



LUNNER
KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR GRUA NORDRE BOLIGER

PLAN NR. 01



18. desember 2017

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	INNLEDNING	3
1.1.	BAKGRUNN	3
2.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	4
2.1.	BELIGGENHET	4
2.2.	PLANOMRÅDETS AVGRENSING	5
2.3.	DAGENS SITUASJON I OG NÆR PLANOMRÅDET	6
2.3.1	Eksisterende bebyggelse og bruk	6
2.3.2	Landskap, natur og kultur	6
2.3.3	Trafikkforhold	6
2.4.	PLANSTATUS	6
2.4.1	Kommuneplan	6
2.4.2	Reguleringsstatus for planområdet	7
2.4.3	Pågående eller gjeldende planer i nærområdet	7
2.4.4	Andre styrende planer og dokumenter	8
3.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	8
3.1.	PLANKARTET	8
3.2.	AREALREGNSKAP	9
3.3.	BESKRIVELSE	9
	Bebyggelse, estetikk, landskap	9
	Universell utforming	11
	Grønnstruktur	12
	Naturmangfold	12
	Landbruk inkludert utmarksbeite	12
	Kulturminner	12
	Barn og unges interesser	12
	Samferdselsanlegg, trafiksikkerhet	13
	Teknisk infrastruktur, overvann, brannvann	13
	Vegnavn	13
	Samfunnsberedskap	14
	Støy	14
	Forurensning og energiforbruk	14
	Krav til vannbåren varme	14
	Andre krav	14
	Utbyggingsavtale	14
4.	MERKNADER	15
5.	FORSLAGSSTILLERS VURDERING	18
6.	VEDLEGG	19
7.	KILDER	19

1. INNLEDNING

1.1. BAKGRUNN

Tiltakshaver:

KOM Invest AS
Postboks 2049 Vika
0110 Oslo
Org. nr: 986 715 118

I løpet av planprosessen har eiendommene skiftet tiltakshaver. Varsel om oppstart av planprosess fra august 2014 er derfor satt opp med annen hjemmelshaver.

Forslagsstiller/fagansvarlig:

NordARK AS
v/ Per Egil Guttormsen
Postboks 152
9502 Alta

Hensikten med planen: Legge til rette for konsentrert boligbebyggelse.
Eventuelle politiske vedtak, eller andre forhold som ligger til grunn for oppstart av planarbeidet: Området er satt av i kommuneplanens arealdel til boligbygging.

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

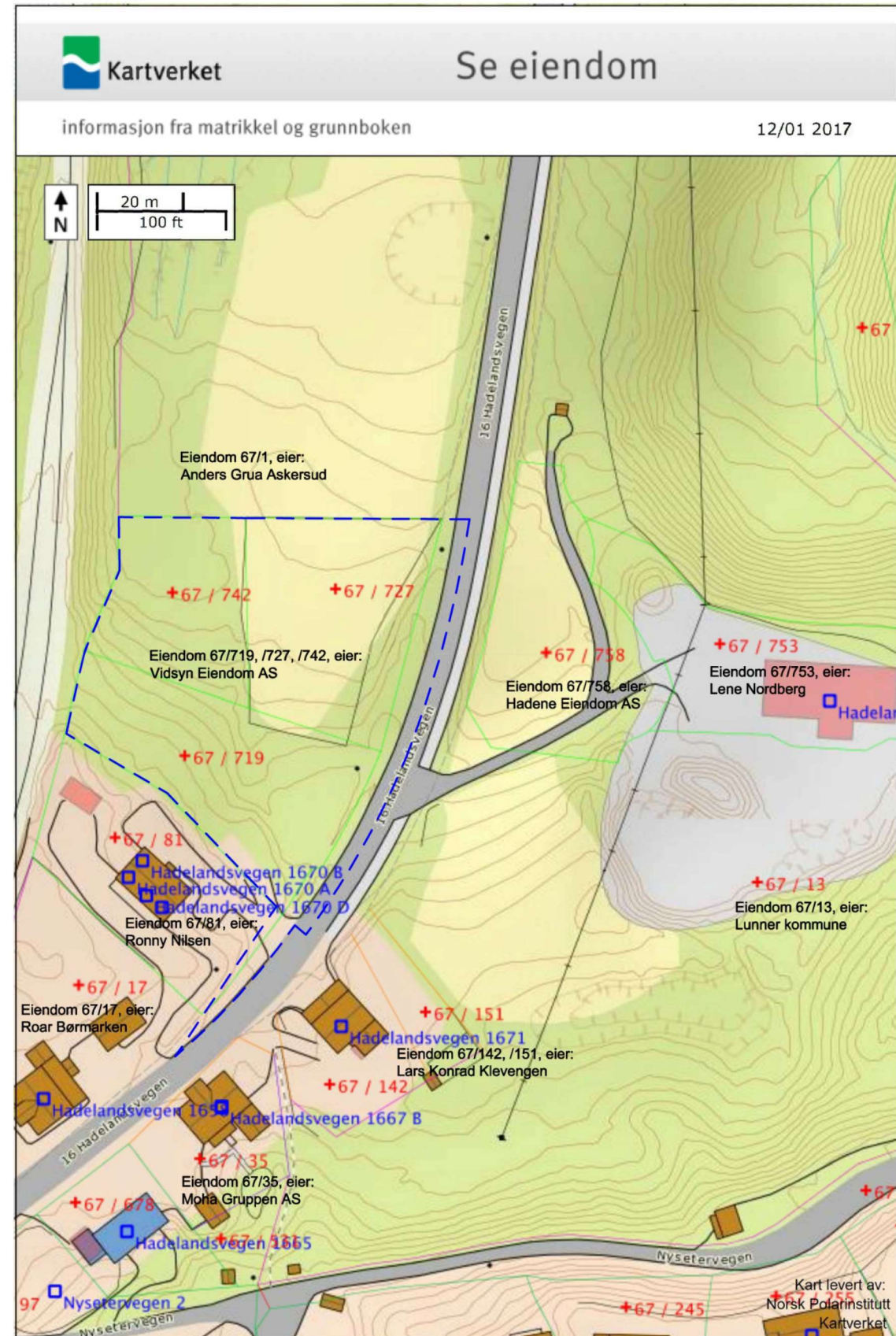
2.1. BELIGGENHET

Beliggenhet ved Hadelandsvegen, Grua



2.2. PLANOMRÅDETS AVGRENSING

Avgrensning, eierforhold (kartutsnitt fra www.seeiendom.no, ikke i målestokk).



2.3. DAGENS SITUASJON I OG NÆR PLANOMRÅDET

2.3.1 Eksisterende bebyggelse og bruk

Området har ingen bebyggelse pr i dag. Området grenser opp til dyrka mark og består delvis av jordbruksareal av god kvalitet (ubenyttet for nåværende).

2.3.2 Landskap, natur og kultur

Landskapet hvor planområdet ligger er i sydenden av en slette med jordbruksareal. Syd for planområdet stiger terrenget opp til Grua sentrum med togstasjon og skolen rett i nærheten.

2.3.3 Trafikkforhold

Hadelandsvegen grenser til planområdet. Det er fartsgrense 50 km/t fra sydende i planområdet og videre sydovert inn til Grua sentrum. Fartsgrensen langs planområdet er 60 km/t. På østsiden av Hadelandsvegen er det et fortau som går i hele lengden av planområdet. Planområdet grenser også mot Gjøvikbanen.

2.4. PLANSTATUS

2.4.1 Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan for Lunner kommune , er planområdet avsatt til boliger.

Kartet under viser utsnitt av kommuneplanen. Det reviderte planområdet er markert med blå, stiplet linje.



2.4.2 Reguleringsstatus for planområdet

Det foreligger en reguleringsplan i området gjennomført av Vegvesenet samt tilliggende planer, se neste punkt.

2.4.3 Pågående eller gjeldende planer i nærområdet

Det er en vedtatt reguleringsplan for området med barnehage som er bygget på østsiden av veien. Reguleringsplan for Grua sentrum er nært planområde.

Statens vegvesen har gjennomført reguleringsplanarbeid med trafikksikkerhetstiltak i forbindelse med jernbaneundergangen ved Grua stasjon, denne planen overlapper vår planbegrensning. Vegvesenet har sett på avbøtende tiltak i form av fortau, vegbelysning, utbedret siktforhold og etablering av tydelige venteareal ved gangfelt,

ettersom Vegvesenet forventer større andel tungtrafikk gjennom Grua sentrum ved utbedring av undergangen. Reguleringsplanen trådte i kraft den 20.10.2016.

2.4.4 Andre styrende planer og dokumenter

"Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland" er relevante for planforslaget.

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 boligbebyggelse (1112)	BKS	2,21
Felles lekeplass (1610)	f_BLK	0,27
Felles uteoppholdsområde (1690)	f_BUT	0,44
Annen særskilt angitt anlegg og bebyggelse, sneopplag (1590)	f_BAS	0,08
PBL § 12-5, 1.ledd nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Offentlig kjørevege (2011)	o_SKV	1,05
Felles kjørevege (2011)	f_SKV	0,41
Felles kjørbare gangvege (2011/2016/2800)	f_SKV/SGG	0,46
Annen veggrunn grøntareal (2019)	SVG	0,06
Felles parkeringsplasser	f_SPP	1,06
PBL § 12-5, 1.ledd nr. 3 - Grønnstruktur		
Grønnstruktur (3001)	G	0,53

3.3. BESKRIVELSE

Planområdet er på ca 6,6 daa. Arealet er disponert innenfor de begrensningene som avstand til Hadelandsvegen og Gjøvikbanen gir. Statens vegvesen har gitt tilbakemelding om at de kan godta at byggelinja overskrides med 5 meter, og Bane NOR (Jernbaneverket) har gitt oss muntlig tilsagn på at de neppe vil motsette seg at det bygges parkeringsplasser inntil 15 meter fra senter nærmeste jernbanelinje, dvs. 15 meter over byggelinja. Dette gir et gjenværende areal med en gunstig plassering for lekeplass og uteoppholdsområde mht. lys og støyforhold.

Bebyggelse, estetikk, landskap

Illustrasjonsplanen som følger med planbeskrivelsen viser mulighet for inntil 20 boenheter i fordelt på 5 bygg med vertikal- og horisontaldelte leiligheter. Hvert bygg (med 4 leiligheter) har et bebygd areal på 231 m². Illustrasjonsplanen viser en grad av utnyttning innenfor formålsgrense konsentrert boligbebyggelse vil da variere fra 58 til 48 prosent. I utnyttelsen fastsettes i bestemmelsene til inntil 60%.

Bygningene er plassert mellom byggelinjene som dannes av byggelinjebegrensning i forhold til Gjøvikbanen og Hadelandsvegen. Plasseringen er bestemt ut fra best mulig lysforhold, størrelse på parkeringsareal og minst mulig utsatt plassering av småbarnslekeplass.

Bygningene er tofløyede to-etasjes bygg med trapp og uteboder plassert mellom fløyene. Byggeavstand er holdt til mer enn 6 meter ut fra branntekniske hensyn og lysforhold. Det vil ved denne avstanden ikke være branntekniske krav til dører og vinduer, men yttervegger skal samlet tilfredsstillende et gitt krav.

Saltak er generell takform, boder mellom bygningene har pulttak. Møneretning er bestemt ut fra hva som gir mest sol til nabobygg. I illustrasjonsplanen er takvinkel er lik for alle husene, 22,5 grader. Bestemmelsene legger opp til mellom 18 og 25 grader

takvinkel. Terrenginngrep begrenses til opparbeiding av felles kjøreveg og parkeringsplass. Det er fra tidligere lagt ut fyllmasse i området, denne må omdisponeres for å etablere nedkjøring. Mer detaljert terrengsnitt og utomhusplaner vil legges ved rammesøknad.

Solskyggevirkning er vurdert ut fra 3-d modell med analyse av solinnfall, se vedlegg. TEK10 anviser at uteoppholdsareal bør ha minst 5 timer med sol ved vår- og høstjevndøgn. Dette kravet er innfridd for alle uteoppholdsarealer inkludert balkonger og uteplasser under balkonger som tilhører leiligheter i første etasje. 3D modell er utarbeidet ihht til krav i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. De estetiske krav er vel ivarettatt i disse bygningenes moderate fremtoning og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.



Omkringliggende bebyggelse er bygninger med flere leiligheter hvor bygningene har relativt stort volum og flere etasjer. Plasseringen av bygninger som inngår i planen på flaten nedenfor jernbanelinjen og stigningen opp til Grua sentrum bevirker at bebyggelsen vil gli fint inn i bebyggelsesmønsteret på stedet, samtidig som behovet for at det tilkommer konsentrert boligbebyggelse ivaretas. Bebyggelsen er løst opp i fem separate tofløyede bygg og fordelt på flaten.

Snitt av bebyggelsen med skyggelinje er vedlagt. Det må bemerkes at nedlastede filer fra Infoland med høydekurver ikke viser en aktuell situasjon for området. Det er tilkommet en fylling i sydende av planområdet som vil bli gravd ut og fordelt ut over området etter behov. Området har ikke en jevnt slak helling slik det vises på kartets høydekurver. Ut fra befaring av området og bilder som er tatt på stedet, er hovedområdet for bygninger relativt flatt og det vil være behov for å fylle ut og skjære i terreng i begrenset grad.



Vi (som utarbeider reguleringsplanen) har justert høydekoter slik vi mener det er nødvendig. Bygningene er plassert i forhold til terreng for å være overens med tilgjengelighetskravet for leilighetene i 1. etasje. Parkeringsplassen vil ha en slak stigning, ikke større enn 1:20, i sydlig retning. Det samme gjelder atkomstveien til leilighetene. Det skal være mulig å kjøre frem til de enkelte bygg, og mulighet for minimum 1 parkeringsplass pr boenhet i tilknytning til boligen. Samtidig må det være tilstrekkelig plass til fremkommelighet for utrykningskjøretøyer.

Universell utforming

Universell utforming er ivarettatt for parkeringsareal, gangveier, småbarnslekeplass og utendørs adkomst til leiligheter. Alle leiligheter som ligger på bakkeplan tilfredsstiller krav til tilgjengelighet, og de utgjør 50 % av leilighetene, i tråd med krav angitt i oppstartsmøte. Handicap-parkeringsplasser ligger ved nedre parkeringsplass rett ved innkjørsel/gangveg til boliger. Stigning opp til Hadelandsvegen fra gangveg til boliger er ikke mer enn 1:20, i tråd med kravene i TEK 10.



Grønnstruktur

Nærlekeplassen er plassert sentralt og i sydlig ende av utbyggingen, dette gir en gunstig plassering i forhold til sol og støy.

Naturmangfold

Tiltaket vil ikke berøre naturmangfold ettersom området som skal bebygges er tidligere jordbruksland samt at det er fylt ut med fyllmasser i området fra tidligere av. Bakken opp mot jernbanelinja skal ikke berøres, trær vil i liten grad måtte felles/beskjæres, området er avsatt til grønnstruktur.

Landbruk inkludert utmarksbeite

Noe dyrkbar jord berøres av utbyggingen. I kartet er det vist hvilket område dette dreier seg om, størrelsen på det markerte arealet innenfor planens begrensning er ca 1,72 daa. Ettersom arealet er disponert i kommuneplanens arealdel til bruk for boligbygging forutsetter vi at denne endrede bruken er vurdert som mer gunstig i et samfunnsperspektiv. Fylkesmannen mener at når dyrka jord omdisponeres så sentrumsnært må det legges opp til høy arealutnyttelse jf. St. meld. nr. 26 (2006-2007). En utnyttning som legger opp til 20 boenheter på dette arealet vil etter fylkesmannens mening gi en akseptabel utnyttning av arealene.

Kulturminner

Av kulturminner i området påpeker Oppland fylkeskommune at den gamle Bergenske hovedveg skal ha passert gjennom dette området, det skal hensyntas i reguleringsbestemmelsene hvordan det skal håndteres, dersom det oppdages rester av denne traseen.

Barn og unges interesser

Det er ikke registrert barnetråkk/stier eller lignende fra tidligere i planområdet. Arealet er ut fra det som kan sees på plassen ikke benyttet av barn som et lekeområde. Barn og unges interesser er ivaretatt ihht til føringer i bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Småbarnslekeplass er plassert syd for og ved siden av boliger langs veien. Nærlekeplass skal ha en størrelse på minimum 150 m² pr 5- 30 boenheter, det avsatte arealet er på ca 300 m². Adkomsten er langs gangveg mellom boliger, og avstanden er maksimalt 50 meter fra inngangsdører. Støysone fra Hadelandsvegen når ikke frem til Nærlekeplassen, og plassen er dessuten skjermet av støyskjerm og boliger som inngår i planen.

Grua skole ligger ca 300 meter fra planområdet, med sine utearealer som kan benyttes til områdelekeplass.

Naturen i området gir store muligheter til utfoldelse for de eldre barna.

Samferdselsanlegg, trafiksikkerhet

Parkering skal være 4 ved boliger (1 pr boenhet) og resten inn mot jernbanelinje.

Parkeringsbestemmelsene tilsier at det skal være 1,5 plasser pr boenhet, dvs. 30 plasser for egen parkering. Det er planlagt 30 egne parkeringsplasser, hvorav 1 HC-parkering.

Det er i tillegg 5 gjesteparkeringsplasser.

Teknisk infrastruktur, overvann, brannvann

Utbygger har vurdert tilkobling til kommunalt nett. Kommunale ledninger er i hovedsak på motsatt side av Hadelandsvegen. Følgende er foreløpig plan.

Avløp:

2 stk stakekummer- Avløp med 6" ledning forgrenet inn til hver seksjon (2 leiligheter) 2 forgreninger pr bygning.

Vann:

Vann som 6" ledning. 2 stk kummer 140cm med Esco manifold i hver kum med forgrening inn til hver enkelt leilighet for avstegning. Egen brannstender i hver kum slik at den også kan nåes med utrykningskjøretøy også fra hovedveien. Brannhydrant plassert ved parkeringsplasser som grenser mot jernbanelinjen.

Overvann:

Overvann kan ikke ledes inn på kommunale overvannsledninger, ettersom disse ihht. tilbakemelding fra VA-avdeling ikke har kapasitet. Overvann må derfor føres til terreng via naturlig infiltrasjon i fordrøyningsanlegg i grunnen. Grunnen i området består av morenemasser fra bresjø/brekammer-avsetninger, og er ihht kart fra NGU "lite egnet" til infiltrasjon, derav bruk av fordrøyningsmagasin i grunnen. Detaljprosjektering av geotekniske forhold vil avdekke grunnens evne til infiltrasjon, i alle fall er det mulig med utgangspunkt i "sandig leire" i grunnen å oppnå infiltrasjon via fordrøyningskammer.

Brannvannskapasiteten er tilstrekkelig fra det kommunale nettet, jf. vedlagte tilbakemelding fra VA-avdeling.

Vedlagt til reguleringsplanen er kart for VA-plan med tilkobling til kommunale kummer samt plassering av brannvannshydrant.

Når det gjelder kapasiteten til energiforsyningssystemet er Hadeland energi mottakere av det vanlige varselet om oppstart av regulering, og høsten 2015 etterlyste vi dessuten en vurdering av behov for ny nettstasjon (trafo) med basis i 20 nye boenheter. Det er ikke kommet noe svar på dette, det er derfor ikke regulert inn en plassering av ny nettstasjon. Plassering av nettstasjon kan imidlertid enkelt gjøres ved siden av eller i nærheten av avfallshåndteringsområde.

Snø mellomlagres på grønnstruktur og/eller kjøres bort.

Vegnavn

Det antas å ikke være behov for nye vegnavn i denne utbyggingen.

Samfunnsberedskap

ROS-analyse ligger ved planbeskrivelsen.

Støy

Vi har fått utarbeidet støyrapport for reguleringen, jf. vedlagte "418833-RIA-NOT-001" fra Multiconsult AS. Vi har på bakgrunn av rapporten regulert inn støyskjerm langs Hadelandsvegen og Gjøvikbanen, dette forutsetter å ta bort mesteparten av støybelastningen. Hadelandsvegen ligger høyere enn planlagt bebyggelse, noe som anses som gunstig for støybildet og virkningen av å ha en støyskjerm. I tillegg er husenes planløsning slik at "stille side" og "støyside" kan plasseres mest mulig gunstig ihht retningslinjer for støybegrensning i planlegging. Vaskerom, bad, boder og kjøkken vil vende mot støyside. Kun ett soverom i andre etasje vender mot støyside. Felles nærlekeplass er beskyttet mot støy ved bruk av støyskjerm og ved at husene til en viss grad skjærmer lekeplassen.

Støy fra jernbane tenkes løst med 2,0 meter høyt gjerde som Jernbaneverket krever satt opp langs planbegrensning mot jernbanen.

Forurensning og energiforbruk

Boligene vil tilfredsstille gjeldende krav i teknisk forskrift ved oppføring. Det planlegges ikke tiltak utover kravene i forskriften for energisparing eller oppvarming av disse boligene.

Boligene ligger nært Grua sentrum og det vil derfor være mulig å nå nærbutikker, skole og togstasjon til fots, noe som bidrar til mindre bilkjøring og dermed mindre forurensning.

Krav til vannbåren varme

Boligene vil bli tilrettelagt for vannbåren varme ihht krav i kommuneplanens bestemmelser, ettersom dette er et boligprosjekt med mer enn 6 boenheter. Valg av varmekilde er ikke bestemt, men oppvarmingen vil følge kravene til energieffektivitet i gjeldende forskrifter.

Andre krav

De geotekniske undersøkelser som vil være nødvendig kommer i detaljprosjektering for utbyggingen. Ingen synlige stier eller løyper går gjennom planområdet.

Utbyggingsavtale

Utbygger skal bekoste all intern utbygging av veg, gatelys, gangveg, grønnstruktur og internt VA-nett med tilkobling til kommunale ledninger. Brøyting/snørydding av felles kjøreveg, parkeringsplasser og gangveg forutsettes å driftes av beboere innenfor planens begrensning. Ettersom dette ikke vil belaste kommunale budsjett, anses det at det ikke vil være behov for en avtale for dette. Etablering av fortau langs vestsiden av Hadelandsvegen anser vi å være en offentlig oppgave, Vegvesenet har fått vedtatt en ny reguleringsplan for området, bl. a. for fortau/gang- og sykkelvei fra dette planområdet og forbi jernbaneundergang syd for Grua stasjon.

4. MERKNADER

Sammendrag av innkomne merknader og forslagsstillers kommentarer til disse følger her. Behandling av innspill til varsel om regulering av Grua Nordre boliger, Lunner kommune, innspillene behandles i den rekkefølge de kom inn.

1. Lunner kommune, ansvarlig trafikksikkerhetstiltak Atle Holmstykke, innspill i e-post av 12.08.2014:

Saksbehandler i kommunen opplyser at det er igangsatt rullering av kommuneplanen og det i den forbindelse er planlagt forlengelse av gang- og sykkelvei oppover langs Gualia og sammenkobling med eksisterende G/S som fortsetter videre sørover fra Grua stasjon. Gatelys skal etableres. På grunn av plassforhold til eksisterende bygning ved veien må det anordnes kryssing av Hadelandsvegen med opphøyd gangfelt. Landskapsarkitekt er engasjert av kommunen for å utarbeide planer samt være ansvarlig søker for anleggsarbeidene i denne forbindelse.

Kommentar:

Bygging av fortau (eller gangveg) på vestsiden av Hadelandsvegen er bygget fra jernbanestasjonen og frem til naboen i Hadelandsvegen 1658 og krysset Nysetervegen. Det opplyses fra Lunner kommunes planavdeling at opphøyd kryssing av veien ble ferdigstilt i 2015. Gangfelt på vestsiden er videreført frem til planområde i detaljregulering for Fv. 16 Jernbaneundergangen på Grua. Vi har videreført samme gang og sykkelvei videre nordover på vestsiden i vår regulering for å ivareta merknaden fra tidligere.

Etter innspill fra saksbehandler har vi satt inn et rekkefølgekrav om dette i bestemmelsene 6.7. Her har vi samtidig også tatt høyde for en mulig trafikksikker kryssing av Hadelandsvegen nord for avkjøring til barnehagen. Slik som det er beskrevet i detaljregulering for Fv. 16 Jernbaneundergangen på Grua under punkt 3.3.7; en ny «tilrettelagt kryssing med intensivbelysning» nord for avkjøring til barnehagen på østsiden av Hadelandsvegen. Samtidig som fartsgrensen settes ned til 40 km/t.

2. Statens Vegvesen, ved Kjersti Moltubakk, innspill i brev av 29.08.2014:

Vegvesenet opplyser at årsdøgntrafikken (ÅDT) for Hadelandsvegen på dette stedet er 1200 kjøretøy. Med bakgrunn i dette, og at fartsgrensen her er 60 km/t, anbefales det at felles avkjørsel fra planområdet utformes med utgangspunkt i retningslinjer fra vegvesenets håndbøker. Det må stilles krav i rekkefølge om at avkjørsel må være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for noen av byggene. Siktkravet i henhold til type avkjørsel og kurvatur må tilfredsstilles. Krav til maks. høyde for vegetasjon og øvrige siktthindringer i sikttrekanten må innarbeides i bestemmelser. Byggegrensen er 20 meter fra veg. Plassering av felles avkjørsel fra planområdet må ta hensyn til ny avkjørsel fra Grua barnehage. Vegvesenet peker på at det er gå- og sykkelavstand til Grua sentrum og skole, og at trafikksikker skoleveg med hensyn til sammenhengende gang- og sykkelvei langs fv 16 Hadelandsvegen skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger. Det er fortau på motsatt side av Hadelandsvegen, men det mangler tilrettelegging for gående og syklende på en del av veien fra planområdet til krysset mot Nysetervegen. Krav til innendørs og utendørs støynivå må overholdes. En del av planområdet ligger i gul støysone, retningslinjer som angitt i rundskriv

T1442/2012 må etterleves. Det må foreligge en støyfaglig utredning for støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk.

Kommentar:

Etter korrespondanse med vegvesenet har vi plassert avkjørsel mot Hadelandsvegen mer enn 50 meter fra utkjørsel fra barnehage. Avkjørsel med sikttrekant 6x84 meter er etter krav fra vegvesenet innarbeidet i forslaget. Parkeringsplassen for boliger plasseres i 15 meters avstand fra senter nærmeste jernbane. Veien opp fra parkeringsplassen til avkjørsel til Hadelandsvegen får en stigning som kan benyttes av rullestolbrukere. Gående fra boligområdet behøver ikke å krysse Hadelandsvegen for å komme seg til sentrum og skolen.

3. Jernbaneverket, ved Marianne Hvalsmarken, innspill i brev av 01.09.2014:

Jernbaneverket minner om at det i en sone 30 meter fra nærmeste jernbanespor midtlinje ikke er lov etter jernbaneloven til bl. a. å foreta utgraving eller oppfylling uten at dette følger av reguleringsplan. Jernbaneverket påpeker at det skal sikres at det ikke er adgang fra planområdet til jernbanespor, dette kan gjøres f. eks. med 1,8 meter høyt flettverksgjerde. Miljøhensyn som må tas pga. støy, vibrasjoner og strukturlyder fra jernbanen, må ivaretas i planleggingen av boligområdet.

Kommentar:

Vi har oversendt foreløpig utkast til reguleringsplan til Jernbaneverket for uttalelse. Forslaget plasserte først parkeringsareal for boliger parallelt med boliger. Foreløpige signaler etter tilbakemelding i samtale med Jernbaneverkets saksbehandler er at dersom deler av asfaltert opparbeidet areal plasseres nærmere enn 15 meter fra jernbane, vil dette føre til innsigelse fra Jernbaneverket. Vi har på denne bakgrunn tegnet avgrensning av parkering langs en linje 15 meter fra senter nærmeste jernbanespor. Etablering av sikkerhetsgjerde på 1,8 m langs planområdets grense mot jernbane vil inngå i bestemmelser. I samtale med saksbehandler ble det fremmet problemstilling med is som kastes fra brøyting av jernbanespor, dette kan eventuelt ivaretas med adekvat gjerdekonstruksjon.

4. Direktoratet for mineralforvaltning, ved Anders Lund, innspill i brev av 05.09.2014:

Direktoratet kan ikke se at detaljreguleringen kommer i konflikt med registrerte mineralressurser av regional eller nasjonal verdi.

5. NVE, Norges vassdrags og energidirektorat, ved Kristin Hasle Haslestad, innspill i brev av 01.09.2014:

NVE har et standardisert innspill, ikke spesielt rettet mot dette reguleringsforslaget. NVE peker på at reguleringen må ivareta hensyn til flom- og skredfare og henviser til nettstedet med relevante flom- og skredkart på nett. Det skal være en sikkerhetsmargin i forhold til 200-års flom, nærmere angitt med spesifikke avstandsgrenser. Det skal ved behov reguleres en hensynssone for flomfare, med tilknyttede bestemmelser for tillatelse til ulike tiltak. Direkte inngrep i vassdrag bør unngås, bekker skal fortrinnsvis være åpne og følge sine naturlige løp. Ved tiltak i kartlagte faresoner for kvikkleireskred hvor områdestabilitet ikke er utredet, skal dette gjøres som del av planprosessen. Utbygging i områder med skredfare skal unngås, planlegger må ta hensyn til både jord- og sneskedfare. Reell fare for skred skal vurderes i tillegg til at skredkart på nett skal være konsultert.

Kommentar:

Vi har gjennomgått alt relevant kartverk på nett på vanlig måte for å sjekke farenivået for de angitte skred og flomtypene samt kvikkleirefare. Det er i planområdet ikke noen fare for skred, flom eller kvikkleireskred ihht. opplysninger i kartene. Elven Vigga renner i god avstand fra planområdet, pga høydeforskjellen er det ikke nødvendig å ta spesielle hensyn til dette vassdraget. Geotekniske undersøkelser som følger av krav i TEK10 og SAK10 vil bli gjennomført i byggesaken.

6. Oppland fylkeskommune, ved Henrik Natvig, innspill i e-post av 12.09.2014:

Kulturarvenheten ved fylkeskommunen har ikke kjennskap til at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Fylkeskommunen minner om varslingsplikten ved oppdagelse av kulturminner. Standardisert tekst om oppdagning av kulturminner bes innarbeidet i bestemmelser (på vanlig måte). Den gamle Bergenske hovedveg skal ha gått i eller tett opp til planområdet. Dersom bevarte rester av vegen er i planområdet bes det om at dette hensyntas i reguleringsplanen. Med hensyn til planfremstillingen bes det om at forslagsstiller oversender reguleringsforslaget med SOSI-fil til kartverket, slik at kommunen sikrer seg at planen oppfyller gjeldende SOSI-standard og nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Det vises til relevant forskrift. Kontroll av reguleringsplan med SOSI-fil bør gjøres før vedtak i kommunestyret. Når planer legges ut til offentlig ettersyn bør kartmateriale sendes til Statens kartverk for innlegging i høringsbase som benyttes som saksbehandlingsverktøy for Kartverket. Barn og unges interesser skal alltid ivaretas i reguleringsplan, kommunen skal påse at barn og unges interesser ivaretas. Barn og unges interesser medvirkning, samt planens innvirkning på barn og unge skal beskrives. Funksjons- og kvalitetskrav til bl. a. bygninger og uteareal kan stilles av kommunen. Det vises til bestemmelser om grøntområder og krav til universell utforming av slike arealer.

Kommentar:

Tekst angående oppdagelse av kulturminner er en del av alle reguleringsplaner vi utarbeider. Rester av den gamle Bergenske hovedveg (som ble offisielt åpnet i 1793, offentlig veg til Hadelandsområdet var i omtrent samme trasé minst 200 år tidligere) vil ivaretas dersom noe slikt oppdages. Dette legges inn i bestemmelser. Vi bruker alltid SOSI-kontroll-programmet fra Kartverket etter fremstilling av SOSI-fil. SOSI-fil kan sendes til Kartverket for innleggelse i kart-base. Når det gjelder forholdet til barn og unge har vi fremmet varsel slik kommunen ønsker, dvs. at kommunen distribuerer varsel internt, bl. a. til representant for barn og unge. Vi har ikke mottatt innspill fra denne representanten. Lunner kommune har i oppstartsmøtereferat stilt krav til tilgjengelighet for et antall av leilighetene. Øvrige funksjons- og kvalitetskrav vil fremgå av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

7. Fylkesmannen i Oppland, ved Olav Malmedal, innspill i brev av 12.09.2014:

Fylkesmannen minner om at utfylt planskjema og sjekkliste skal vedlegges ved oversending av planforslag til regionale myndigheter. Fylkesmannen mener at å utnytte et så brukbart jordbruksareal til boligutbygging, til minst 20 boligheter slik som foreslått, er et minimums antall som akseptabel omdisponering av arealet. Omdisponeringen av areal må settes opp i et arealregnskap som viser omdisponering av arealene til annet formål. Klima og energiløsninger skal vurderes som en helhet, mulighet for vannbåren varme, lavenergibygging og passivhusstandard skal vurderes. Støy fra jernbane og veg må ivaretas. Fylkesmannen minner om at Naturmangfoldslovens prinsipper skal legges til grunn som retningslinje ved offentlig beslutningstaking, vurdering skal fremgå av beslutningen. Fylkesmannen er ikke kjent med at det er registrert arter eller naturtyper med særlig verdi for biologisk mangfold i planområdet.

Barn og unges interesser skal ivaretas, tilsvarende som krav angitt i e-post fra fylkeskommunen. Det skal sikres gode utearealer for opphold og lek. Det skal legges til rette for hverdagsaktivitet ved trygge adkomster til grønnstrukturer og gang- og sykkelveger i og utenfor planområdet. Universell utforming ihht. krav i TEK10 skal ivaretas, dette bl. a. for at senere tilpasninger ikke skal bli nødvendig. Det antas at behovet for boenheter som oppfyller krav til tilgjengelighet vil øke i fremtiden. Antallet boenheter som ikke oppfyller kravet til tilgjengelighet skal omtales i planbeskrivelsen. Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging må sikres. ROS-analysen må inkludere brannberedskap mht. adkomst, tilgjengelighet og kapasitet på slokkevann. SOSI-fil og pdf-fil av reguleringsplan skal oversendes til Statens Kartverk for deres saksbehandling.

Kommentar:

Vi fyller ut sjekklister som fulgte med innspillet fra fylket. Vi vil vedlegge arealregnskap for omdisponering av areal fra jordbruk til bolig. Det dyrkbare arealet innenfor planområdet fremgår av kart som er lastet ned. Arealutnyttningen er ivarettatt ved at det skal etableres til sammen 20 boenheter i 5 separate bygninger. Klima og energiløsninger ivaretas som et utgangspunkt ihht. til kravene i TEK10. Vi finner ikke grunn til å legge føringer på hvilken type teknologi som skal benyttes for å oppnå disse eller høyere krav. Planrådets nærhet til Hadelandsvegen og Gjøvikbanen betinger at støyforhold ivaretas. Halvparten av boligene ligger inne i støysone gul fra Hadelandsvegen, og det må prosjekteres støydempingstiltak for alle balkonger og uteoppholdsarealer på bakkeplan for de enkelte leilighetene. Vi ser for oss at det vil bli benyttet skjermer av glass, evt. komplett innbygging av uteoppholdsarealer med glass- eller lignende transparent konstruksjon. Småbarnslekeplass planlegges midt i planområdet mot syd, utenfor støysone for Hadelandsvegen. Konkrete støydempingstiltak for støy fra jernbane vurderes på samme måte. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012) følges opp i bestemmelsene til reguleringen, dette inkluderer hvilke typer støyskjerming som tillates oppført, med tilhørende krav til estetikk. Vurderinger etter §§ 8-12 i Naturmangfoldsløven vil bli innarbeidet i planbeskrivelsen slik at det tas hensyn til naturverdier gjennom bruk av arealformål og bestemmelser. T-1513, Miljøverndepartementets veileder for Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven benyttes alltid av oss ved detaljregulering. Barn og unges interesser sikres bl. a. via sikker adgang til lekeplasser, ingen behov for å krysse Hadelandsvegen på tur til Grua skole, sikringsgjerdet mot jernbane samt beskyttelse mot støy på småbarnslekeplassen. Det vil være rikelig med lys og sol på småbarnslekeplassen. Småbarnslekeplassen er felles for alle boenheter og fungerer derfor som en sosial møteplass både for barn og foreldre.

5. FORSLAGSSTILLERS VURDERING

Bebyggelsestype:

Det er valgt å bygge 5 separate bygninger med 4 leiligheter i hver bygning, dette for å oppnå en mindre kompakt bygningsmasse enn f. eks. rekkehusbebyggelse eller blokkbebyggelse ville gitt. Bebyggelsen for øvrig i området består i hovedsak av 1- til 3-etasjes boliger, byggene i denne reguleringen vil ikke være et fremmedelement på stedet. Samtidig oppnås en utnyttelse av området som er akseptabel.

Takform:

Takform er saltak, slik som omkringliggende bebyggelse.

Parkering:

Parkering er lagt på terrengnivå, underjordisk parkering anses som en kostbar løsning som ville gitt mye større byggekostnad og høyere pris på leilighetene.

Uteområder:

Det skal etableres småbarnslekeplass på den sydvendt delen av området. Valgt byggform vil gi mye luft rundt husene og et større grøntområde å bevege seg i.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål.

6. VEDLEGG

- Vedlegg 1: Plankart
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: ROS-analyse
- Vedlegg 4: 3D-modell, Illustrasjoner
- Vedlegg 5: Foreløpig VA-plan

7. KILDER