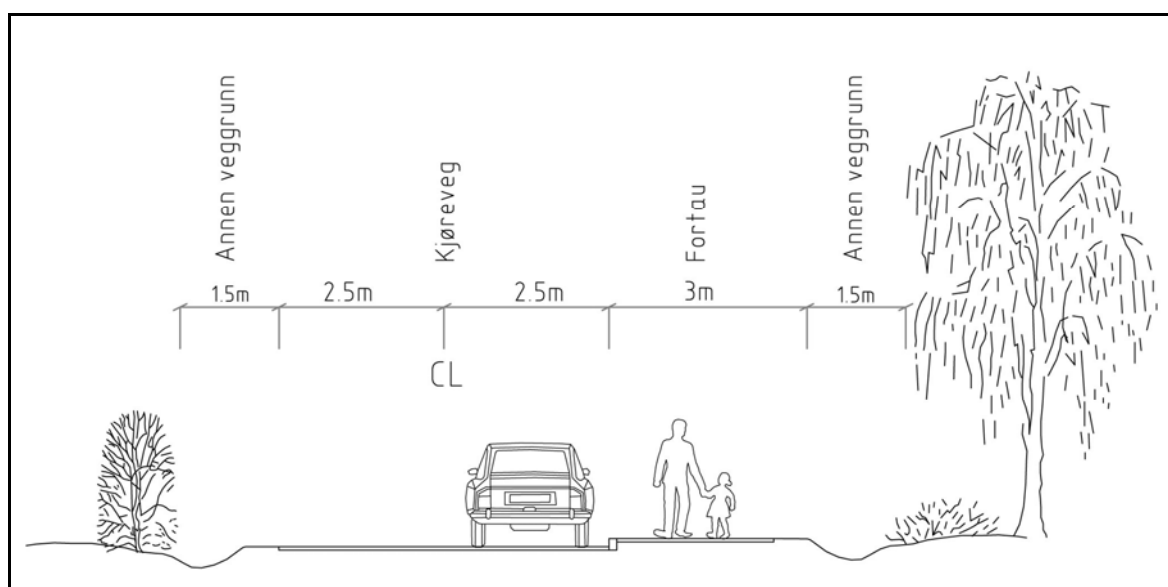
Det er tilrettelagt for at stasjonen kan betjenes med buss. Det kan tenkes benyttet både til tilbringerruter til toget, og som reserveløsning når tog må innstilles. For øvrig vil det nye vegnettet gjøre det mulig å betjene det nye sentrumsområdet med buss.

6.12.3 Gang- og sykkelvegnettet

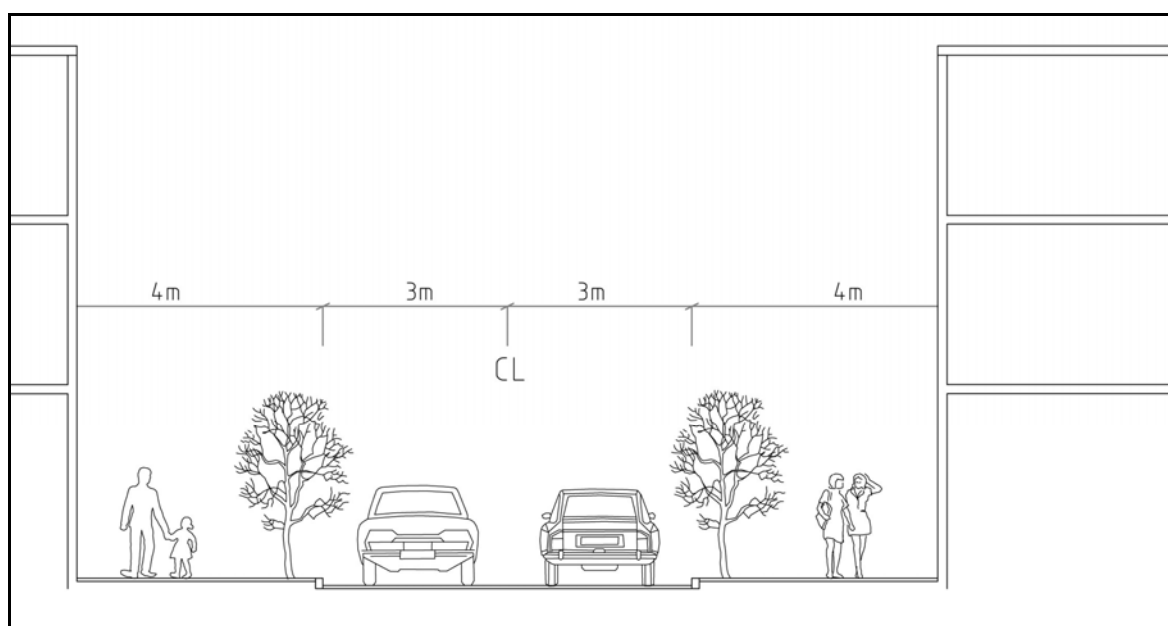
Nye Harestua stoppested blir liggende svært sentralt på Harestua med korte avstander til store boligområder og til det nye sentrum. Det har derfor vært lagt stor vekt på å etablere gode gangforbindelser til stasjonen. Løsningene for gang- og sykkeltrafikken gir en betydelig bedring for de gående og syklende når de skal benytte toget, eller som adkomst til marka. Det vises for øvrig til beskrivelsen foran.

De stedene der gangtrafikken krysser kjøreveg er plassert med tanke på god oversikt både for gående og kjørende. Kjøretrafikken vil ha lav hastighet på disse stedene. Vegnettet i området vil i stor grad få karakter av gater i sentrumsområde, der det normalt benyttes kryssing i plan, noe som også er lagt til grunn i planen.

Cowi har utarbeidet prinsippskisser som viser mulige veg - og gateprofiler i boligområdene og gatene i sentrum.



Normalprofil - Boliggate



Normalprofil - Sentrumsgate

6.13 Støy

De aktuelle støykildene i det nye sentrumsområdet er veg og jernbane. Støyfølsomme formål innenfor planområdet er områder avsatt til boliger, barnehage og grøntområder.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, er lagt til grunn for vurdering av støy fra jernbane- og vegtrafikken. Retningslinjens grenseverdier for utendørs trafikkstøy ved støyfølsomme bruksformål er gjengitt i tabellen under:

Støykilde	Lydnivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk L_{den}	Lydnivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07	Byparker og andre tilrettelagte friområder, båtutfartsområder og kulturmiljøer
Veg	55 L_{den}	70 L_{5AF}	50 - 55 dBA
Jernbane	58 L_{den}	75 L_{5AF}	

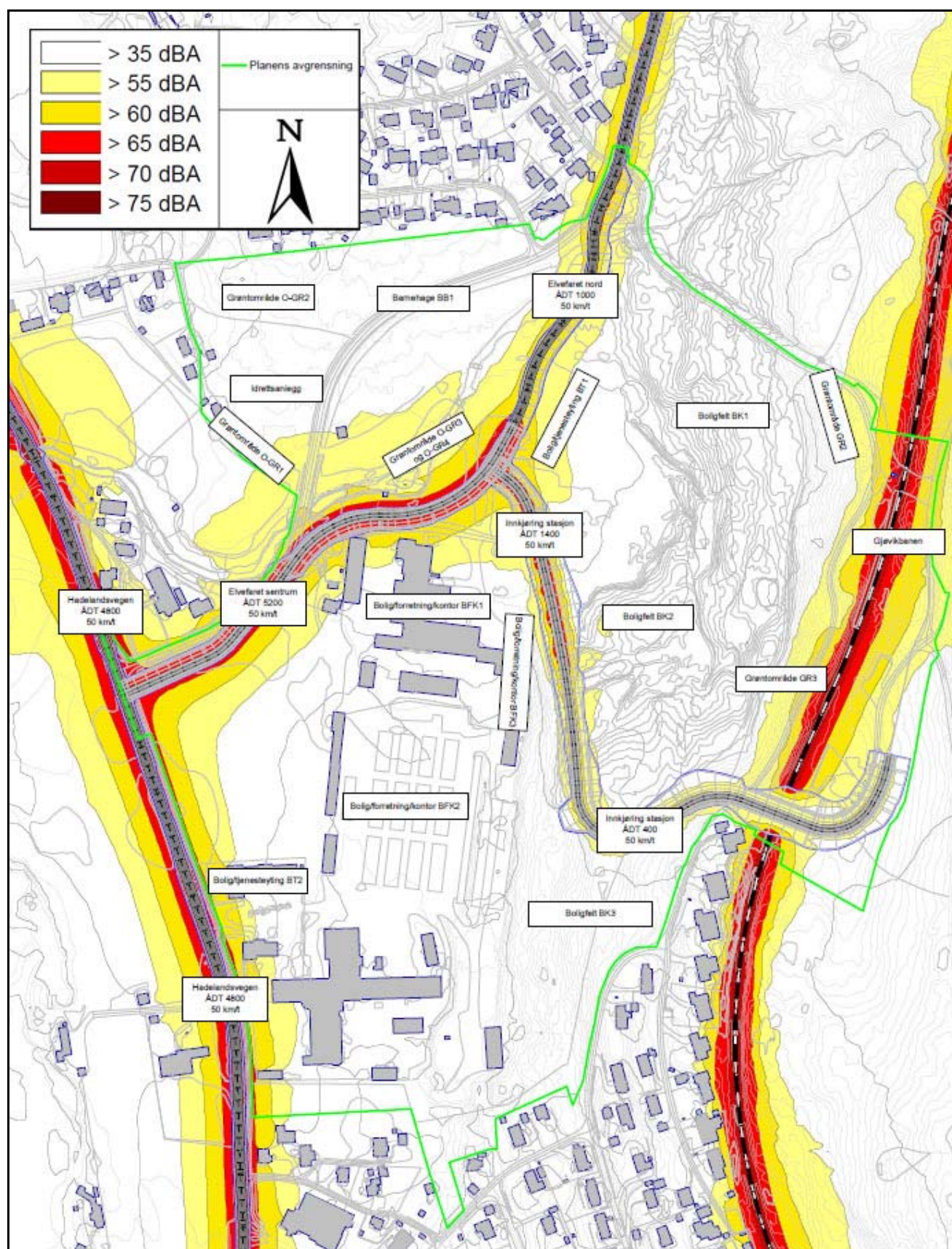
Rambøll AS har foretatt en vurdering av støyforhold i forhold til planen for nytt stoppested, og opparbeidelsen av ny adkomstveg til stasjonsområdet. De har kommet frem til at etablering av et nytt stoppested ikke vil gi særlig virkning på støy fra toget, ettersom det ikke foreligger planer om endringer av rutetabellen.

Cowi AS har utarbeidet en støyutredning med utgangspunkt i antatt situasjon ved realisering av tiltakene som områdeplanen legger til rette for. Det vil si trafikkforhold ved maks utbygging i henhold til plan. Formålet med støyvurderingen er å kartlegge hvor det kan bli konflikt, og hvor det kan bli nødvendig med støyskjermingstiltak. Mer detaljert kartlegging, samt angivelse av konkrete skjermingstiltak, må komme på plass når de respektive delområdene skal detaljreguleres.

Beregningene som er foretatt på grunnlag av det en vet i dag, viser at deler av områdene avsatt til boliger/tjenesteyting BT1 og BT2, samt deler av området for bolig/forretning/kontor BFK1 og BFK3, kan få et beregnet lydnivå over grenseverdien for gul støysone fra vegtrafikk. For disse områdene bør boenheter planlegges slik at de ikke får uteplass eller fasade med lydnivå L_{den} over grenseverdien for gul støysone. Dersom dette ikke er mulig må disse få avbøtende tiltak i form av støyskjerming. Ekvivalent lydnivå på enkelte grøntområder kan bli liggende over grenseverdien anbefalt i T-1442. Det bør tas stilling til om disse grøntområdene skal skjermes for støy eller ikke.

Det er ikke foretatt vurderinger/målinger av vibrasjoner fra jernbane. Dette må gjøres i en senere detaljfase.

Illustrasjonen på neste side viser utsnitt av støysonekartet. Rapporten er i sin helhet lagt ved konsekvensutredningen som eget vedlegg.



6.14 Forurensset grunn

Det er foretatt en kartlegging av grunnen i området. Prøvetakingsstedene ble valgt på basis av informasjon om tidligere og eksisterende aktiviteter, inklusive befarings i området. Bortsett fra noen potensielle "hot spots", er det ikke områder hvor det har foregått eller foregår aktivitet som indikerer at det foreligger spesiell fare for forurensning.

Prøvene ble tatt ved:

- område hvor det er lagret impregnerte materialer
- tidligere mekanisk verksted
- smørebukk, areal for tidligere målestasjon etc.

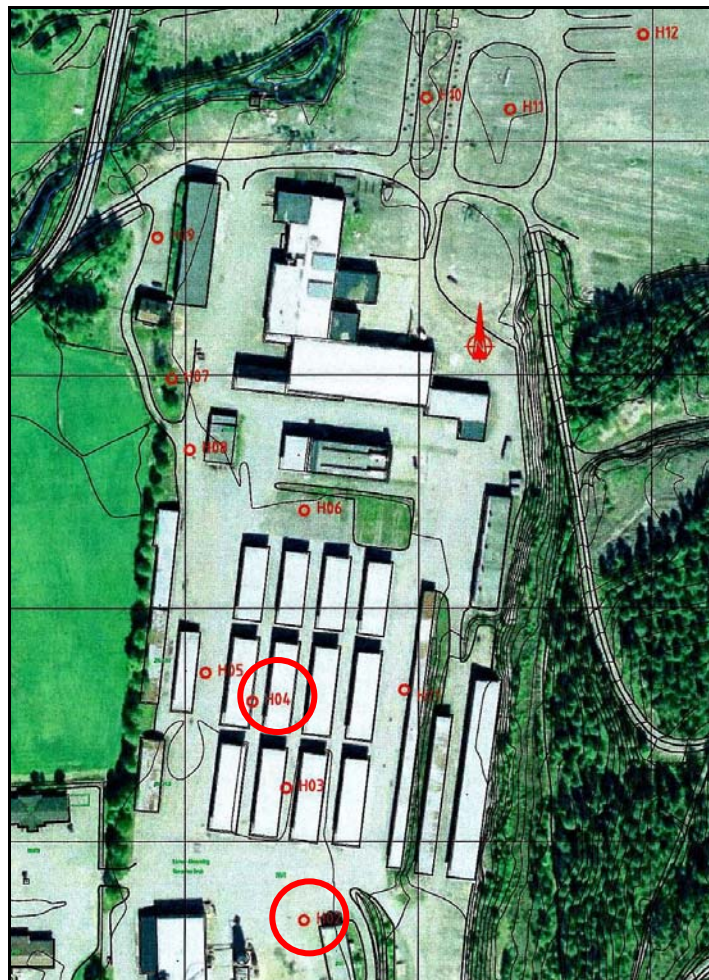
Ved de to prøvetakingspunktene som er angitt med rød sirkel på illustrasjonen til høyre, ble det funnet verdier som ligger på grensen for akseptverdiene for boliger.

På bakgrunn av sikkerhetsmarginene som ligger i risikomodellen, anser en at de registrerte verdiene kan aksepteres uten at det må iverksettes risikoreduserende tiltak.

Det påpekes i rapporten at det gjelder egne kvalitetskriterier dersom det skal etableres barnehage eller lekeplasser, og det opplyses om at ingen av de registrerte verdiene overskrider de angitte kvalitetskriteriene for barnehager og lekeplasser.

Kartleggingen viser at massene på området er lite forurensset, og at det ikke foreligger helsefare i forbindelse med den tiltenkte bruken. Det er ikke behov for å gjennomføre spesielle forurensningsreduserende tiltak innefor planområdet.

Rapporten er i sin helhet lagt ved konsekvensutredningen som eget vedlegg.



6.15 Klima- og energiltak

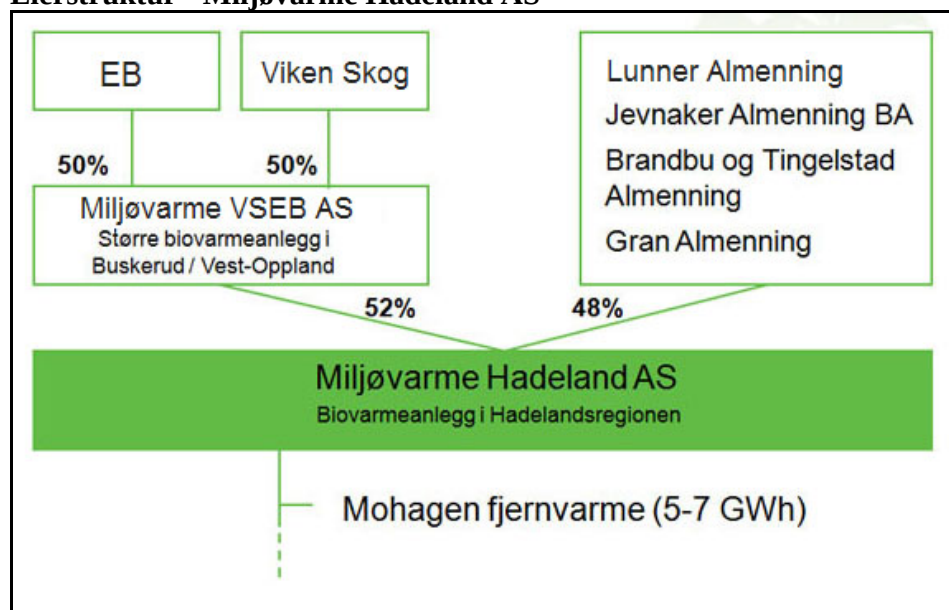
Lunner Almenning er medeier i Miljøvarme Hadeland AS, som utvikler, bygger, eier og driver anlegg for levering av fjernvarme. De leverer blant annet varme til Harestua skole og Eventyrskogen barnehage. Leveransen er basert på nærvarmeanlegg som fyres med skogflis.

Den nye barnehagen, og idrettsanlegget nord i planområdet skal også kobles til energianlegg.



Det avsettes et areal på i 3,6daa til energianlegg, og eksisterende bygg innenfor dette feltet skal brukes til fjernvarmesentral. Så mye som mulig av bebyggelsen i det nye sentrumsområdet skal varmes opp med biovarme.

Eierstruktur - Miljøvarme Hadeland AS



Figuren og bildet over er hentet fra Miljøvarme Hadelands nettsider

Strengere forskrifter, og økt fokus på energieffektivitet, fører til at det vil være naturlig å diskutere tema som lavenergibygging og passivhus i den videre planleggingen av de nye sentrums- og boligområdene. Reguleringsbestemmelsene setter krav til at en viss prosentandel av fasadematerialet skal bestå av tre, og en ønsker generelt å tilrettelegge for bruk av tre i utbyggingsprosjektene. Tre er et miljøvennlig materiale, med god holdbarhet. I tillegg til å være en lokal, og fornybar ressurs, bidrar tre også positivt til innmiljøet. Innovasjon Norge vil som nevnt bistå med kunnskap og rådgivning, og det ligger til rette for at utbyggingen på Harestua kan gå foran som et godt eksempel på god, miljøvennlig byggeskikk.

Planforslaget legger til rette for utvikling av et tettsted hvor man har nærhet til de tilbudene man trenger i det daglige, i tillegg til at det er kort avstand til et godt kollektivtilbud. Dersom Harestua utvikler seg i retningen som kommunen og Lunner Almenning ønsker, vil behovet for privat bilbruk reduseres.

6.16 Økonomi og gjennomføring

Lunner Almenning står for planleggingen av det nye sentrumsområdet. De har i samarbeid med Lunner kommune kommet frem til størrelse og plassering av arealer som kommunen skal benytte til offentlige formål. Dette gjelder tomt til idrettsanlegg, barnehage, samt et felt som er avsatt til kombinert formål bolig/tjenesteyting. Kommunen må selv stå for finansiering av tiltak innenfor disse formålene.

Tiltakene som planforslaget legger til rette for utløser ikke behov for store, offentlig drevne anlegg som høydebasseng, avløpsanlegg eller lignende.

Driften av en del av den nødvendige infrastrukturen som må bygges vil bli overført til kommunen etter ferdigstillelsen. Dette gjelder for en del av vegnettet, og vann- og avløpsnettet. Det må inngås utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbygger(e), for å avklare de økonomiske forholdene rundt både opparbeidelsen og overtagelsen av anleggene som skal overføres til kommunen.

6.17 Samfunnsberedskap

Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsundersøkelse er utarbeidet og følger planforslaget som eget vedlegg (ROS-sjekkliste). Sjekklisten er en grovanalyse basert på blant annet systematikk som er beskrevet i veilederne utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Vurderingene som er foretatt i ROS-sjekklisten er utredet i det følgende. Forhold som ikke er relevante er utelatt.

6.17.1 Naturgitte forhold

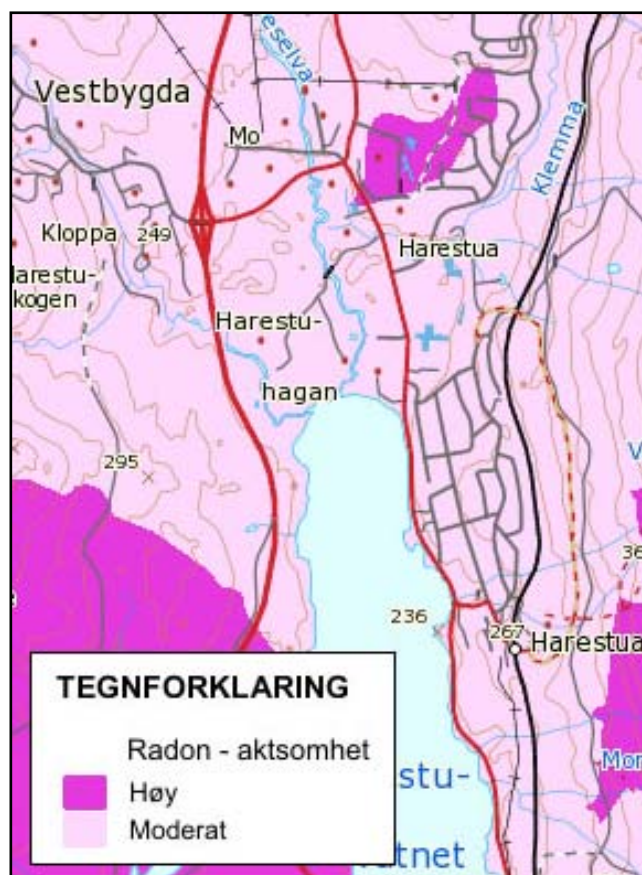
Radon

Radon er et problem i deler av Lunner kommune, og det ble gjort en del målinger i forbindelse med en kampanje initiert av kommunen i 1999/2000. Kartleggingen har bidratt til å gi grunnlag for et aktsomhetskart som viser at planområdet ligger innenfor en sone hvor man bør ha moderat aktsomhet for radon.

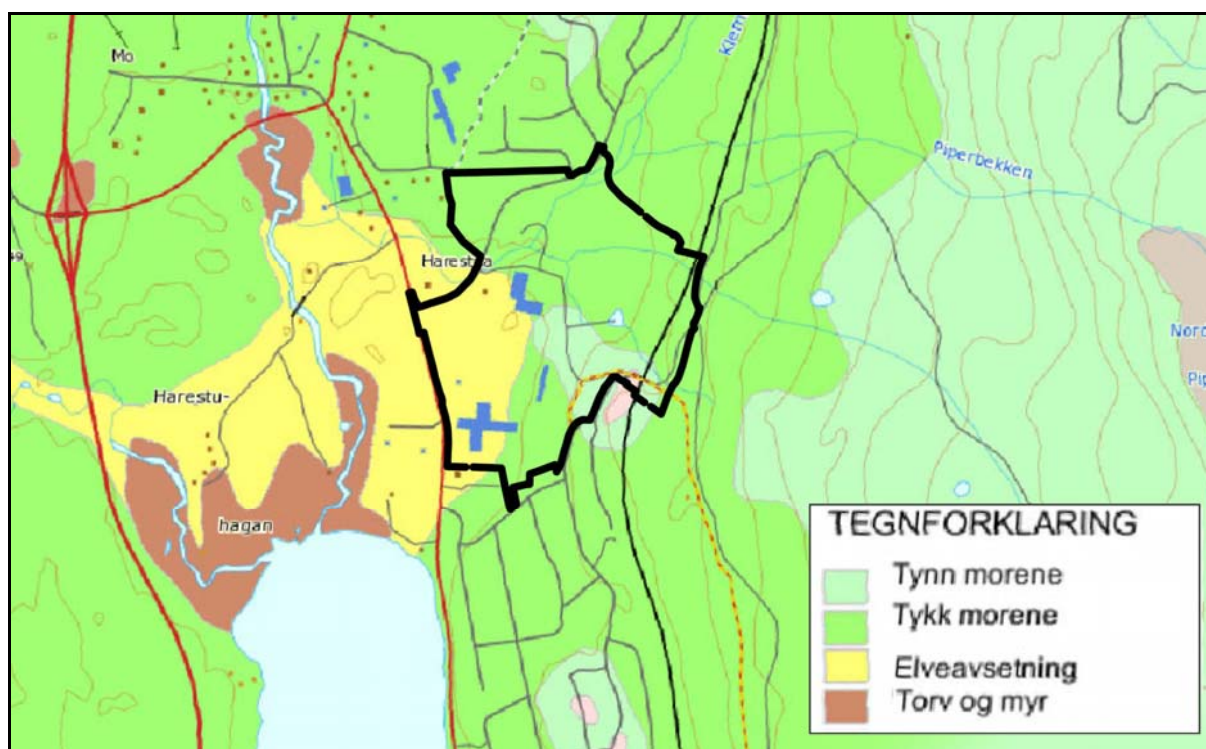
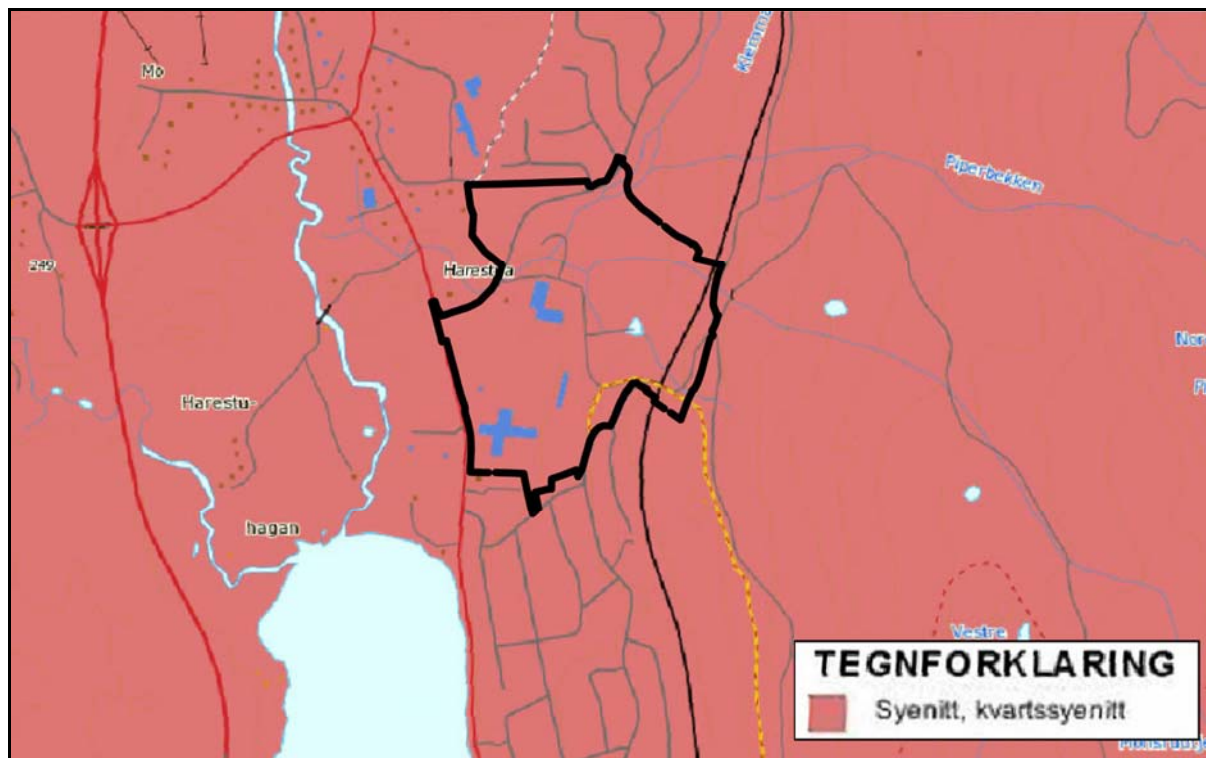
I henhold til byggesaksdelen i plan- og bygningsloven, skal ethvert bygg oppføres slik at det oppfyller krav til helse- og miljø (§ 29-5). Dette innebærer at en må forholde seg til teknisk forskrifts bestemmelser angående radon ved oppføring av nybygg. (§ 8-33 Forurensninger, punkt 4. Radon):

"... 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..."

Standard tiltak for å unngå høye radonkonsentrasjoner er radonsperre mellom byggegrunn og sokkel, og det må vurderes om ytterligere tiltak er nødvendige for ny bebyggelse på Harestua.



En tar høyde for at området er geoteknisk stabilt. Berggrunnen består i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU) av syenitt (vulkansk dypbergart). Over berggrunnen ligger et lag av morenemasser i skråningen opp mot marka. Nede på flata finner vi elveavsetninger.



Kartutsnittene over er hentet fra Arealis.

Flom

Klemma renner gjennom planområdet. Det må tas hensyn til at vannstand og vannføring varierer. NVE opplyser at det ikke er foretatt registreringer av vassdragene i nordenden av Harestuvannet, og en er ikke kjent med at det har vært problemer i forbindelse med vårflo og lignende langs Klemma. Det er satt av romslige grøntområder rundt vassdraget. Det er også satt krav til at påvirkning på vannføringen skal dokumenteres ved søknad om tiltak langs elva.

6.17.2 Infrastruktur

Trafikksikkerheten er vurdert i forbindelse med utarbeidelsen av plan for stasjonsområdet og ny adkomstveg. Tiltakene det tilrettelegges for vil bedre trafikksikkerheten. De nye boligområdene i skråningen blir liggende forholdsvis nære jernbanen, men en anser ikke at det er særlig fare for at det vil inntreffe ukontrollerte hendelser som utgjør en risiko for boligbebyggelsen.

Planområdet ligger nære bensinstasjonstomta til Shell. Det foreligger alltid risiko for eksplosjon ved anlegg med tanker som inneholder store mengder bensin og diesel, men risikoen anses for liten ettersom bensinstasjoner må overholde strenge sikkerhetskrav. Når det gjelder brannvannforsyning tas det høyde for at tilstrekkelig mengde og trykk sikres i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer for vann- og avløpsanlegg når den regulerte bebyggelsen skal realiseres.

6.17.3 Klimaendringer

En anser ikke at formålene som hjemles i planen er spesielt sårbare for utfordringer med hensyn til klimaendringer. Se punktene over som omhandler bergrunn, flom etc.

6.18 Konsekvenser i anleggsperioden

Store deler av utbyggingsområdene ligger med forholdsvis god avstand til boliger, og annen ømfintlig bebyggelse. Dette er positivt med tanke på at det høyst sannsynlig vil være bygg- og anleggsaktivitet i område i mange år fremover.

De som etter hvert tar i bruk nye boliger, kontorer og foretninger, vil i startfasen måtte akseptere at det blir mye aktivitet omkring dem. Det bør selvfølgelig gjøres grep for å sikre at utviklingen av området organiseres på en fornuftig måte, med hensyn til utbyggingsrekkefølge, avsetting av plass til rigging og massedeponering, begrensning av støy og støv etc. Det er også viktig at det legges klare føringer for hvilke tiltak som skal iverksettes for å sikre at trafikkavviklingen foregår på en trygg og sikker måte i anleggsperioden. Eksempel på tiltak er avstenging med anleggsgjerder, god skilting, og gode sikkerhetsrutiner på anleggsplassen. Hvilke bestemmelser som er nødvendige for å sikre disse hensynene vurderes nærmere ved detaljregulering av delområdene.

Når det gjelder den nært forestående byggingen av nytt stoppested og adkomstveg henvises det til kapittel 6.1.16 i Jernbaneverkets konsekvensutredning for mer informasjon om konsekvenser og sikringstiltak i forbindelse med dette arbeidet.

7. Oppsummering av konsekvenser

Tema	Konsekvenser	Avbøtende tiltak
Landskap	Bebyggelsesstrukturen videreføres. Mer definert sentrum.	Utover kravene som settes i bestemmelsene mht. estetikk etc. er det ikke nødvendig med avbøtende tiltak.
Naturmiljø og biologisk mangfold	Planen hjemler ikke tiltak som vil ha negative konsekvenser for naturmiljøet.	Grønnstruktur og Klemma reguleres. Bestemmelser sikrer at det tas hensyn til vannføring.
Friluftsliv	Planen hjemler ikke tiltak som vil ha negative konsekvenser for friluftsliv.	Grønnstruktur reguleres. Bestemmelser sikrer at det settes av plass til skiløype.
Grønn- og blåstruktur	Planen hjemler ikke tiltak som vil ha negative konsekvenser for grønn- og blåstrukturen.	Grønne akser sikres i planen, og Klemma sikres i plan og bestemmelser.
Landbruk og skogbruk	Landbruksjord omreguleres ikke. Noe skog omreguleres til bolig, men den negative konsekvensen vurderes som liten.	Ingen.
Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i planområdet.	Krav til meldeplikt tas med i bestemmelsene.
Tilbud til befolkningen	Bedre og mer variert bolig-, handels- og aktivitetstilbud. Areal til idrettshall, barnehage og allmenntilretteleggelse.	Ingen.
Naboforhold	Flere tilbud (se over). Noen kan oppleve ny bebyggelse og anleggsaktivitet som negativt.	Ta hensyn til sol, utsikt og estetikk. Sørg for informasjon og god dialog. Begrens ulemper i anleggsperioden.
Skole- og barnehagebehov	Ny barnehagetomt.	Ingen.
Barn og unge	Økt trafiksikkerhet. Økt aktivitetstilbud. Tilrettelagte leke- og møteplasser.	Ingen.
Universell utforming	Planen hjemler ikke tiltak som ikke tar hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne.	Bestemmelsene sikrer at bebyggelse og utearealer utformes etter prinsippene om universell utforming.

Trafikk	Planlagt vegsystem vil ha tilstrekkelig kapasitet. Det etableres gode gangforbindelser.	Der er ikke nødvendig med tiltak utover det som planene tilrettelegger for.
Støy	Noe av bebyggelsen og grøntområdene får lydnivå over anbefalte grenseverdier.	Støyskjerming og fasadetiltak angis i forbindelse med detaljregulering.
Forurensset grunn	Massene innenfor området er lite forurensset.	Ingen.
Klima- og energitiltak	Det skal ligge en energisentral innenfor planområdet. Miljøvennlige bygg. Behov for bruk av privatbil reduseres.	Krav om tilkobling til fjernvarmenett i bestemmelsene.
Økonomi og gjennomføring	Ingen negative konsekvenser.	Ingen.
Samfunnsberedskap	Radon kan være et problem. Området anses for å være geoteknisk stabilt. Flom fra Klemma kan forekomme.	Standard tiltak mot radon. Krav til geoteknisk vurdering ved bygg- og anleggstiltak. Det avsettes grøntområder rundt vassdraget, og bestemmelser sikrer at det tas hensyn til vannføring.
Konsekvenser i anleggsperioden	Mye aktivitet. Fare for støy og støv.	Krav til rekkefølge på utbygging. Tiltak for å begrense ulemper mht. støy og støv.

8. Forslagsstillers vurdering

Planforslaget er utarbeidet i henhold til retningslinjer i kommuneplanen og andre lokale styringsverktøy. Forslaget er også i tråd med både nasjonale og regionale retningslinjer og overordna planer.

Tiltakene som hjemles i planen har ingen negative konsekvenser for miljø og samfunn. Det tilrettelegges for utvikling av et nytt sentrumsområde som vil gi et variert aktivitets-, handels-, og boligtilbud til Harestuas befolkning.

9. Vedlegg

- Vedlegg 1: Områdereguleringsplan
- Vedlegg 2: Sammenstilling - Områdereguleringsplan og detaljplan (Rambøll)
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Skjema for ROS-analyse
- Vedlegg 5: Rapport - Konsekvenser for naturmiljø
- Vedlegg 6: Rapport - Kartlegging av forurenset grunn
- Vedlegg 7: Handelsanalyse
- Vedlegg 8: Støyberegning
- Vedlegg 9: Jernbaneverkets forslag til plan for ny Harestua stasjon (Rambøll AS)
- Vedlegg 10: Rapport - Fylkeskommunens rapport fra registrering av kulturminner.
- Vedlegg 11: Gjennomgang av merknader.
- Vedlegg 12: Konsekvensutredning for gnr 79, bnr.1 Harestuen gård

10. Kilder

- Lunner kommunes nettsider: <http://www.lunner.kommune.no/>
- Lunner Almenningens nettsider: <http://www.lunner-almenning.no>
- Harestuaportalen: <http://www.harestua.info/index.php>
- Arealis, (kartdata på nett): <http://www.ngu.no/kart/arealisNGU/>
- Nasjonal vegdatabank på vegvesenets nettsider (NVDB): <http://www.vegvesen.no/>
- Innovasjon Norges nettside: <http://www.innovasjon Norge.no/>
- Skiforeningens markadatabase: <http://www.skiforeningen.no>
- Den Norske Turistforening - Oslo og omegns nettsider: <http://www.dntoslo.no/>
- Miljøvarme Hadelands nettsider: <http://www.miljovarmehadeland.no/>