



PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR Hadelandsparken Vest

PLAN NR. 0533-2017-002

18.05.2017

Innhold

1. INNLEDNING	3
1.1. BAKGRUNN	3
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	3
2.1. BELIGGENHET	3
2.2. PLANOMRÅDETS AVGRENSING	4
2.3. DAGENS SITUASJON I OG NÆR PLANOMRÅDET	4
2.3.1 Eksisterende bebyggelse og bruk	4
2.3.2 Landskap, natur og kultur	4
2.3.3 Trafikkforhold	5
2.3.4 Forurensning	5
2.3.5 Flomfare i Sveselva	5
2.3.6 Geologiske forhold	6
2.4. PLANSTATUS	7
2.4.1 Kommuneplan	7
2.4.2 Reguleringsstatus for planområdet	8
2.4.3 Pågående el gjeldende planer i nærområdet	8
2.4.4 Andre styrende planer og dokumenter	8
3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	10
3.1. PLANKARTET	10
3.2. AREALREGNSKAP	10
3.3. BESKRIVELSE	11
Bebyggelse, estetikk, landskap	11
Universell utforming	11
Grønnstruktur	11
Naturmangfold	12
Landbruk inkludert utmarksbeite	13
Kulturminner	14
Barn og unges interesser	14
Samferdselsanlegg, trafiksikkerhet	14
Teknisk infrastruktur, overvann, brannvann	14
Vegnavn	15
Samfunnsberedskap	15
Støy	16
Forurensning og energiforbruk	16
Utbyggingsavtale	16
4. MERKNADER	16
5. FORSLAGSSTILLERS VURDERING	18
6. VEDLEGG	20
7. KILDER	20

1. INNLEDNING

1.1. BAKGRUNN

Hjemmelshaver: Egil Kristian Grua.

Utbygger/tiltakshaver: Eddy Grua og Nygaard bygg AS.

Forslagsstiller/fagansvarlig: Arkitekt Atle Klungrehaug.

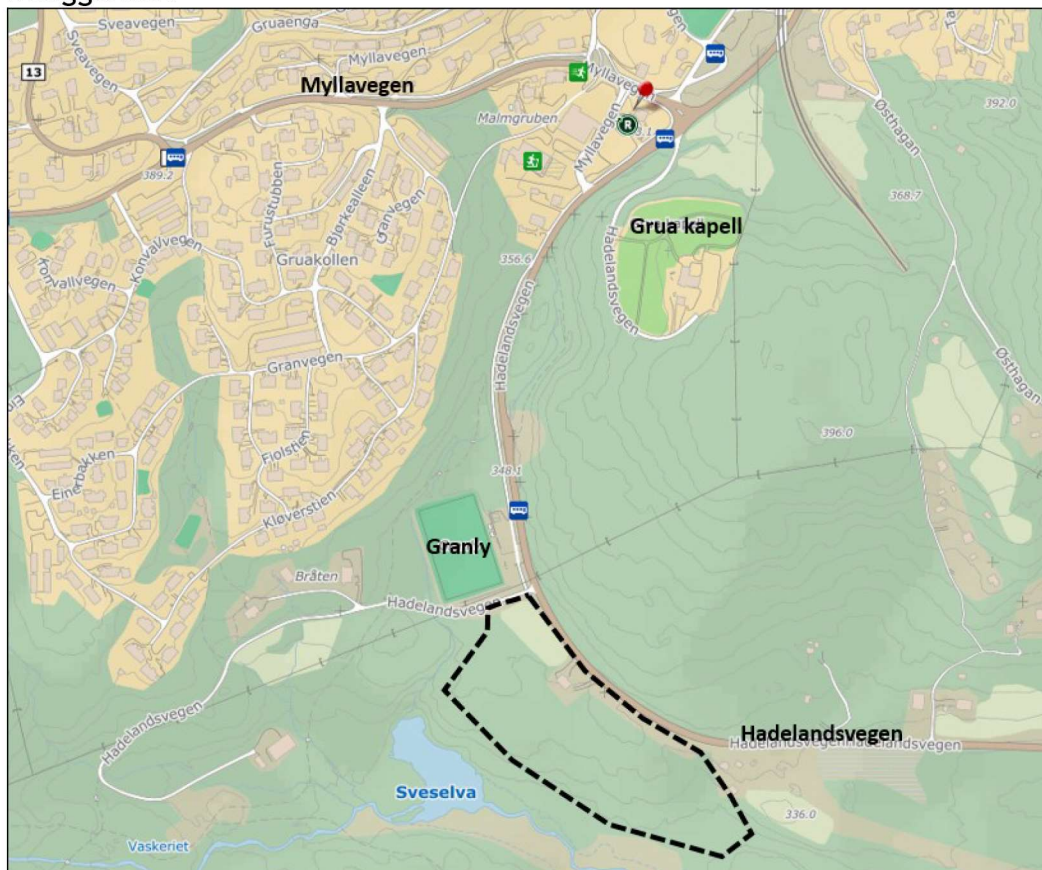
Hensikten med planen: Å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse.

Eventuelle politiske vedtak, eller andre forhold som ligger til grunn for oppstart av planarbeidet: Gjeldende plan for området er Reguleringsplan for Hadelandsparken fra 27.05.2010. Planområdet for varslet detaljregulering omfatter i hovedsak felt FS1, FS2 og SP2. Felt FS1 og FS2 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. SP2 er regulert til idrettsanlegg,

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1. BELIGGENHET

Beliggenhet



2.2. PLANOMRÅDETS AVGRENSING

Planområdet grenser mot Sveselva i sør og sørvest, Hadelandsveien (FV16) not nord, og i gjeldende regulering mot regulert adkomstvei i øst.

Eierforhold.

Gnr./bnr.:

67/119, Egil Kristian Grua

67/148, Jan Harald Torp

67/23, Lunner kommune

2.3. DAGENS SITUASJON I OG NÆR PLANOMRÅDET

2.3.1 Eksisterende bebyggelse og bruk

Planområdet er i hovedsak ubebygget (se luftfoto under), det er en boligeiendom omtrent midt i området. I det nordligste hjørnet ligger en ridebane, og langs den sydvestre grense renner Sveselva. Ellers er planområdet dekket av åpen vegetasjon, tynn skog og et tynt jordlag med fjell i dagen flere steder.



2.3.2 Landskap, natur og kultur

Planområdet ligger i en sydvestvendt skråning med Hadelandsvegen som begrensning i nord og Sveselva i sør. Området er kupert med fjell i dagen, høyest mot nordvest og lavest mot Sveselva og sørvest.

2.3.3 Trafikkforhold

Planområdet grenser mot nord til fv16 Hadelandsvegen. Veien krysser mot øst Rv4 og fører videre til tettstedet Harestua, og mot Oslo. Mot vest fører Hadelandsvegen til tettstedet Grua og videre til Roa. Se vedlagt «Trafikkanalyse med støyvurderinger for Hadelandsparken i Lunner kommune», COWI 21.12.2007.

2.3.4 Forurensning

Sveselva har et høyt innhold av metaller, dette skyldes utlekking av avgangsmasser fra tidligere gruvedrift, som ligger langs elva. I forbindelse med områdeplan for Hadelandsparken ble det avgrenset to fareområder med forurenset grunn; FG1 og FG2. I disse tillates ikke masseforflytting. I FG1 tillates det ikke byggeaktivitet. FG1 ligger langs sydsiden av planområdet, og i tråd med gjeldende plan tillates det ikke bygging i en avstand på 50 meter fra elva. Det foreslås å legge en liten bit av vegfylling inn på FG1, men ikke slik at forurenset grunn omrøres.

FG2 berøres ikke av planforslaget.

2.3.5 Flomfare i Sveselva

Følgende er sitert fra KU (2007) gjennomført for gjeldende regulering av Hadelandsparken:

Utreder har bedt NVE om en vurdering av flomfare i Sveselva. Ifølge deres retningslinjer bør det ikke bygges i områder som kan berøres av 200-års flom.

I e-post av 14.11. 2007 uttaler NVE (sitat):

"I små vassdrag er det vanskelig å gjennomføre beregninger for dette, og selv grundige beregninger vil være beheftet med meget stor usikkerhet. I dette tilfellet ligger planområdet langt oppe i nedbørsfeltet. I praksis er flomfaren dermed proporsjonal med nedbørsmengde i det begrensede nedslagsfeltet oppstrøms. Det må derfor svært kraftig nedbør til over kort tid for at det oppstår skadeflom. Slike flomsituasjoner er det som sagt vanskelig å beregne i forkant.

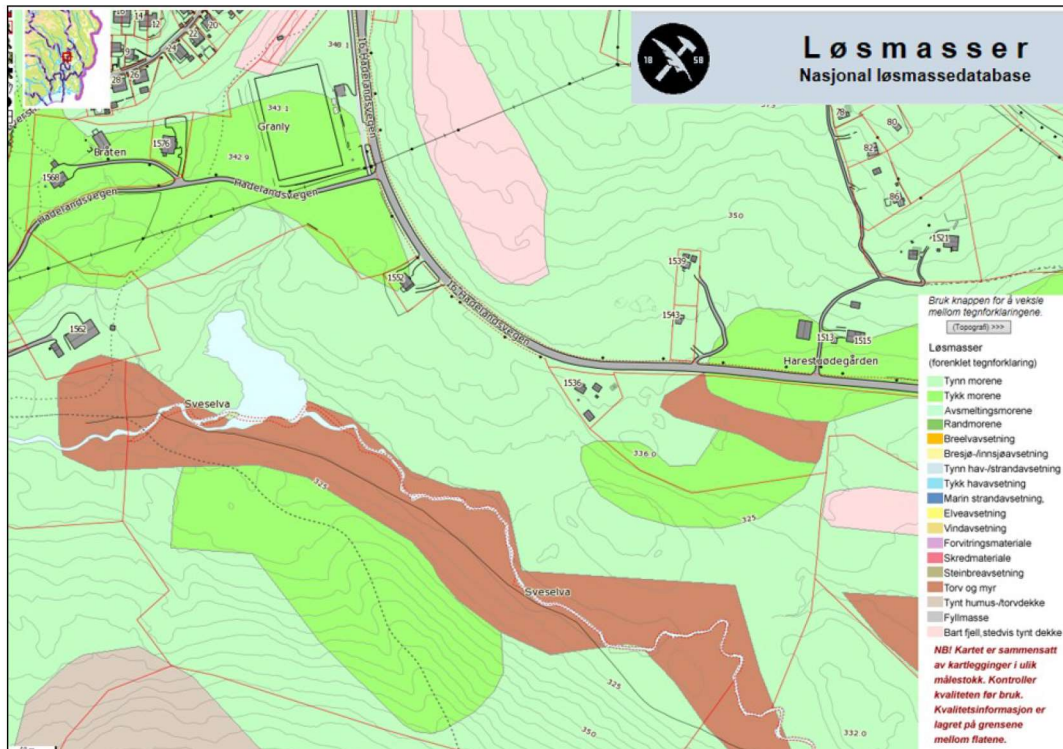
Det er utbyggers og kommunens ansvar å sørge for at hensynet til flom blir best mulig ivarettatt med utgangspunkt i den kunnskap som er tilgjengelig. I dette tilfelle må det tas utgangspunkt i lokalkunnskap og eldre eksisterende bebyggelse, og gjøres en gjennomgang av nyere flomhistorie. Selv om det fremkommer at området ikke er utsatt for flom, bør det tas høyde for mulig flom i arealdisponeringene. Dette kan bl.a. enkelt gjøres ved å sørge for at den grønne korridoren langs elva følger høydekoter på en slik måte at det ikke legges byggeområder som ligger svært lavt i forhold til elva" (sitat slutt).

Etter dette har utreder forhørt seg med en representant for en av grunneierne, som har hatt tilknytning til stedet i mer enn 50 år. Han har ikke observert flom i planområdet med unntak av flom forårsaket av beverhytter for noen år siden. Han mener at normal vannstand i Sveselva ligger 50 - 80 cm. under elvebakken slik at det er noe å gå på.

I planforslaget er bebyggelsen plassert slik at bebyggelsen ligger minst 5 m. høyere enn elvebakken langs Sveselva for å være på den sikre side, selv om det konstateres at flomfaren er liten. Dermed anser utreder at det er tatt tilstrekkelig hensyn til å unngå flomskader.

2.3.6 Geologiske forhold

Kartet under viser løsmasser i planområdet, hentet fra kartbasen til NGU (Norges geologiske undersøkelse). Kartet viser at hele planområdet er dekket av «Tynn morene» og at det ikke er noen marine avsetninger. Observasjon har videre vist at planområdet er dekket av åpen vegetasjon, tynn skog og et tynt jordlag med fjell i dagen flere steder. Skredfare vurderes derfor som svært lite sannsynlig.



2.4. PLANSTATUS

2.4.1 Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan for Lunner kommune, er planområdet avsatt til Boligbebyggelse, Idrettsanlegg og Fritidsbebyggelse.

Følgende bestemmelser i kommuneplanen (Kommuneplanens arealdel 2013 - 2024, vedtatt 24.10.2013) gir føringer for området:

§ 1.2 Krav til vannbåren varme

§ 1.5 Leke-, ute- og oppholdsarealer

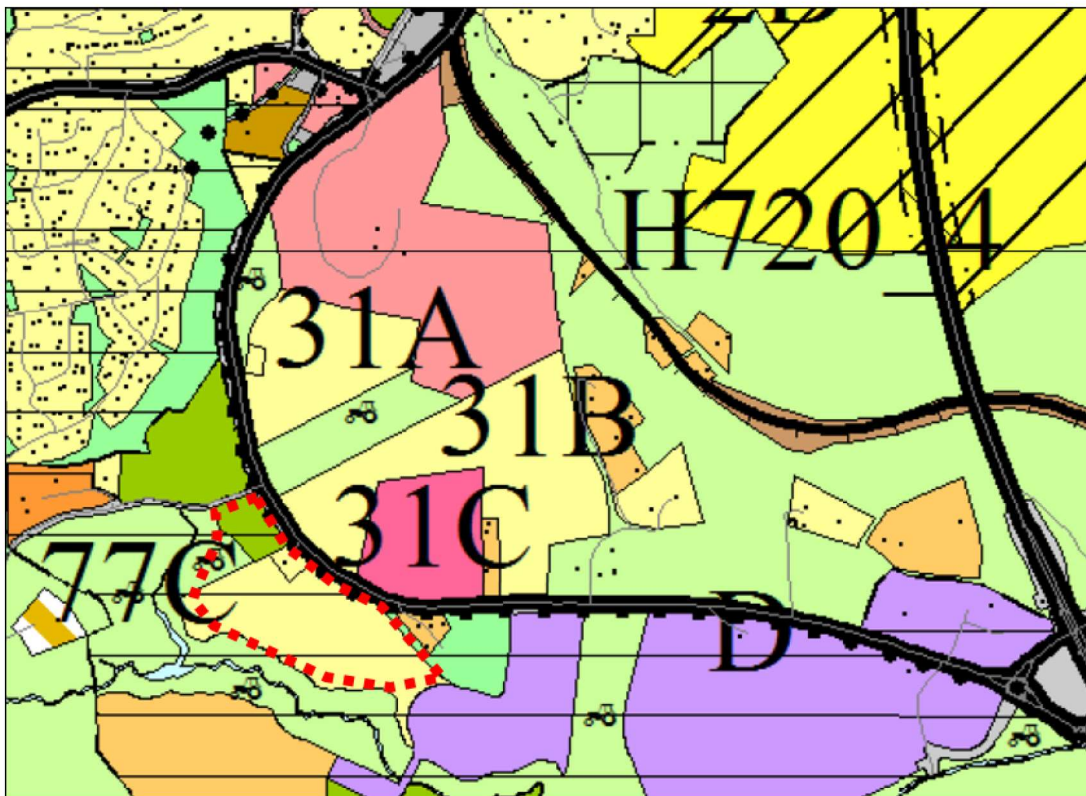
§ 2.2.2 Parkeringskrav

§ 6.5 Krav til 3D-modell

§ 6.7 Geoteknisk undersøkelse

§ 6.1.3 Overvannshåndtering

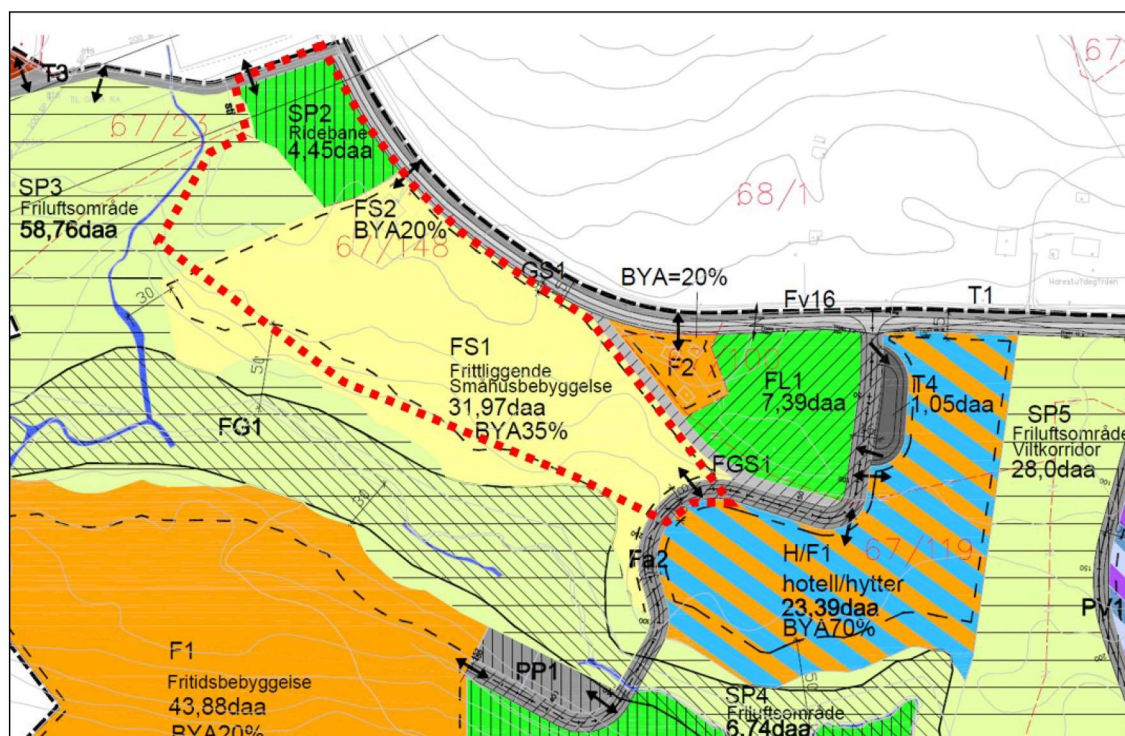
Kartet under viser utsnitt av kommuneplanen. Planområdet er markert med rød, stiplet linje.



2.4.2 Reguleringsstatus for planområdet

Gjeldende plan for området er Reguleringsplan for Hadelandsparken fra 27.05.2010. Planområdet for varslet detaljregulering omfatter i hovedsak felt FS1, FS2 og SP2. Felt FS1 og FS2 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. SP2 er regulert til idrettsanlegg.

Kartet under viser utsnitt av Reguleringsplan for Hadelandsparken. Planområdet er markert med rød, stiplet linje.



2.4.3 Pågående og gjeldende planer i nærområdet

Områdereguleringsplan for Østhagan (jfr referat fra oppstartsmøte).

Regionalplan for attraktive byer og tettsteder i Oppland

Godkjent i Fylkestinget 15. juni 2016

Det heter blant annet: «*Regionale sentre og områdesentre prioriteres når det gjelder fylkeskommunens investeringer og støtte til stedsutvikling, og lokalsentre vil også bli vurdert*». Harestua er utpekt til områdesenter, mens Grua er et lokalsenter.

2.4.4 Andre styrende planer og dokumenter

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (RPR-ATP)

Retningslinjen angir prinsipper for planlegging som bygger opp under en effektiv arealbruk og bedre miljø i byer og tettsteder. Utvalgte prinsipper som vektlegges er: Et utbyggingsmønster som begrenser transportbehovet og gir korte avstander til daglige gjøremål. Klare tettstedgrenser og samling av naturinngrep, høyere tetthet i byggesonen

kombinert med økt hensyn til grønnstruktur og kulturmiljø og tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel og gangtrafikk.

Retningslinje for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag

Retningslinjene beskriver hvilke prosesser knyttet til vassdrag som kan utgjøre fare, hvilke sikkerhetsnivåer som bør legges til grunn ved planlegging og utbygging i slike fareområder og hvordan de ulike farene bør utredes og innarbeides i arealplaner og byggesaker.

Retningslinje behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2012)

Denne retningslinjen skal legges til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Retningslinjen anbefaler at anleggseierne beregner to støysoner rundt viktige støykilder, en rød og en gul sone. I den røde sonen er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens den gule sonen er en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

RPR for universell utforming

Retningslinjenes hensikt er å styrke interessene til personer med nedsatt funksjonsevne i planleggingen. Retningslinjene skal legges til grunn for planlegging og forvaltning etter plan- og bygningsloven.

St.meld. nr 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand

Meldingen signaliserer satsing på samordnet areal- og transportpolitikk som reduserer transportbehovet og tilrettelegger for miljøvennlige transportformer. Byomforming og sentrumsutvikling, gode nærmiljøer for barn og unge, fysisk aktivitet og folkehelse i planlegging, universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle.

Klima og energiplan (Lunner kommune 2009-2014)

Lunner kommune vil med vedtatt klima og energiplan oppfylle de nasjonale mål om reduksjon av klimagassutslipp og bruk av fossile energikilder. Mange mål og tiltak går på kommunens egne bygg, men deler av planen er også aktuell for andre: Bl.a at klima og energiplanen skal brukes aktivt i utarbeidelse av utbyggingsavtaler, og at kommunen skal inngå forpliktende partnerskap med innbyggere og næringsliv for å gjennomføre tiltak som skal redusere utslipp av klimagasser.

3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

3.1. PLANKARTET



3.2. AREALREGNSKAP

Formål		Areal i daa
PBL § 12-5, 1.ledd nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
Konsentrert småhusbebyggelse	BK1, BK2	23,738
Leikeplasser	F_L1-L4	1,159
Teknisk infrastruktur	R1, R2, KT	0,236
PBL § 12-5, 1.ledd nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Privat adkomst	f_V1, f_V2, f_V3	5,564
Annen veigrunn		2,663
PBL § 12-5, 1.ledd nr. 3 - Grønnstruktur		
Grønnstruktur	F_GS	3,018
SUM		36,382

3.3. BESKRIVELSE

Planområdets størrelse er totalt 36,382 daa, hvorav 23,778 foreslås regulert til boligformål. Det øvrige areal reguleres til infrastruktur og friområder.

Bebyggelse, estetikk, landskap

De planlagte lavblokkene, hus 1-14 har 3 etasjer og 6 boenheter i hver blokk. Hus 15 har 2 etasjer og 4 leiligheter. Hus 1-14 har inngang fra terreng til 1. etasje (underetasje) og fra terreng til leilighet i 2. etasje. Leilighetene i 3. etasje har også inngang og garasje i 2. etasje, med trapp opp til leiligheten.

Utnyttelsen i prosent bebygd areal er beregnet til 35 % BYA.

Maks høyde for bebyggelsen er i bestemmelsene satt til 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Universell utforming

Boligbebyggelsen er foreslått utformet ihht TEK10, som inkluderer krav til universell utforming. Alle lekeplasser er lokalisert til boligveiene med stigningsforhold mindre enn 1:20.

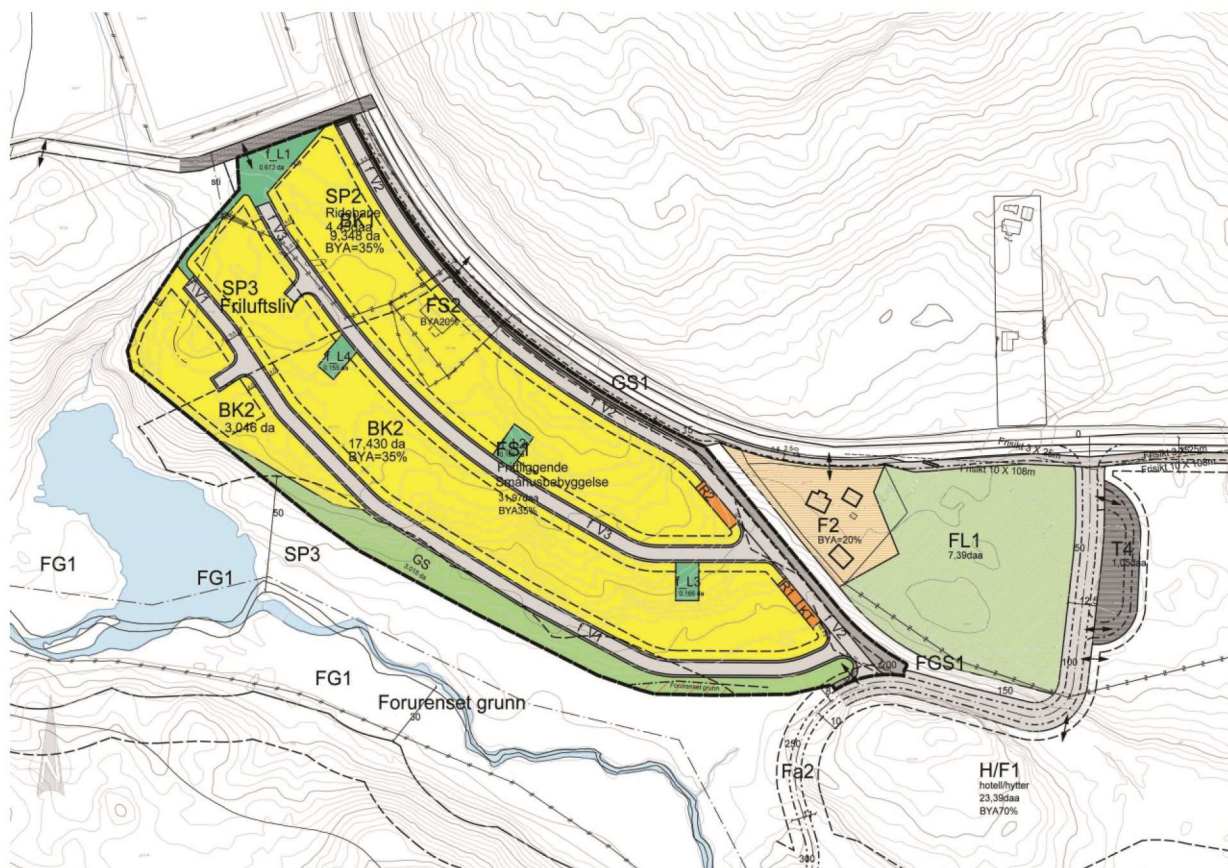
Leke og oppholdsarealer

Tabellen under viser krav til leke- og oppholdsarealer i kommuneplanens §1.5:

	Nærlekeplass (0-6 år)	Kvartalslekeplass (6-12 år)	Områdelekeplass med ball-løkke
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for barn og voksne	Aktivitetsplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	Nær inngangsdør. Maks. 50m	Maks. 150m. Trafikksikker adkomst	Maks. 500m. Trafikksikker atkomst
Boliger pr. lekeplass	Maks. 30 Min. 5 boenheter	Maks. 150 boenheter	Maks. 200-500 boenheter
Størrelse	150 m ²	1.500 m ² Evt. 3 x 500 m ² Evt. tilknyttet barnehage	Min. 5.000 m ² Evt. tilknyttet skole.

Kravene er ivarettatt ved de viste nærlekeplassene i plankartet, samt ved rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av friområdet FL1 i gjeldende reguleringsplan. I tillegg kommer balkonger, private forhager og areal mellom husene.

Illustrasjonen under viser omkringliggende arealer, inkludert friområde FL1 i gjeldende plan:



Grønnstruktur

Friluftsområdet langs Sveselva, FG1 i gjeldende plan, er ikke inkludert i planområdet. Den anbefalte byggegrense på 50 meter fra elva er foreslått opprettholdt.

Naturmangfold

Det vises til konsekvensutredning (KU), datert 18.02.2008, til gjeldende reguleringsplan for området. Det vurderes at naturmangfoldet ikke har endret seg i denne perioden, og følgende er sitat fra KU:

«Vegetasjonen i området er skogdominert. Arealet langs Sveselva er preget av at mineralmateriale fra Vaskeriet er avsatt langs elva. Dette har ført til ganske sterile sletter med jordsmonn i silt og sandfraksjoner langs elva. De viktigste områdene med hensyn til naturtyper er to areal med sumpskog som har innslag av rikere arter. Et av disse ligger langs Sveselva lengst vest i området, mens et annet ligger noe lenger nord. Skogen er ung og det er liten kontinuitet i sumpskogen. Vi har vurdert areala som lokalt viktige (C-verdi) områder av naturtypen F06 Rik Sumpskog. Der finnes også fragmenter av intakte myrarealer innenfor området, uten at disse er store nok til at de kan skilles ut som naturtyper.

Omfanget av tiltaket vil være stort negativt for naturtypene som finnes innenfor området. For buffersonen mot Sveselva vurderer vi det som viktigst at denne har stor bredde (50 meter) lengst vest i området, mens det lenger øst, langs sand/siltslettene, ikke er

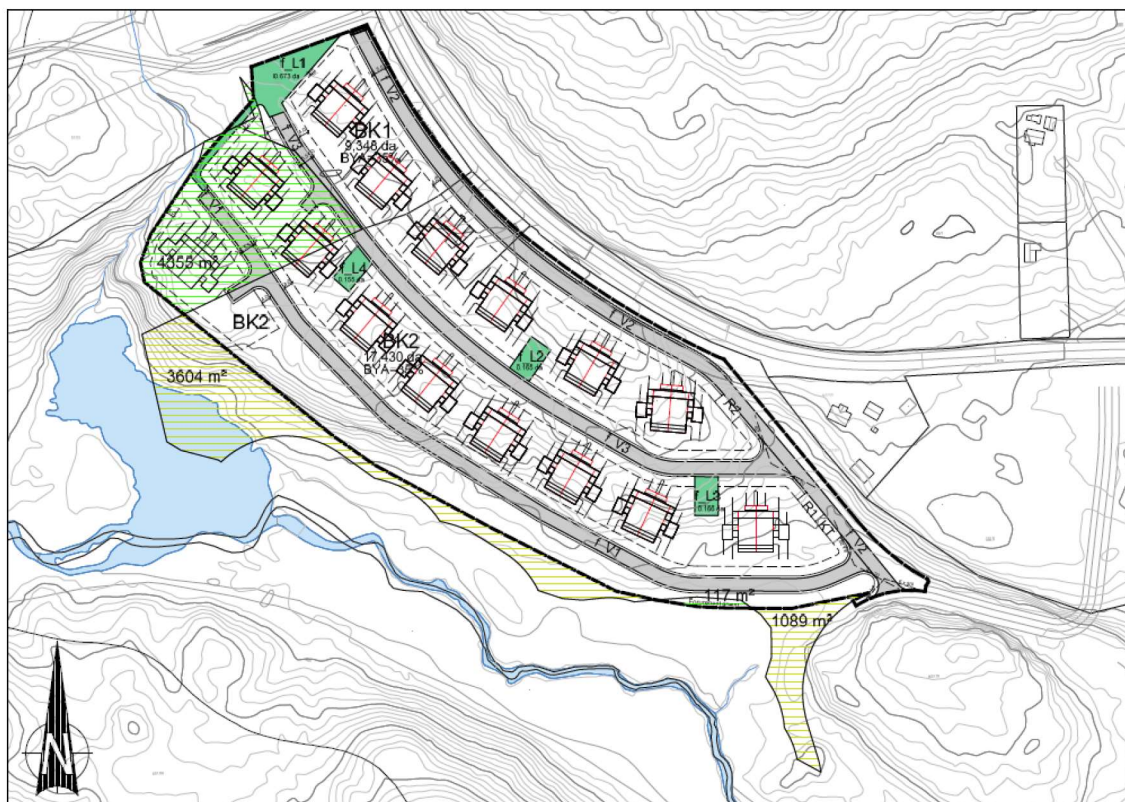
avgjørende at buffersonen er brei (for eksempel ned til rundt 30 meter totalt, som antydnet i foreløpig kartgrunnlag) ut fra hensynet til naturtyper/ biologisk mangfold.

Konsekvensen av utbygging av Hadelandsparken for naturtyper er vurdert til liten negativ konsekvens (-).»

«For de fleste fuglearter konkluderer rapporten (ikke omhandlet i sammendraget) med at tiltaket får fra ingen til liten negativ konsekvens. For hønsefugler og duefugler vurderes konsekvensen, slik det fremgår av sammendraget, som middels negativ. For amfibier, gnagere, haredyr, krypdyr og rovdyr vurderes konsekvensen som liten negativ.»

I planforslaget vil ingen utbygging ligge innenfor den nevnte 50 meters grense fra Sveselva, men den ene adkomstveien vil ligge langs grensa. Elgtrekket mellom Nordmarka og Romeriksåsen, som beskrives i KU, berører ikke dette planområdet som nå revideres.

En liten del av friluftsområde SP3 i gjeldende plan foreslås omregulert til bolig. Med bakgrunn i ovenstående antas det at denne delen ikke berører det biologiske mangfold i området. Dette kan undersøkes nærmere til våren, fordi dette ikke er mulig med snø i området. Samtidig justeres grensene slik at en like stor del som i gjeldende plan var regulert til bolig, tilbakeføres til friluftsområde. Se illustrasjon under.



Landbruk inkludert utmarksbeite

KU for gjeldende reguleringsplan konkluderer med behov for gjerde mot beitende dyr lengst syd i planområdet. I forbindelse med varsling av planarbeidet har det kommet fram et ønske fra Nordmarka Beitelag om at det settes opp gjerde ved grensa til planområdet. Gjerde

settes opp av utbygger og vedlikeholdes i sin helhet av huseiere/ sameiet i Hadelandsparken Vest.

Kulturminner

KU for gjeldende reguleringsplan:

«For de SEFRAK-registrerte bygningene på gnr. 67 bnr. 100, som ifølge fylkeskommunen har høy bevaringsverdi (hovedbygningen har fredningspotensial) ligger slik at tiltaket ikke forårsaker inngrep innen eiendommens grenser. Eiendommens nabolag blir selvsagt forandret når tiltaket realiseres.» Eiendommen er ikke inkludert i planforslaget.

Barn og unges interesser

Planområdet er i dag ikke aktivt benyttet til lek og opphold. Den foreslåtte utbygging vil legge til rette for lek og opphold i tråd med gjeldende normer, og i tråd med gjeldende reguleringsplan for Hadelandsparken. Det er inkludert rekkefølgebestemmelse om at friområde FL1 i gjeldende plan skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

Samferdselsanlegg, trafiksikkerhet

Krav i bestemmelse er satt til 2 p-plasser for bil pr leilighet. En av disse er vist i garasje og en på terreng. Sykkelparkering løses i tilknytning til disse.

PROSAM-rapporten: «Turproduksjon for boliger i Oslo og Akershus» (Statens vegvesen, 2006), viser en økning i antall bilturer pr døgn på 2-5 turer pr bolig med «middels tetthet» (avhengig av boligens størrelse, lokalisering og antall personer i husholdningen). Hadelandsparken ligger utenfor Akershus og med et begrenset kollektivtilbud, og vi velger derfor 4 bilturer pr ny bolig.

88 nye boliger vil dermed skape ca 350 bilturer pr døgn, hvorav ca 10 % i den mest belastede rushtimen. Et nytt T-kryss med fv 16, hvor det i dag er ca 1.200 biler pr døgn (ÅDT), vil gi en helt uproblematisk trafikkavvikling og -sikkerhet (35 biler pr time gir en bil hvert annet minutt).

Rapporten «Trafikkanalyse med støyvurderinger for Hadelandsparken i Lunner kommune», COWI 2007, beskriver trafikken med de samme trafikk tall som i dag. Den foreslåtte utbygging er noe mer omfattende enn i gjeldende regulering, men konklusjonene i rapporten har tatt høyde for en slik trafikkvekst. I rapporten er det beregnet at T-krysset med fv 16 får en belastning på 10 % av kapasiteten.

Internt i planområdet vil de 88 boligene plasseres langs 3 nye boligveier som hver vil bli trafikkert av 100-150 biler pr døgn. Gange og sykling til idrettsbane og bussholdeplass mot nordvest, og en større lekeplass mot sydøst, vil skje langs boligveiene.

Vei f_V2 i plankartet skal stenges med bom mot nordvest, vist i plankartet, som skal kunne åpnes av kommunaltekniske biler samt nødetatenes kjøretøyer.

Teknisk infrastruktur, overvann, brannvann

Overvann håndteres internt i planområdet ved lokal fordrøyning, steinfyllinger og vann til bekken.

Anlegg for vann og avløp kobles til offentlig ledningsnett. Eksisterende vannledning som ligger langs Hadelandsvegens nordside har tilstrekkelig kapasitet både til forbruksvann og slokkevann. Dette er avklart med teknisk etat i Lunner kommune ved Atle Hermansen.

Plan for renovasjon er forhåndsgodkjent fra Hadeland og Ringerike Avfallselskap AS

Det antas at anlegg for vannbåren varme ikke vil være kostnadseffektivt, og det vil bli søkt om fritak fra kravet om dette i byggesaken. Fordeling av strøm innen planområdet skal skje via jordkabel, og i henhold til teknisk plan som skal godkjennes av nettleverandør. (Hadeland Energi AS).

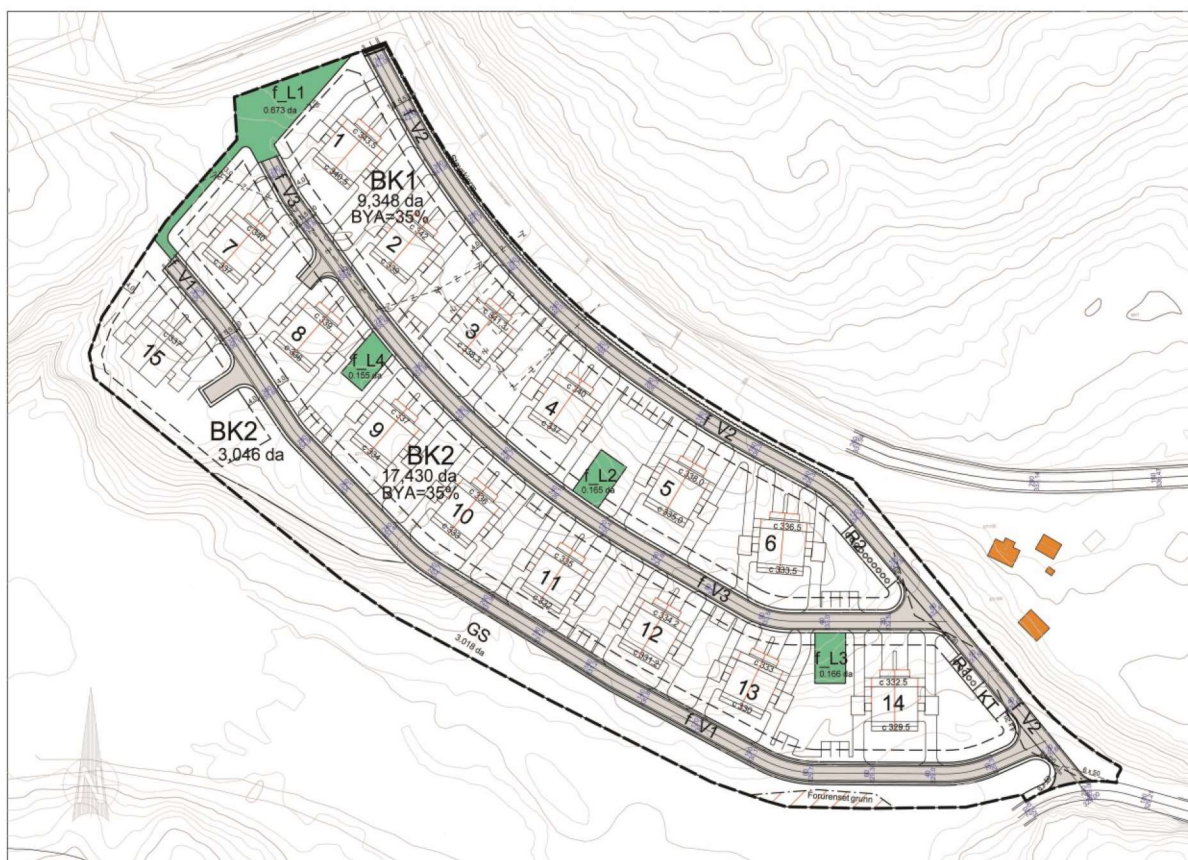
Vegnavn

Det er ikke tatt stilling til navn på ny boligveier, men dette vil bli gjort i samarbeid med kommunen etter at planforslaget har vært til offentlig ettersyn. Utbygger forslår at boligveiene får adresse «Sveshagan»

Samfunnsberedskap

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført og vedlagt. Eneste funnet framtidig risiko er støy fra veitrafikk, og foreslått tiltak er støyskjerm langs fv 16, som er vist i plankartet.

Flomfare i Sveselva er vurdert av NVE og beskrevet i kapittel 2.3.5. Utbygging 5 meter over normal vannstand i elva er sikret ved at adkomstvei f_V1 forbi husene 7 og 8 legges på en steinfylling. Se illustrasjon under, med angitte høyder for vei og hus.



Det er inkludert 1 sikringssoner i plankartet, der det ikke er foreslått utbygging:

- Forurensset grunn, som er en liten del lengst syd i planen, som en del av forurensningen langs Sveselva, fra tidligere gruvedrift.
- Tidligere faresone høyspentledning, lengst nord i planen, tas ut siden høyspentledningen er erstattet med jordkabel.

Støy

Rapporten «Trafikkanalyse med støyvurderinger for Hadelandsparken i Lunner kommune», COWI 2007, beskriver trafikken med de samme trafikk tall som i dag. Den foreslåtte utbygging er noe mer omfattende enn i gjeldende regulering, men konklusjonene i rapporten har tatt høyde for en slik trafikkvekst. Det er beregnet støy og foreslått en støyskjerm langs fv 16. Plassering av denne er vist i plankartet og beskrevet i bestemmelsene.

Forurensning og energiforbruk

Dagens krav til isolasjon vil medføre et lavest mulig energiforbruk.

Utbyggingsavtale

Det skal inngås en utbyggingsavtale for planområdet, og det vises til rekkefølgebestemmelsene for gjennomføring av nødvendige infrastrukturtiltak. Forhandlinger om dette er satt i gang og forventes sluttført slik at utbyggingsavtalen kan behandles samtidig med reguleringsplanen

4. MERKNADER

Statens vegvesen (SVV)

SVV skriver at fv 16 har en trafikk på 1200 biler (ÅDT) i døgnet, og at støy må ivaretas etter retningslinjene T-1442/2012.

SVV forutsetter at adkomst tilfredsstiller de krav til utforming og sikt som er gitt i vegnormalene (Håndbok N100 Veg- og gateutforming). Målsatte frisisiktsoner ved avkjørsler og kryss må vises på plankartet og det må knyttes bestemmelser til frisisiktsonene. Ved etablering av nytt kryss med fv. 16 må detaljtegninger som viser utforming oversendes Statens vegvesen for godkjenning før reguleringsplanen vedtas. Ny adkomst forutsetter at eksisterende adkomster til FS2 og F2 i gjeldende regulering saneres, og at disse får adkomst sammen med FS1.

Byggegrensen i gjeldende reguleringsplan er 15 meter fra midtlinjen for område FS1 og FS2, og det aksepteres at denne videreføres i ny plan.

For å sikre hensynet til gående og syklende krever Statens vegvesen at rekkefølgekravet om gang- og sykkelveg opprettholdes i ny plan.

Rekkefølgebestemmelser for opparbeiding av nye og universelt utformede holdeplasser må vurderes tatt inn i planbestemmelsene.

SVV ber om at det utføres en enkel trafikkanalyse med beregning av forventet trafikkmengde som planlagt utbygging vil medføre, og at det gjøres trafiksikkerhetsvurderinger av planlagte tiltak og løsninger i forbindelse med planarbeidet.

Oppland fylkeskommune (OFK)

OFK skriver at det er viktig at det blir lagt til rette for en trafikksikker vei fra boligfeltet og inn på eksisterende gang- og sykkelvei, til eksisterende bussholdeplass ved Granly.

På eiendommen gnr/bnr 67/100 innenfor planområdet ligger det tre SEFRAK-registrerte bygninger, en hovedbygning med tilhørende låve og uthus/anneks, alle oppført tidlig på 1800-tallet. I KU til gjeldende plan ble bygningsmiljøet vurdert å ha høy verneverdi. Fylkeskommunen anbefalte derfor at bygningene ble regulert til bevaring i planen. I gjeldende plan er store deler av eiendommen regulert til fritidsbebyggelse F2 med tilhørende planbestemmelser i § 3.2. Fylkeskommunen kan ikke se at vår anbefaling om å regulere bygningene til bevaring ble fulgt opp i reguleringsplanen. OFK ber derfor om at de SEFRAK-registrerte bygningene reguleres til bevaring i planen.

I arbeidet med gjeldende plan ble det fremhevet behovet for å bevare bergverksminnene ved Grua i deres opprinnelige miljø, og med det etablere gode buffersoner mot de nye utbyggingsområdene i planen. OFK forventer at dette følges opp i det videre planarbeidet med forelagte planforslag.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Fylkesmannen i Oppland (FMO)

Fylkesmannen viser til www.planoppland.no og forventer generelt at nasjonale og regionale interesser omtalt i *Planskjemaet* og presisert i *Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland* kap. 2 og 3, blir ivarettatt i det videre planarbeidet. Så langt FMO kan se av oppstartvarselet, kan følgende kapitler være aktuelle: kap. 2.2.3 støy, 2.2.4 forurensning og 2.2.8 blågrønn struktur. FMO forventer ellers at kap. 1 om prosess og planforberedelse blir fulgt opp.

FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR TIL INNSPILLENE:Statens vegvesen (SVV)

Støy er utredet i 2007, der trafikk tallene er vurdert som relevante også i dagens situasjon. Resultatet er beskrevet i kapittel 3.3. Lokalisering av framtidig støyskjerm er vist i plankart.

Adkomst i nytt kryss med fv 16 er ikke inkludert i plankart, og vil følge gjeldende reguleringsplan for Hadelandsparken. Rekkefølgebestemmelse sikrer opparbeidelse i tråd med denne. Eksisterende adkomster foreslås sanert.

Fv 16 er ikke inkludert i plankartet, og derfor heller ikke gang- og sykkelvegen langs denne, eller holdeplasser for buss.

Enkel trafikkanalyse er gjennomført og resultatene kan leses i kapittel 3.3.

Oppland fylkeskommune (OFK)

Trafikksikker adkomst til bussholdeplass er sikret ved ny boligvei langs Hadelandveien (fv 16).

Eiendommen gnr/bnr 67/100 med tre SEFRAK-registrerte bygninger er ikke inkludert i planområdet, slik at gjeldende regulering opprettholdes.

Bergverksminnene ved Grua er ikke inkludert i planområdet, og buffersone er sikret som i gjeldende plan.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, vil arbeidet bli stanset i tråd med lov om kulturminner § 8.

Fylkesmannen i Oppland (FMO)

Nasjonale og regionale interesser er ivaretatt i planforslaget, slik det er beskrevet i kapittel 3.3, der blant annet hensyn til støy, forurensing og blågrønn struktur er omtalt.

5. FORSLAGSSTILLERS VURDERING

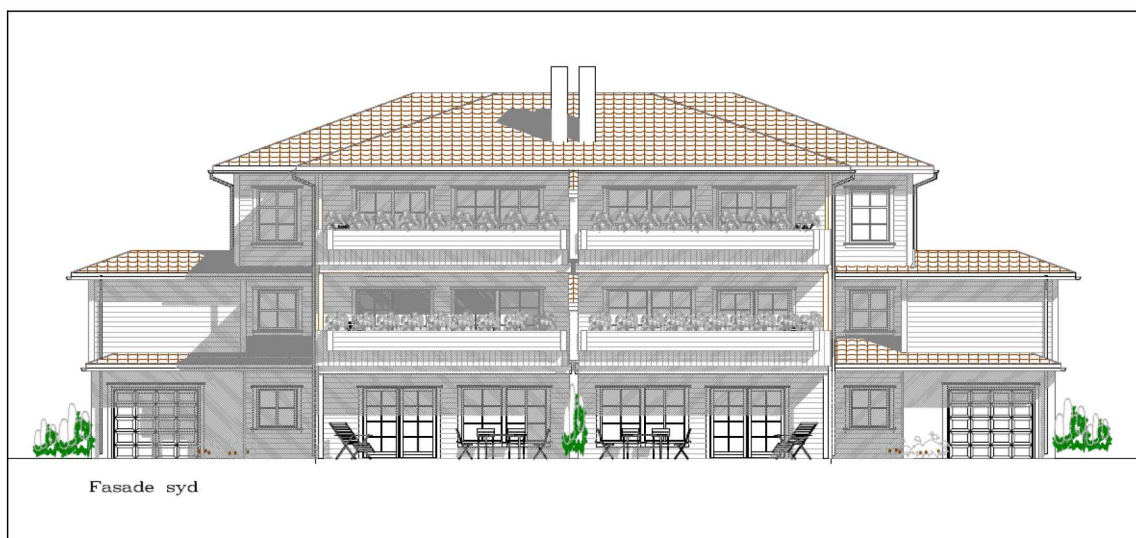
Forslagsstiller mener at området tåler en noe mer konsentrert bebyggelse enn det gjeldende plan legger opp til, og mener at det foreliggende forslag tilfredsstiller alle hensyn til terreng, landskap og Sveselva som nærmeste nabo.

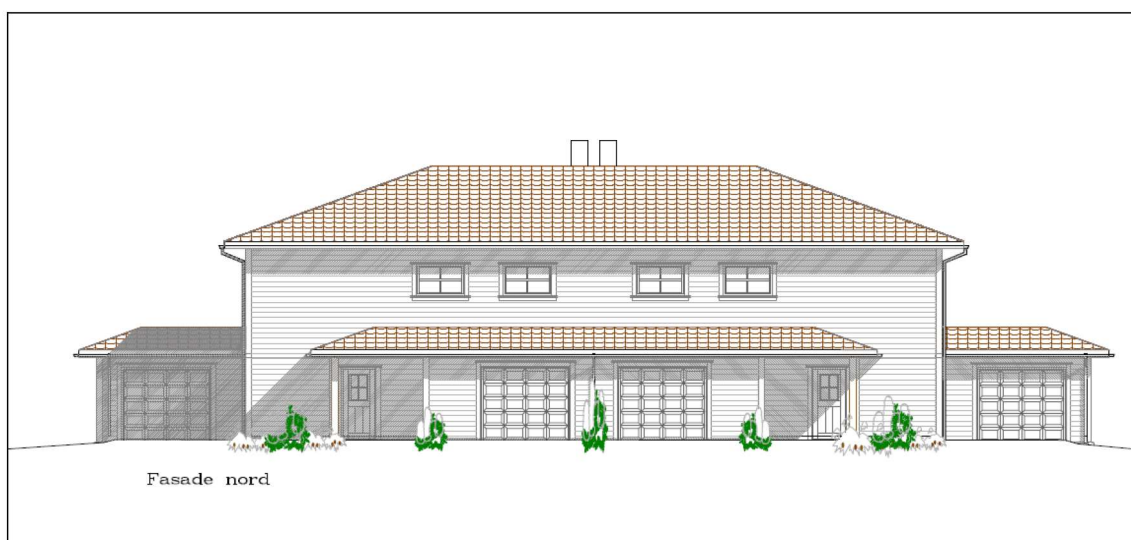
Planbestemmelsene stiller de nødvendige krav til bomiljø, omgivelsene og til nødvendig infrastruktur. Planforslaget forholder seg til gjeldende planer, og viderefører intensjonene fra gjeldende reguleringsplan for Hadelandsparken.

Det planlegges å bygge 14 hus med 6 boenheter og ett med 4, til sammen 88 boliger. Adkomst fra FA2 sydøst i planområdet. Utbyggingen planlegges å skje i etapper med byggestart i sydøst.

Det legges opp til massebalanse ved utbyggingen slik at det ikke blir uttransportering av masser. Se vedlagte terrengsnitt som viser nytt og gammelt terreneg.

Illustrasjoner av hustypen vises under.

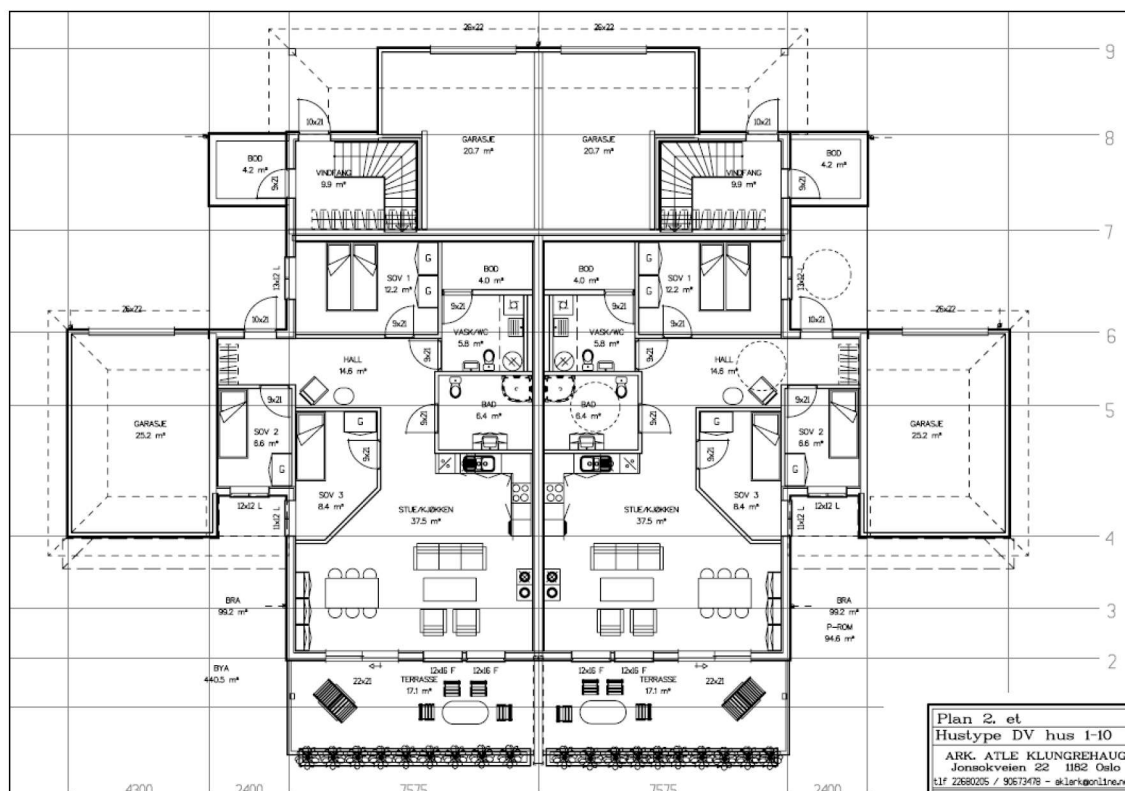




Hustypen som planlegges har 6 boliger på tre plan. I underetasje og 1. etasje har boligen egen garasje og p-plass ved inngangen som er direkte inn fra bakkeplan. 2. etasje har inngang fra 1. etasje, hvor egen garasje, p-plass og bod ligger. Innvendig trapp fører opp til boligen i 2. etasje.

Alle leiligheter får planløsninger som oppfyller krav til tilgjengelighet. Det er ikke krav til heis. Leiligheter i underetasje og 1. etasje blir tilgjengelige, 2. etasjen kan gjøres tilgjengelig ved å montere løfteplattform utvendig eller ved bruk av trappeheis.

Husene har valmede tak med flater på toppen. Dette er valgt for å bedre utsikt og lysforhold for bakenforliggende hus samt at det demper byggets volum visuelt.



6. VEDLEGG

- Vedlegg 1: Plankart
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: ROS-analyse
- Vedlegg 4: 3D-modell, Illustrasjoner (ettesendes)
- Vedlegg 5: Merknader fra varsel om oppstart
- Vedlegg 6: Fagrapport for støy. COWI 21.12.2007.

7. KILDER

- Reguleringsplan for Hadelandsparken, vedtatt 27.05.2010
- Kommuneplanens arealdel 2013 - 2024, vedtatt 24.10.2013
- Nasjonal løsmassedatabase, NGU 2017
- Trafikkanalyse med støyvurderinger for Hadelandsparken i Lunner kommune», COWI 2007
- PROSAM-rapporten: «Turproduksjon for boliger i Oslo og Akershus» (Statens vegvesen, 2006)