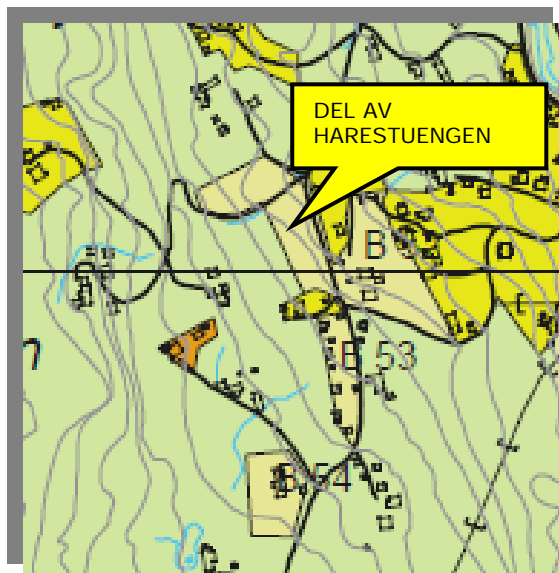


**REGULERINGSPLAN
FOR
DEL AV «HARESTUENGEN»
GNR.84 BNR.4
I
LUNNER KOMMUNE**



Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser

Utarbeidet av: ~~Ingeniør S.Hagen~~

Datert: 1.5.2013

Revidert:

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	BAKGRUNN	2
2.	PLANSTATUS	2
3.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	3
4.	PLANPROSESS / MEDVIRKNING	3,4,5
5.	BESKRIVELSE AV PLANEN	5,6,7
7.	VEDLEGG	7

1. BAKGRUNN

Reguleringsplanen fremmes av Ingeniør Sverre Hagen på vegne av:

- Gustav Sverdrup- Thygeson
- Merete Agnes Kule- Hansen
- Hege Sverdrup- Thygeson
- Ulrik Sverdrup- Thygeson

Planen omfatter del av eiendommen gnr. 84 bnr. 4 i Lunner kommune.

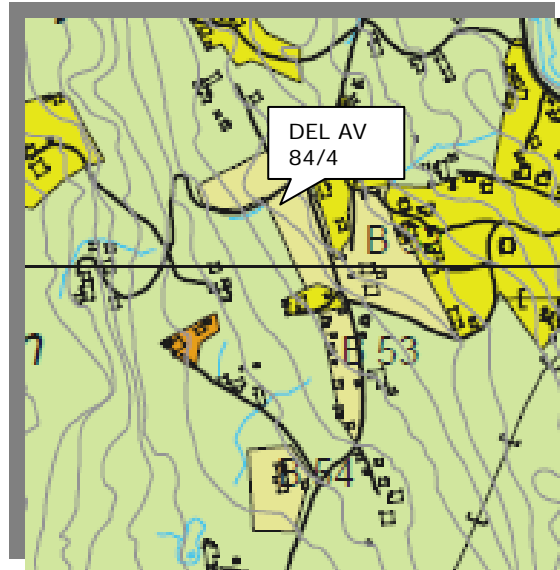
Hensikt

Planen skal legge til rette for byggeområde for boliger i samsvar med Kommuneplanens arealdel 2005 - 2016 for Lunner kommune.

2. PLANSTATUS

Området er i kommuneplan for Lunner avsatt som område for fremtidig boligbebyggelse.

Del av gnr.84 bnr.4 "Harestuengen"



Figur 1 Utsnitt fra kommuneplan for Lunner.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet "Harestuengen" del av gnr.84 bnr.4 ligger i Vestbygda langs Sørlivegen, ca. 3 km fra Harestua sentrum.

Til sammen er området på ca. 7,5 daa.

Grunneiere er:

- Gustav Sverdrup- Thygeson
- Merete Agnes Kule- Hansen
- Hege Sverdrup- Thygeson
- Ulrik Sverdrup- Thygeson

Området grenser mot eksisterende bebyggelse i sør og øst, dyrket mark i vest og LNF- område i nord.

Nærliggende eksisterende boligområder er i kommuneplan avmerket som B52 og B53 Planområdet del av gnr.84 bnr.4 består i dag av en mindre del av LNF- område og fremtidig område for boligbebyggelse.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse.

4. PLANPROSESS/ MEDVIRKNING

Avklaringer med kommunen

Oppstartsmøte med planavdelingen i Lunner kommune den 25.september 2012.

Referat fra oppstartsmøte (vedlegg 1).

Følgende deltakere på møtet:

Grunneier-repr., Gustav Sverdrup- Thygeson

Konsulent, Sverre Hagen

Lunner kommune, Anne Låveg og Ingun B. Juul-Hansen

Forhåndsvarsling

Oppstart av reguleringsarbeidet ble kunngjort i avisa Hadeland torsdag den 15. 11. 2012, med frist for merknader 6.12.2012. Kopi av annonse er vedlagt (vedlegg 2).

Naboer, grunneiere og offentlige instanser er varslet med rekommandert brev, datert 13.11.2012 (vedlegg 3).

Mottatt merknad ved melding om oppstart

I forbindelse med melding om oppstart av reguleringsarbeid, mottok forslagsstiller 5 merknad:

Brev datert 25.11. 2012 fra Fylkesmannen i Oppland (Vedlegg 4).

Brev datert 5. 12. 2012 fra Oppland fylkeskommune Regionalenheten /Kulturarvenheten (vedlegg 5)

Brev datert 27.11.2012 fra Statens vegvesen (vedlegg 6)

Brev datert 5.12.2012 fra Odd Syse, Ea Askvig og Tine Syse Jalland (vedlegg 7)

Brev datert 5.12.2012 fra Inger Klevmark, Halvard og Eli Klevmark (vedlegg 8)

Merknad fra Fylkesmannen i Oppland (vedlegg 4):

- *Hensyn til jordvern*
- *Kostra – rapportering*
- *Klima og energi*
- *Naturmangfold*

Merknad fra Oppland fylkeskommune Regionalenheten og Kulturvern (vedlegg 5):

- *De rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge i planleggingen vil bli ivaretatt i planarbeidet.*
- *Universell utforming vil bli ivaretatt i planarbeidet*
- *Planens forhold til kulturminner*

Merknad fra Statens vegvesen (vedlegg 6)

- Adkomst fra området er fra privat og kommunal veg, og tiltaket ikke berører riks- og fylkesvegnettet er det ingen merknader

Hjemmelshavere til gnr. 84 bnr.40 og 54, Odd Syse, Ea Askvik og Trine Syse Jalland (vedlegg 7).

- Planen berører inngrep i dyrket mark/ områder som grenser til dyrket mark, og beitemark
- Viser til tidligere protester i forbindelse med søknad om fradeling av tomtene
- Jordet/ eiendommen er en del av et kulturlandskap, som også omfatter flere nabo- eiendommer

Hjemmelshavere til gnr.84 bnr.20 Inger Klevmark og gnr.84 bnr.57 Halvard Klevmark og Eli Klevmark (vedlegg 8)

- Vedrørende varsling. Naboeiendom gnr.84 bnr.20 er ikke formelt varslet
- Planområdet og omkringliggende område er en naturlig del av LNF-område og kulturlandskap med gamle steinmurer, løvskog, bekkefar og våtmark
- Ny helhetlig vurdering av området, utover risiko- og sårbarhetsanalyse
 - a) En nærmere utredning i forhold til å redusere nedbygging av dyrket mark og produktiv skog, og viktighet av å opprettholde kulturlandskap
 - b) Forskrift om konsekvensutredninger
 - c) Konsekvenser for miljø og samfunn
 - d) En bør unngå nedbygging av særlig verdifulle naturområder, inkl. særlig verdifulle kulturlandskap
- Konklusjon. Planen bør stilles i bero, i påvente av forestående revisjon av kommuneplan

Kommentarer til merknader

Mottatte merknader fra Fylkesmannen i Oppland (vedlegg 4):
Merknader vil bli innarbeidet i planen.

Mottatte merknader fra oppland fylkeskommune (vedlegg 5):
Merknader vil bli innarbeidet i planen.

Mottatte merknader fra Statens vegvesen (vedlegg 6):
De har ingen merknader til varslingen.

*Mottatte merknader fra hjemmelshaver til gnr.84 bnr.40 og 54, Odd Syse, Ea Askvik og Trine Syse Jalland (vedlegg 7):
Viser til at området ligger inne i gjeldende kommuneplan som fremtidig boligområde.
Forslagstiller vil etterkomme reelle merknader så langt det lar seg gjøre. Utover dette har forslagstiller ingen kommentar til merknader.*

Mottatte merknader fra hjemmelshavere gnr.84 bnr.20 Inger Klevmark og gnr.84 bnr.57 Halvard Klevmark og Eli Klevmark (vedlegg 8):
*Eiendommen gnr. 84 bnr. 20 er ikke oppført på mottatt naboliste fra Lunner kommune.
Derfor har ikke hjemmelshaver blitt formelt varslet.
Viser til at området ligger inne i gjeldende kommuneplan som fremtidig boligområde.
Forslagstiller vil etterkomme reelle merknader så langt det lar seg gjøre. Utover dette har forslagstiller ingen kommentar til merknader.*

Planprogram

Viser til referat fra oppstartsmøte (vedlegg 1). Forslaget utløser ikke krav om utarbeidelse av planprogram i henhold til § 11-13.

Konsekvensutredninger

Viser til referat fra oppstartsmøte (vedlegg 1). Forslaget utløser ikke krav om å utarbeide konsekvensutredning (KU) i henhold til plb.§ 14-2.

ROS- analyse

Forslaget utløser krav om risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) i henhold til pbl. § 4-3.

Arealregnskap

Eiendommens totalareal: 39,7 daa

Arealer oppgitt i LGIS statistikk:

Fulldyrka jord (daa)	Innmarksbeite (daa)	Skog høy bonitet (daa)	Jorddekt fastmark (daa)
18,8	3,9	13,8	2,2

Arealregnskap:

Totalt utgjør planforslaget 7,5 daa

Avgang dyrka mark utgjør ca.0,5 daa av 18,8 daa, se flyfoto (vedlegg 10).

Resterende areal på ca.7 daa er en fordeling av de andre arealene. Skog av høy bonitet er en svært liten del av disse.

Naturmangfold

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12.

- *§ 8 kunnskapsgrunnlaget*
- *§9 føre-var- prinsippet*
- *§10 økosystemtilnærming og samlet belastning*
- *§11 kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver*
- *§12 miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*

Viser til brev fra Fylkesmannen i Oppland hvor de opplyser om at det ikke er registrert naturtyper med særlig verdi for biologisk mangfold i planområdet.

Viser til referat fra oppstartsmøte (vedlegg 1). Forslaget utløser ikke krav om biologisk kartlegging.

Bygningsstruktur

Nye bygninger skal utføres i henhold til pbl. kapittel 29.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeide straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

5. BESKRIVELSE AV PLANEN

Planforslagets innhold

Forslaget til reguleringsplan består av følgende planmateriale:

- Plankart i målestokk 1: 1000
- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- ROS- analyse

Plannavn

Reg. plan del av "Harestuengen" gnr. 84 bnr.4 Lunner kommune

Avgrensing og arealfordeling

Avgrensning av planen er vist på plankartet med grov, brutt strek.

Planområdet er avgrenset av felles privat vei »Sørlivegen» mot øst, eksisterende bebyggelse mot sør og LNF- områder mot vest og nord.

Planområdet er på ca. 7,5 daa totalt. Arealet fordeler seg på:

- Ny boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal felles lekeplass
- Felles adkomstvei

Arealfordeling byggeområder:

- | | |
|----------------------|---------|
| • Ny boligbebyggelse | 6,5 daa |
| • Lekeplass | 0,4 daa |
| • Felles adkomst F1 | 0,6 daa |

<u>SUM</u>	<u>7,5 daa</u>
------------	----------------

Bebyggelse

Innenfor planområdet vil bebyggelse bestå av eneboliger.

Ved plassering av boligene skal det legges vekt på å få til best mulig solforhold.

Maksimal byggehøyde fra gjennomsnitt terrenghøyde 7,5 meter for bolig, og 5,0 meter for garasje / carport.

Takvinkel skal ligge på mellom 27 – 45 grader.

Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet.

Adkomst / parkering

Adkomst til byggeområde B1 blir via FA1.

Adkomst til byggeområde B2 fra Sørlivegen

Regulert bredde på felles adkomstvei FA1 skal være 6,0 meter.

Bredde på veibane 4 meter.

Det skal opparbeides 2 stk. biloppstillingsplasser pr. bolig.

Renovasjon

Innenfor byggeområdet skal det avsettes plasser for renovasjonsdunker. Disse skal plasseres slik at det er lett tilgjengelighet for tømning.

Vann og avløp

Tilkobles off. vann og avløpsledninger ved Sørlivegen

Strømforsyning

Strømforsyning er fra eksisterende trafostasjoner utenfor planområdet.

Uteoppholdsareal for felles lekeplass

På plankartet avsettes et område for felles lekeplass.

Min.50m² pr. bolig.

Området er felles for boliger innenfor planområdet, og dette skal ha god tilrettelegging for adkomst og tilgjengelighet (universell utforming).

6. KONSEKVENSER FOR PLANFORSLAGET

Landskapsvurderinger/- konsekvenser

Områdene mot øst og sør er i dag bebyggt med boliger med forskjellig arkitektur, og hvor bebyggelsen ligger forholdsvis tett.

Områdene mot nord og vest er bebyggt med noe mer tradisjonell bebyggelse av tømmer. Byggeområde B1 mot nord blir liggende i et område som i dag har forholdsvis tett vegetasjon av blandingsskog. Utbyggingen av dette området vil føre til at vegetasjon fjernes, som igjen vil føre til at dette området blir mer åpent. Mot vest utenfor planområdet vil vegetasjon inntil videre bestå.

Byggeområde B2 blir liggende i et skrånende terreng mot Sørlivegen. Området er bevokst av kratt og blandingsskog. Ny bebyggelse vil få adkomst fra Sørlivegen. Det er en høydeforskjell på 6-3 meter på tomtene, slik at bebyggelsen vil bli med u. etasje, med parkering og inngangsparti mot Sørlivegen.

Terrenget vest for planområdet vil fortsatt kunne opprettholde sitt opprinnelige preg som kulturlandskap.

Estetiske vurderinger av ny bebyggelse i forhold til eksisterende bebyggelse

Da de nye byggeområdene blir liggende inntil LNF- områder, skal ny bebygges ha en arkitektur som samsvarer med den opprinnelige bebyggelsen, selv om områdene på nedsiden av Sørlivegen og på sørsiden av planområdet har forskjellige stilarter. Det er viktig at den nye bebyggelsen blir best mulig inn i landskapet.

Kulturlandskap

Områdene i nord og vest for planområdet er LNF- område, består av dyrkbar mark, beite og skogområde.

På dyrkbar mark dyrkes det i dag gress. På høsten blir dette brukt som beitemark. Det vil bli satt opp gjerde som avgrensning mellom beite og planområdet.

Etter at planområdet er utbyggt vil ikke dette fremtre dominerende i forhold til kulturlandskapet, da bebyggelsen langs Sørlivegen blir liggende lavere i terrenget.

Kulturminner

I brev fra Oppland fylkeskommune datert 5. desember 2012 (vedlegg 5) har merknad fra Kulturvernheten varslet behov for befaring, før endelig uttalelse vedrørende påvisning av eventuelle kulturminner i planområdet.

Kulturarvenheten har i dag ikke kjennskap til at det i planområdet finnes automatisk fredete kulturminner.

Forhold til naboeiendommer

Planforslaget som består av to byggeområder B1 og B2 med tre tomter på hvert område, som avskjæres av felles adkomstvei FA1. En utbygging av kun seks tomter vil ha liten innvirkning på eksisterende bebyggelse i området. Økt utbygging av området vil ikke få noen negative konsekvenser for den eksisterende bebyggelsen.

Veg- og vegtekniske forhold

Viser til referat fra oppstartsmøte (vedlegg 1).

Da utvidet bruk av Sørlivegen (felles privat vei) foreligger. Det er da ikke behov for at Sørlivegen ned til krysset ved Vestbygdvegen medtas i planen.

Sørlivegen har brukbar veistandard uten fast dekke.

Trafikksikkerhet

Trafikk til området går via kommunal veg Vestbygdvegen, og felles privat veg Sørlivegen. Utbyggingen med boliger vil medføre noe økt trafikk når området er ferdig utbyggt.

Da utbyggingen er beskjeden med kun 6 stk. boligtomter, vil vi ikke anse dette som en trafikksikkerhetsmessig utfordring, kfr. ROS- analyse (vedlegg 9).

Økonomiske konsekvenser (kommunal og privat økonomi, finansiering)

Tiltaket har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

7. VEDLEGG

- Vedlegg 1) Referat fra oppstartsmøte datert 25. september 2012
- Vedlegg 2) Annonse i avisen Hadeland, Varsel om oppstart av planarbeid, datert 15.11.2012
- Vedlegg 3) Brev til offentlige instanser, grunneiere og naboer, datert 13.11.2012
- Vedlegg 4) Merknad fra Fylkesmannen i Oppland, datert 25.11.2012
- Vedlegg 5) Mottatt merknad fra Oppland fylkeskommune, datert 5.12.2012
- Vedlegg 6) Mottatt merknad fra Statens vegvesen, datert 27.11.2012
- Vedlegg 7) Mottatt merknad fra Odd Syse, datert 5.12. 2012
- Vedlegg 8) Mottatt merknad fra Inger Klevmark og Halvard og Eli Klevmark
- Vedlegg 9) ROS- analyse, m/bilder av planområdet
- Vedlegg 10) Flyfoto
- Vedlegg 11) Naboliste