

Planbeskrivelse

Reguleringsplan For Liåker

Reguleringsplan vedtatt av kommunestyret i Lunner 29.4.2010, sak 16/10

Referanse: 06/2621-165
Arkivkode: PLAN 0533-2010-0001
Sakstittel: Reguleringsplan for Liåker Plan-ID 0533-2010-0001

Nordbohus HLV fremmer med dette forslag til reguleringsplan for Liåker – del av Lunner sentrum i Lunner kommune.

Planmaterialet omfatter reguleringskart, bestemmelser og planomtale med tilhørende 3D-illustrasjoner.

Prosess og medvirkning

Planarbeidet ble varslet 15.11.2006 i Oppland Arbeiderblad og Bladet Hadeland. Varsel ble sendt offentlige myndigheter, berørte eiendommer og naboer på vanlig måte. Lunner kommune varslet en utvidelse av planområdet østover 20.11.2006.

Det har vært avholdt flere møter med kommuneadministrasjonen om planarbeidet, og utkast til planen er vist i flere møter. Et tidlig planutkast er også vist for utviklingsutvalget.

Reguleringsplanen ble lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn i perioden 3.7.-15.8.2008 med fristforlengelse til 15.9.2008. Åpent møte ble avholdt 21.8.2008. Innkomne merknader ble behandlet av Utviklingsutvalget i sak 62/08 den 11.12.2008.

2. gangs offentlig ettersyn ble gjennomført i perioden 27.8.2009-9.10.2009 med fristforlengelse til 26.10.2010. Innkomne merknader ble behandlet av Utviklingsutvalget i sak 87/09 den 19.11.2009 hvor det ble vedtatt 3. gangs offentlig ettersyn pga endringer i planmaterialet.

Saken ble tatt opp til ny 2. gangs behandling i Utviklingsutvalget i sak 30/10 den 15.4.2010 og videre til vedtak i kommunestyret i sak 16/10 den 29.4.2010. Vedtak ble sendt partene og annonsering av vedtak skjedde i Oppland arbeiderblad og Hadeland 23.6.2010.

Innkomne klager ble behandlet av kommunestyret i sak 51/10 den 9.9.2010. Klagene ble ikke tatt til følge, og saken oversendes Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

Beliggenhet og planstatus

Området ligger i Lunner sentrum, vest for fv5 - Lunnerlinna og jernbanen.

Nærmeste barneskole er Lunner Barneskole på Solheim. Nærmeste kommunale barnehage er på Kalvsjø barnehage. Ellers er det i Lunner sentrum diverse forretninger og annen service.

Reguleringsområdet er avsatt til eksisterende og framtidige byggeområder samt landbruksnatur- og friluftsområde (LNF-område) i kommuneplan for Lunner 2005-2016.

Adkomst til de nye boligområdene skjer via Lunnerkollen.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter del av gnr 32 bnr 1 tilhørende Svein Olav Stenersen, samt eiendommer øst for gnr 32 bnr 1, mellom Lunnerkollen, Lunnerlinna og Tomtervegen. Eiendommer på nordsiden og sørsiden av Lunnerkollen blir berørt som følge av vegutbedring og anleggelse av fortau. På nordsiden gjelder dette eiendommene 34/3, 100/12, 100/4 og 1/6. På sørsiden gjelder det 35/15, 32/16, 32/1, 32/8 og 34/6.

Avgrensing av planen

Reguleringsplanen er i nord avgrenset på nordsiden av Lunnerkollen. Mot øst og sør følger plangrensen eiendomsgrenser langs Lunnerlinna og Tomtervegen, samt eiendomsgrensen til gnr 32 bnr 1.

I vest er planen avgrenset vest for adkomst til gnr 32 bnr 1 samt eiendomsgrensen lengst sørvest.

Topografi

Planområdet ligger i østvendt skrånende terreng. Stigningen er størst i sørvestlige deler av planområdet, mens det er forholdsvis slakt skrånende lengst ned mot øst.

Fra planområdet er det utsikt på tvers, nordover og sørover i dalterrenget som Lunner sentrum ligger på vestsiden av.

Geologi

Geologien er ikke undersøkt i detalj, men områdene rundt er bebygd og det er ikke registrert dårlig byggegrunn i området.

Verneinteresser/fornminner

Området ble i 2005 sjaktet med tanke på automatisk fredede kulturminner, og det ble gjort flere funn. Det søkes om dispensasjon fra Kulturminneloven for kulturminner som kommer i konflikt med forslag til reguleringsplan for området.

Lekeområder

Det er satt av arealer til felles lek på til sammen 4,3 daa, sentralt i planområdet. Gang- og sykkelveg går på tvers gjennom fellesområdet, og fellesområdet danner en "korridor" mellom boligfeltene i nordøst og boligfeltene lengst sør i planområdet.

Boligområder

Planen legger til rette for 8 nye felt (B1-B8) med konsentrert småhusbebyggelse, samt et nytt felt (B9) med 3 eneboligtomter. Arealet for disse feltene er til sammen 30,5 daa.

Maksimalt tiltatt bebygd areal innenfor feltene er satt til BYA=25 % til BYA=35 %.

Eksisterende felt med frittliggende småhusbebyggelse (B10-B14 og SBB1-SBB2) utgjør 25,1 daa og maksimalt tillatt bebygd areal er satt til BYA=25 % og BYA=35 %.

Bebygd areal omfatter alle bygninger på tomte. Det omfatter også overbygd areal, og areal under utkragede eller understøttede bygningsdeler, som i stor grad påvirker brukbarheten av terrenget under. Definisjon av bebygd areal, BYA, er gitt i Teknisk forskrift §3-4 og %-BYA er gitt i samme forskrift § 3-5.

Bygningene kan bygges med mønehøyde inntil 9 meter.

Takvinkler skal være mellom 20 og 40 grader, med saltak for B1-B14. SBB1-SBB3 og SBL1 reguleres med eksisterende gesimshøyde, takform og høyde.

Veger

Lunnerkollen og veg inn fra sør (Tomtervegen) er regulert til offentlig veg. Interne adkomstveger PV1- 5, er regulert til private veger. Adkomst til Lunnerkollen 10 og 12 er regulert til felles adkomst.

Byggegrense er satt til 15 meter fra senterlinje i Lunnerlinna, 12,5 meter for Lunnerkollen, 8 meter for de øvrige vegene og 4 meter fra andre formålsgrenser.

Planen forutsetter bygging av fortau langs sørsiden Lunnerkollen. Videre er det avsatt gang- / sykkelveg (G/S1) fra nordre ende av PV4 til Lunnerkollen samt mellom PV1 og B13 på tvers av fellesområdet F1. Sistnevnte gangveg følger dagens sti på tvers av jordet.

Tekniske anlegg

Veger og vann-/avløpsanlegg bygges etter kommunalteknisk standard

Støy

Det er ikke beregnet støy for området. Det begrunnes med at nærmeste bolig blir liggende minimum 50 m fra fylkesvegen (ÅDT=2500 og skiltet hastighet 50 km/t). Jernbanen er relativt lite trafikkert og ligger minimum ca 100 unna.

Arealdisponering

Arealbruken fordeler seg slik:

Byggeområder	55,6 daa
Landbruksområder	4,3 daa
Offentlige trafikkområder	4,3 daa
Private veger	6,8 daa
Fellesatkomster	0,3 daa
Felles lekeareal	4,3 daa

SUM	75,6 daa

Innkomne innspill.

Det er kom inn følgende skriftlige innspill til COWI i forbindelse med oppstart av planarbeidet:

Jernbaneverket, 07.12.2006

Påpeker forhold knyttet til Lunner kommunes varsel om et utvidet planområde som grenser mot Gjøvikbanen. Ber om at reguleringsformål "offentlig trafikkområde jernbane" benyttes og ber om at det ses på sikker kryssing av jernbanen.

Kommentar:

I planforslaget er plangrensen satt langs vestre side av Lunnerlinna, og dermed er ikke området omkring jernbanen en del av denne planen.

Statens vegvesen, 12.12.2006

Påpeker forhold knyttet til fv5. Ber om en byggegrense på 15 meter, og at vegarealet for fv5 reguleres til kjørebane og annen veggrunn. Ønsker ikke flere nye avkjørsler og utforming i hht til Håndbok 017. Gjør også oppmerksom på at støyretningslinjer T1442 skal følges, og at tiltakshaver må koste eventuell støyskjerming og at støy skal dokumenteres før brukstillatelse gis.

Kommentar:

Fv5 er utenfor planområdet og det vil ikke bli nye avkjørsler fra denne vegen. Byggegrense på 15 meter er vist i plankartet.

Vi har beregnet støy for de mest støyutsatte hus. Se vedlagte kart. Beregningene er gjort med programmet NovaPoint Støy ver 17.0 og er basert på ÅDT=3200 (år 2018), 50 km/t og 5% tunge kjøretøy. De viser at støynivået ved fasadene blir lavere enn grenseverdiene i T-1442. Vi mener derfor det er unødvendig å kreve dokumentasjon av støy ved brukstillatelse med mindre trafikken på FV5 kommer til å endre seg mye.

Anne Marie og Knut Teppan, 14.12.2006

Ber om å bli informert videre i planprosessen for å kunne uttale seg om planen.

Kommentar:

Naboer til planområdet vil få planen tilsendt for høring som ledd i planprosessen.

Rom eiendom As, 20.12.06

Påpeker forhold knyttet til Lunner kommunes varsel om et utvidet planområde som grenser mot Gjøvikbanen.

Kommentar:

I planforslaget er plangrensen satt langs vestre side av Lunnerlinna, og dermed er ikke området omkring jernbanen en del av denne planen.

Oppland Fylkeskommune, Kulturvern / Regional utvikling, 21.12.2006

Mener planen er i tråd med gjeldene kommuneplan. Ber om at universell utforming og at barn og unge skal vektlegges i planleggingen.

Det er registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Det anbefales at det søkes om dispensasjon fra Kulturminneloven for disse kulturminnene.

Kommentar:

Inndelingen av boligfeltene gir i stor grad mulighet for boligtyper med livsløpsstandard, og det er jobbet med terrenget for å gi best mulig tilgjengelighet for alle. Det settes av fellesområder til lek i hht til kommunens krav om 50m² lekeareal pr boenhet. Videre

reguleres det til flere gang- og sykkelveger som vil gi ”snarveier” og tilgjengelighet særlig for barn og andre ”myke trafikanter”.

Det søkes om dispensasjon fra Kulturminneloven for berørte automatisk fredede kulturminner.

Carol Aall, 13.12.2006

Uttrykker en negativ holdning til boligutvikling på gnr 32 bnr 1. Mener blant annet at Liåker er en verdifull og historisk åker som ikke bør bebygges, ønsker ikke en suburbanisering i sitt bomiljø, har spørsmål knyttet til NSBs eiendommer, oldtidsfunn innenfor planområdet, kommunaltekniske anlegg og argumenter til slutt for at Roa bør prioriteres som sentrum i stedet for Lunner.

Kommentar:

I kommuneplan for Lunner kommune for 2005-2016, er planområdet satt av til framtidig boligbebyggelse, B17 og B18. Ved behandling av kommuneplanen ble det i en demokratisk prosess tatt stilling til hva kommunen ønsker å bruke sine arealer til. Landbruk ble veid opp mot alternativ bruk, og planen ble den 24.11.2005 vedtatt med enighet om at planområdet er et ønsket sted for boligbygging i stedet for dagens landbruk. I kommuneplanprosessen er sentrumsutvikling vurdert, og det er ønskelig med utviklingsområder i tilknytning til Lunner sentrum.

Kommuneplan for Lunner kommune, del 1 side 7:

”Utbyggingsområder bør imidlertid lokaliseres i tilknytning til tettstedene Harestua, Grua, Roa, Lunner og Kalvsjø. For å bevare særpreget i grendene, dyrket mark mv. bør ny spredt bebyggelse begrenses. Lunner kommune bør i fremtiden tenke noe mer ”urbant” når det gjelder nye bebyggelse, der en også tillater høyere utnyttelsesgrad i tettstedene.”

”Urbant” er ikke synonymt med drabantbyer og blokker, og det er heller ikke den type utbygging om er ønskelig her.

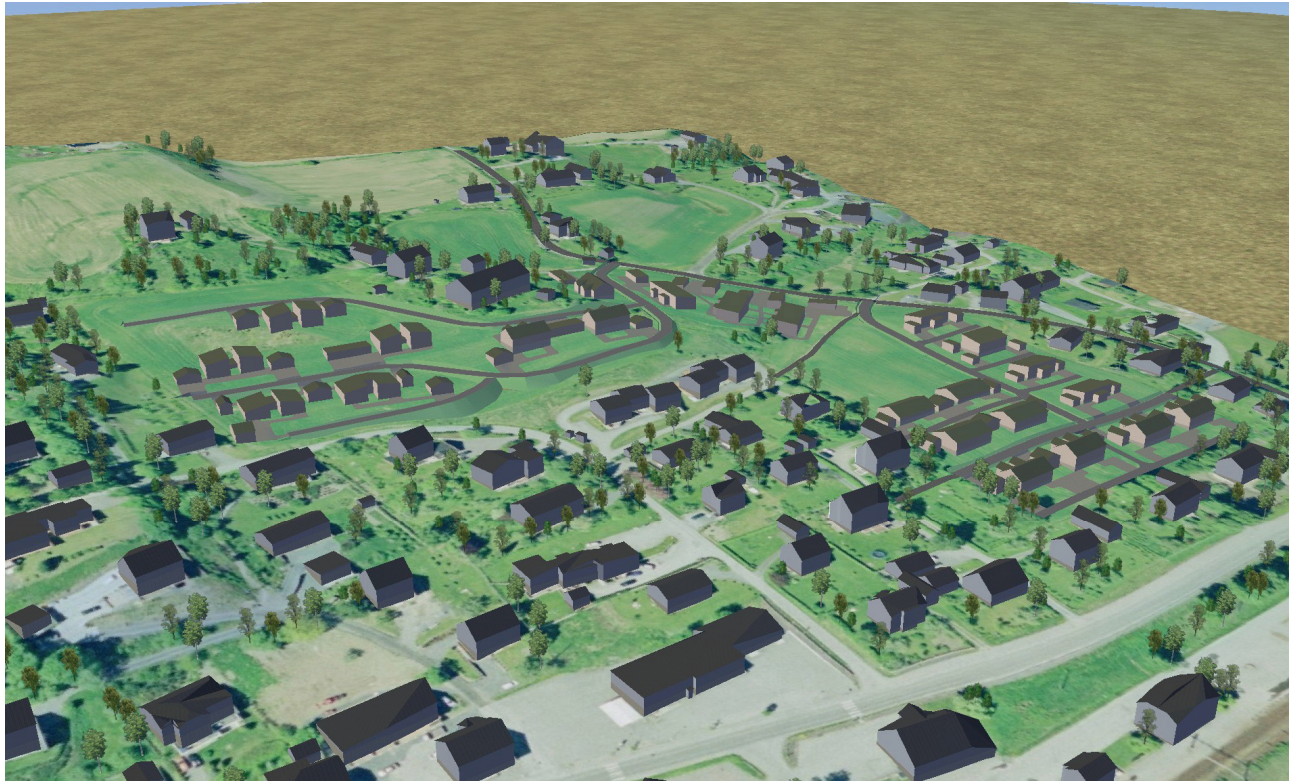
NSB’s eiendom ligg er utenfor plangrensen i planforslaget. Denne planen tar dermed ikke stilling til videre arealbruk for dette området.

Kulturminnefunn i planområdet vil bli behandlet av Oppland fylkeskommune og Riksantikvaren, som vil ta stilling til verdien av funnene i forhold til ønsket om boligutvikling.

Innkomne merknader.

Innkomne merknader i forbindelse med 1. og 2. gangs offentlig ettersyn er omhandlet i saksframleggene tilknyttet den politiske behandlingen.

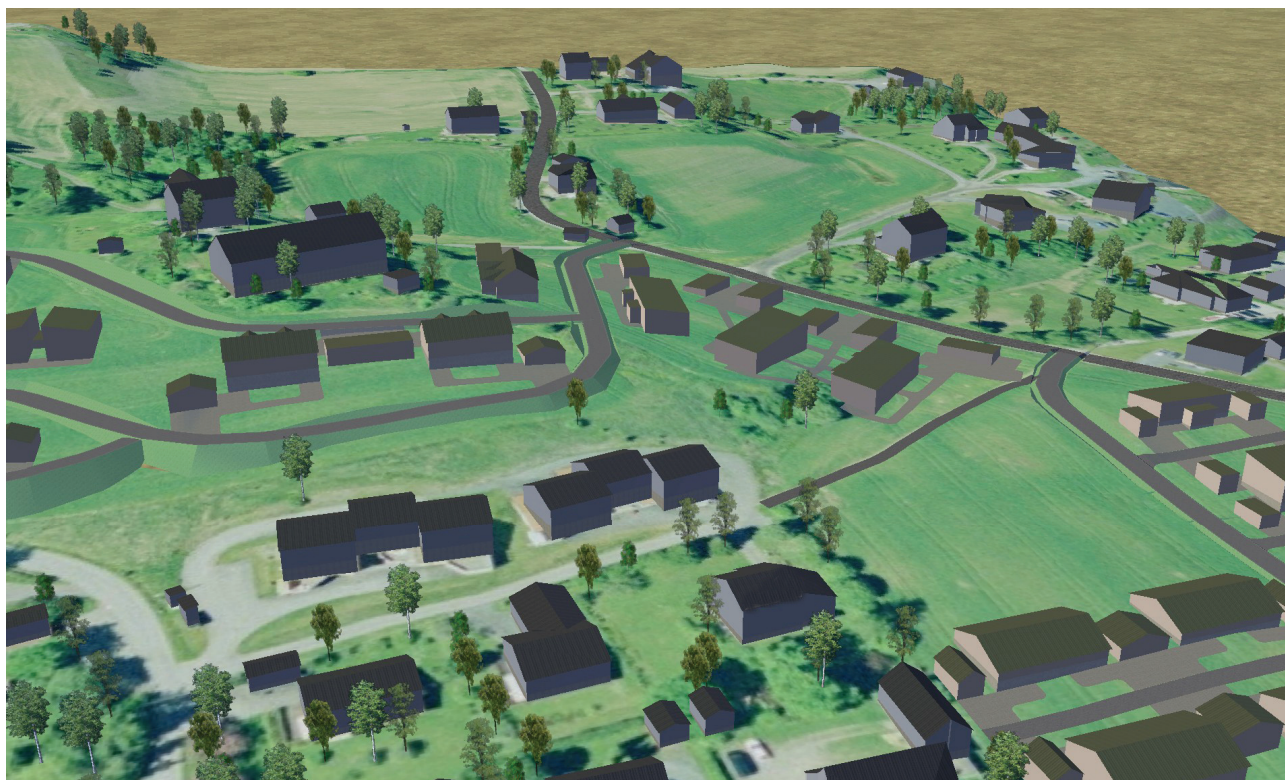
Illustrasjoner fra 3D-modell av planområdet:



Oversikt over planområdet, sett mot nordøst. Lunner sentrum i nedre venstre hjørne.



Nordøstre del av planområdet. Felt B1 – B3, samt fellesområde.



Sentrale deler av planområdet. Fellesområdet og felt B4 – B6.



Sørligste deler av planområdet. Felt B7 – B8.