



LUNNER
KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE



DETALJREGULERING FOR SØVOLD

PLAN NR. 0533-2017-0012

27.06.2018

INNHALDSFORTEGNELSE

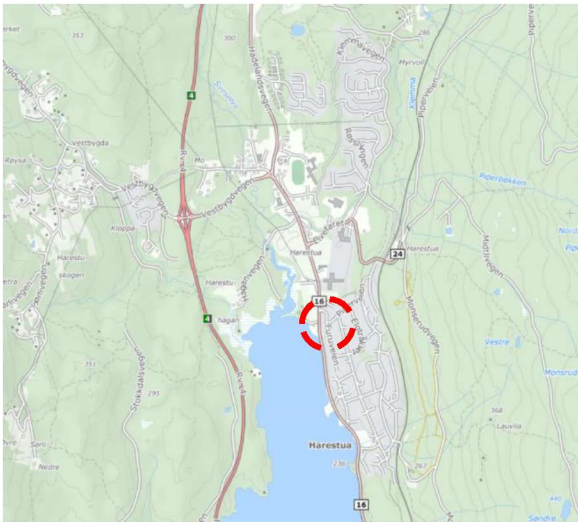
INNHALDSFORTEGNELSE	2
1. INNLEDNING	3
1.1. BAKGRUNN	3
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	3
2.1. BELIGGENHET	3
2.2. PLANOMRÅDETS AVGRENŚING	3
2.3. DAGENS SITUASJON I OG NÆR PLANOMRÅDET	4
2.3.1 Eksisterende bebyggelse og bruk, inkludert SEFRAK-bygg	4
2.3.2 Landskap, natur og kultur	4
2.3.3 Trafikkforhold	4
2.3.4 Flomsituasjonen på planområdet	5
2.3.5 Strøm	5
2.3.6 VA	5
2.3.7 Kollektivtransport	6
2.3.8 Skoler og barnehager	6
2.4. PLANSTATUS	6
2.4.1 Kommuneplan	6
2.4.2 Reguleringsstatus for planområdet	7
2.4.3 Pågående planer i nærområdet	7
2.4.4 Andre styrende planer og dokumenter	7
3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	8
3.1. GENERELL BESKRIVELSE	8
3.2. PLANKARTET	12
3.3. AREALREGNSKAP	12
3.4. BESKRIVELSE	12
3.4.1 Bebyggelse, estetikk, landskap	12
3.4.2 Universell utforming	14
3.4.3 Leke- og uteoppholdsarealer	15
3.4.4 Samferdselsanlegg, trafiksikkerhet og parkering	15
3.4.5 Teknisk infrastruktur, overvann, brannvann	15
3.4.6 Vegnavn	16
4. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	16
4.1. SJEKKLISTE FOR RISIKO OG SÅRBARHET	16
4.2. VURDERING AV KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	16
4.2.1 Kulturminner	17
4.2.2 Barn og unges interesser	17
4.2.3 Støy	17
4.2.4 Forurensning og energibruk	17
4.2.5 Landskapsbildet	18
4.2.6 Energi	18
4.2.7 Utbyggingsavtale	18
5. MERKNADER	19
6. FORSLAGSSTILLERS VURDERING	24

1. INNLEDNING

1.1. BAKGRUNN

For hjemmelshaver og forslagsstiller Ing. Jacob Reme AS fremmer Feste Kapp AS forslag til detaljregulering for «Søvold», På Harestua. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en fortetting av eiendommen, som vil innebære å rive eksisterende småhusbebyggelse og oppføre ny blokkbebyggelse.

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET



Figur 1, Oversiktskart (1881.no)



Figur 2, Eiendomsforhold (seeiendom.no)

2.1. BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt til på Harestua, beliggende ut mot Hadelandsvegen i tilknytning til Pipervegen. Harestua senter, med dagligvareforretning, apotek, frisørsalonger mm. er i umiddelbar nærhet. Planområdet ligger ved inngangen til veletablert boligfelt.

2.2. PLANOMRÅDETS AVGRENSING

Eiendommen 115/14 eies av Ing. Jacob Reme AS i sin helhet. Reguleringsplanen følger mot nord og sør gjeldende eiendomsgrense. Mot vest følger plangrensen senterlinjen i Hadelandsvegen. Mot øst følger plangrensen senterlinjen i Furuveien.

2.3. DAGENS SITUASJON I OG NÆR PLANOMRÅDET

2.3.1 Eksisterende bebyggelse og bruk, inkludert SEFRAK-bygg



Eiendommen er i dag bebygd med en enkelt enebolig / våningshus og tilhørende uthus /garasje. Våningshuset er SEFRAK-registrert, oppført før 1900. Garasjen er på sin side ikke SEFRAK-registrert.

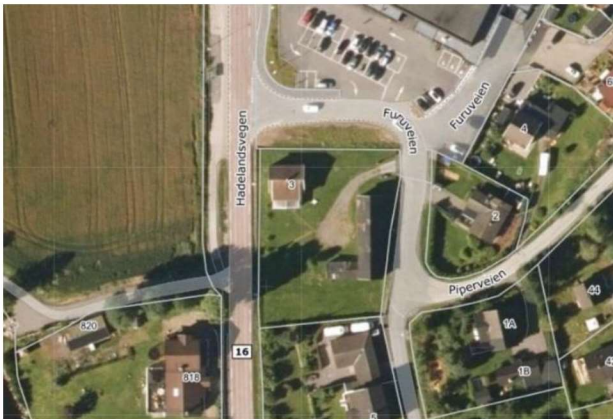
Figur 3, Planområdet sett fra Hadelandsvegen (Google street view)

2.3.2 Landskap, natur og kultur

Planområdet ligger sentralt på Harestua med sentrumsbebyggelse nord for og boligbebyggelse sør for planområdet, og den bygningsmessige konteksten er slikt sett blandet og sammensatt. Vestsiden av planområdet har en mindre urban karakter med noe dyrket mark og Harestuvannet. Planområdet ligger i et flatt og åpent område. Planområdet består i dag av to eldre bygg og en enkelt hage som hovedsakelig er opparbeidet med plen.

Eiendommen har umiddelbar tilknytning til dagligvarebutikk og kollektivholdeplasser.

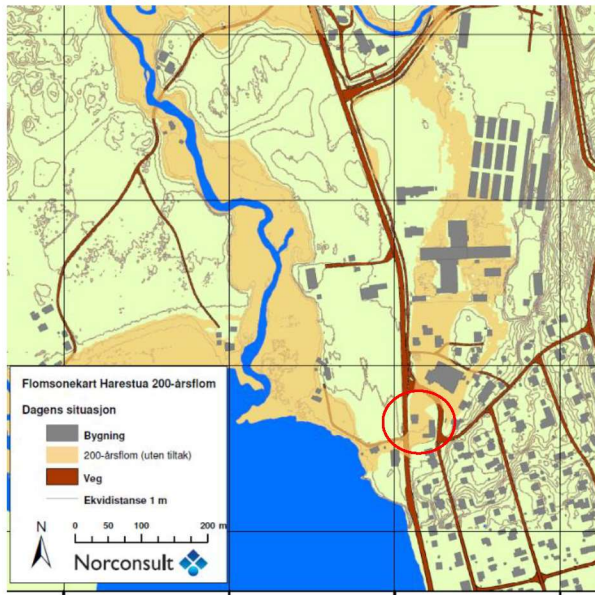
2.3.3 Trafikkforhold



Furuveien ligger i en bue som strekker seg nord og øst for eiendommen. I dagens situasjon har eiendommen utkjøring helt i nord. Hadelandsvegen strekker seg langs hele planområdets vestside.

Figur 4, Ortofoto av planområdet (1881.no)

2.3.4 Flomsituasjonen på planområdet



Figur 5, Utsnitt fra rapport
Flomsonekartlegging Harestua, side 21
Norconsult, 08.11.2016



Figur 6, Utsnitt fra rapport Flomsonekartlegging
Harestua, side 22 Norconsult, 08.11.2016

Deler av Harestua ligger på løsmasseavsetninger og store arealer langs Hadelandsvegen er relativt flate som følge av dette. Dette gjør at flom ett sted kan forplante seg videre over noe avstand. Dette er situasjonen i forbindelse med elva Klemma. Det er utarbeidet en egen flomsonekartlegging for Harestua, av Norconsult (datert 2016-08-11). Denne viser at Harestuvannet ikke i en 200-års flomsituasjon vil stige inn på planområdet. Ved en 200 års flom vil imidlertid elva Klemma skifte løp og lage en ny flomveg over Sagtomta og Harestuvollen.

For å hindre at elva Klemma går over sitt naturlige løp i en flomsituasjon må kulvert ved Harestua bruk, erstattes av en åpen bro over flomvannstanden. Simuleringer gjennomført etter at dette og øvrige tiltak er gjennomført viser at flomsituasjonen bedres betydelig. Med disse forutsetningene lagt til grunn er ikke området lenger utsatt for 200 -års flom. Planområdet er imidlertid berørt av 200-års flom dersom avbøtende tiltak ikke gjennomføres. Derfor er det innarbeidet rekkefølgekrav som sikrer at utbyggingen som følge av denne planen ikke kan finne sted før nødvendige sikringstiltak i elva Klemma er gjennomført, jf. planbestemmelse§ 4-2.1 e).

2.3.5 Strøm

Detaljer vedrørende strømtilkobling avklares endelig i forbindelse med byggesaken.

2.3.6 VA

Eksisterende VA-trase ligger i eiendommens sørlige ende og sikringssone er fastlagt i kartet. For ytterligere beskrivelse, se pkt 3.4.5.

2.3.7 Kollektivtransport

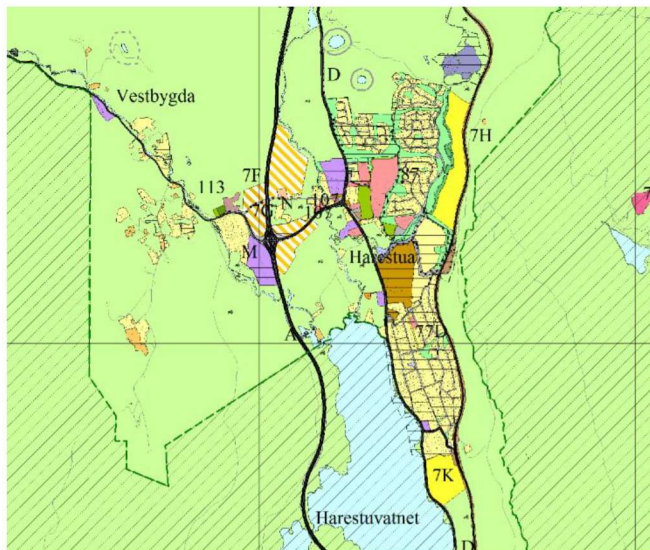
Søvold ligger godt til rette for en bilfri hverdag. Det er gangavstand til nærmeste bussholdeplass. Denne ligger i tilknytning til krysset mellom Hadelandsvegen og Furuveien. I tillegg ligger Furumo stasjon innen rekkevidde til fots og sykkel. Her vil enkleste veg være å følge Pipervegen til der denne slutter, for så å krysse Fv. 24 og følge gang og sykkelveg langs denne frem til holdeplassen. Avstanden mellom Furumo stasjon og planområdet er på ca. 700 meter.

2.3.8 Skoler og barnehager

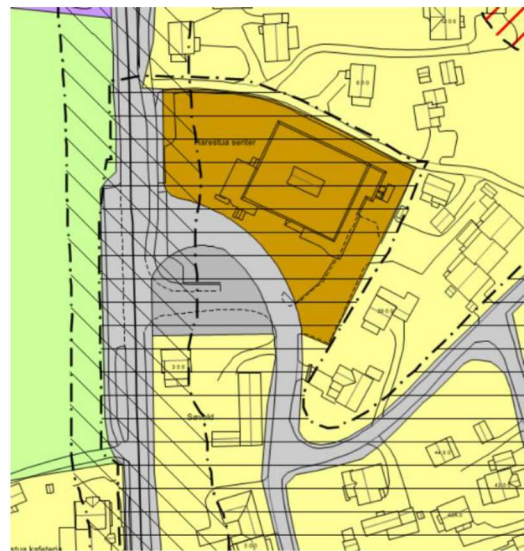
Nærmeste skole er Harestua skole, en kombinert barne- og ungdomsskole beliggende nord for planområdet. Skolevegen vil være ca. 1 km, langs trafikksikker gang- og sykkelveg parallelt med Hadelandsvegen. Her finnes også tilhørende utendørs ballbaner og lekeplasser.

2.4. PLANSTATUS

2.4.1 Kommuneplan



Figur 7, Utsnitt av kommuneplanens arealdel



Figur 8, Detaljutsnitt av kommuneplanens arealdel

I gjeldende kommuneplan for Lunner kommune er planområdet avsatt til boligformål.

2.4.2 Reguleringsstatus for planområdet



Figur 7, Gjeldene reguleringsplan for området

Planområdet omfattes per dags dato av reguleringsplan for Furumo I, II, III, vedtatt 30.06.1982, og reguleringsplan for Kiwi Harestua, 02.02.2014. De deler av reguleringsplan for Furumo I, II, III og detaljreguleringsplan for Kiwi Harestua som overlapper planforslaget skal oppheves.

Eiendommen omfattes av delområde B1. Planbestemmelsene for dette området, samt øvrige boligområder i planen lyder blant annet: «I området kan kun oppføres frittliggende bolighus i 1 etg. med eventuell underetasje

innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene»

Planforslaget vil innebære en økning i utnyttelsen på tomte i forhold til det gjeldene regulering åpner for.

2.4.3 Pågående planer i nærområdet

Det foreligger omfattende planer for en videre utvikling av Harestua. Dette fremkommer av områdereguleringsplan for Harestua sentrum, som i stor grad knytter seg til Lunner Almennings tidligere bruk. Sagbruket deler Harestuas nordre del rundt Harestua skole, og Harestuas søndre del, i form av boligområdene rundt Furumo i to. Planene for nye Harestua sentrum er visjonære, langsiktige og omfattende.

2.4.4 Andre styrende planer og dokumenter

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Målet for retningslinjen er at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Dette skal gjøres gjennom å gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling. I tillegg skal retningslinjen gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn / interesser.

Retningslinje 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 gjennom å anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsatte områder rundt eksisterende støykilder synliggjøres. Samtidig skal retningslinjen gi anbefalinger om hvor bebyggelse med støyfølsomt bruksformål ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak. Retningslinjen gir også anbefalinger for støygrenser ved etablering av nye støykilder, slik at disse lokaliseres og utformes med tanke på å hindre nye støyplager

NVEs retningslinjer nr. 2/2011

Arealplanlegging som tar hensyn til fare for flom og skred er det viktigste virkemiddel for å forebygge skader fra naturfarer. Retningslinjene viser hvordan flom - og skredfare bør utredes, tas hensyn til og innarbeides i kommunale arealplaner.

Pilotveileder, utvikling av Harestua sentrum, 10.10.12

Pilotveilederen definerer prinsipper for utvikling av Harestua Sentrum, inkludert fasadematerialer. Veilederen anbefaler utstrakt bruk av tre i konstruksjoner og overflater.

3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

3.1. GENERELL BESKRIVELSE



Planforslaget innebærer at eksisterende bebyggelse på eiendommen rives. Det foreslås å fortette eiendommen med blokkbebyggelse. Skisseprosjekt utarbeidet av JAF Arkitektkontor AS, danner grunnlaget som reguleringsplanen utformes etter. Dette viser en blokkbebyggelse på til sammen 3 etasjer, med totalt 10 nye boenheter. 3. etasje vises tilbaketrukket, og med et annet materialvalg enn de to nederste etasjene. I reguleringsbestemmelsene sikres det at prinsippene i skisseforslaget skal følges. Materialvalget er gjort med bakgrunn i to forhold:

1. Tomta ligger i grenseskillet mellom tradisjonell enebolig/ trehusbebyggelse og områder med annen type bebyggelse i større skala, slik som nabobygget med kjøpesenter (tegl), samt mulig framtidige blokker.
2. Ønsket uttrykk på bygget er en tyngre base med et materiale av høy kvalitet som samtidig er vedlikeholdsfritt og patinerer fint på sikt. Derneft er intensjonen å kombinere dette med trespiler og mere tre høyere opp på bygget for et lettere uttrykk. Toppetasjen vil bestå kun av tre.

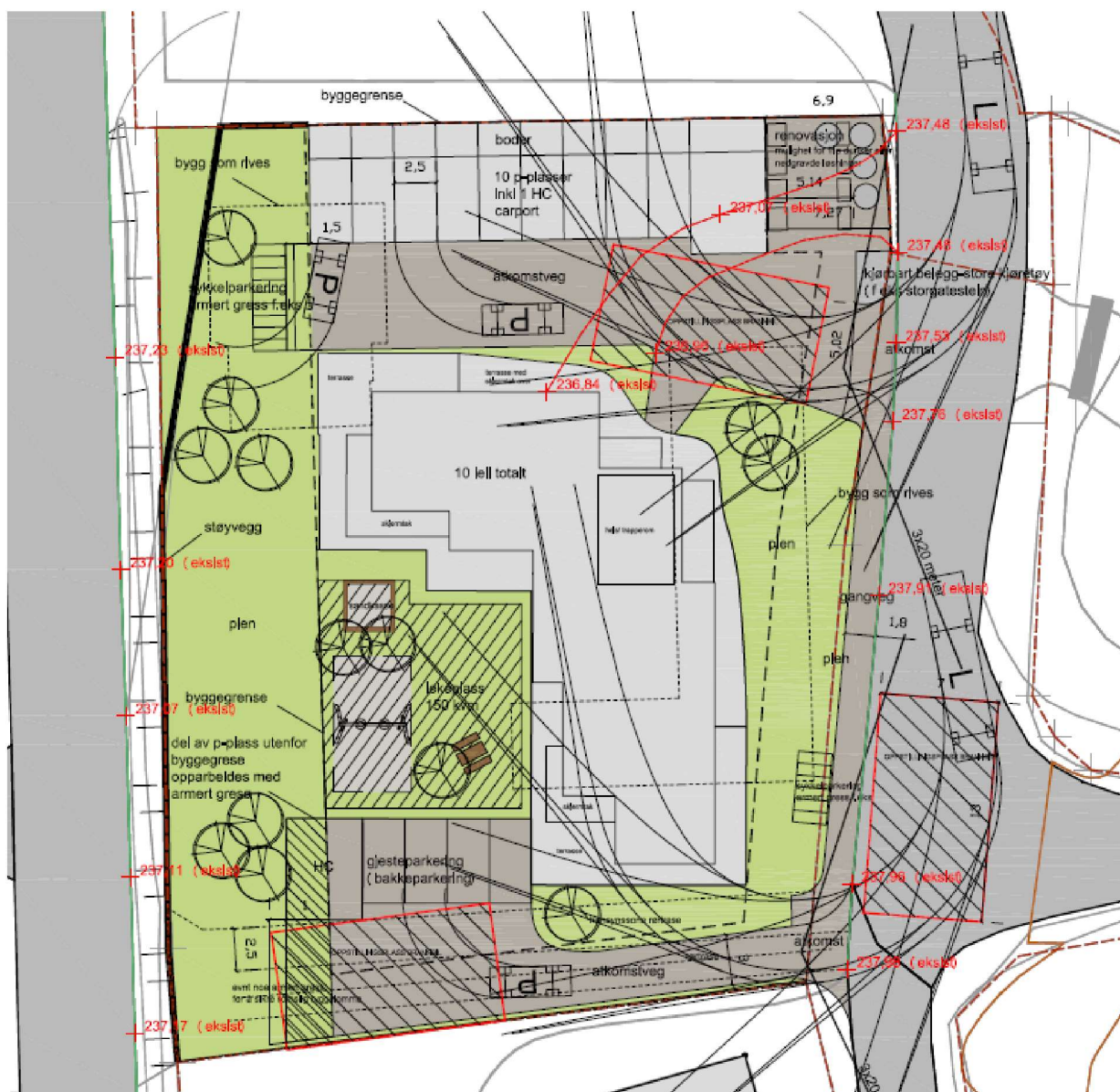


Figur 10, Fremtidig bebyggelse

Ved å trekke tilbake 3 etasje får bebyggelsen et lettere uttrykk, samtidig som det blir mulig å skape ulike boenheter. Den tilbaketrekkende etasjen gir muligheter for romslige takterrasser. Total byggehøyde vil være ca. 10 meter. Det skal bygges en blokkbebyggelse der alle leilighetene sentralt betjenes via ett trappe- og heissystem. For å muliggjøre dette vil det bli etablert felles svalganger fra hver etasje, som betjener inngangspartiene til leilighetene.

Byggegrensen mot Hadelandsvegen er 15 meter. Denne er hensyntatt i planforslaget i sin helhet.

Illustrasjonsplan



Vedlagt planforslaget følger en illustrasjonsplan som sammenfatter arkitektens konsept med øvrig plangrep. Illustrasjonsplanen viser at det i hovedsak er mulig å løse krav til parkering og uteoppholdsarealer innenfor byggegrensen fra Hadelandsvegen. Område for renovasjon er sikret som eget formål i plankartet. HRA anbefaler som utgangspunkt at det bør være minimum 15 boenheter dersom man skal planlegge for nedgravde løsninger, men det er også tillatt med færre enn 15 boenheter ved nedgravde løsninger. Illustrasjonsplanen viser at det er mulig å håndtere avfall både ved bruk av løse dunker og nedgravde i det avsatte område. Endelig løsning vil avklare i forbindelse med byggesaken. Illustrasjonsplanen viser også områder på 7x13 meter (i hht Lunner kommunes mal) for oppstilling av brannbil.

Feste Kapp har forelagt planen til HRA for gjennomgang som bekrefter i en e-post 23.03.2018 at foreslått løsning er grei.

3.2. PLANKARTET

Det er valgt å presentere et plankart som er relativt lite detaljert. I seg selv er reguleringen en liten reguleringsplan, der kun én eiendommen reguleres til bebyggelse. Dette gjør at det ikke anses som tjenlig å skille ut underformål som parkering og uteoppholdsareal i plankartet, men heller ivareta disse forholdene i planbestemmelsene. Det er nedfelt i planbestemmelse 4-4.10 at illustrasjonsplanen datert 14.06.2018 skal legges til grunn for utforming av tiltaket. Dette vil sikre at intensjonene fra skisseprosjektet til JAF realiseres.

3.3. AREALREGNSKAP

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1,9
Lekeplass	0,2
Renovasjonsanlegg	0,1
Sum areal denne kategori:	2,1
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Annen veggrunn - grøntareal (3)	0,3
Kjøreveg (4)	0,3
Sum areal denne kategori:	0,6
Totalt alle kategorier:	2,7

3.4. BESKRIVELSE

3.4.1 Bebyggelse, estetikk, landskap

Utnyttelse/ fortetting: Det vil bli lagt til rette for 10 boenheter. Eiendommen «Søvold» har en utstrekning på 2,2 dekar. Dette gir en tetthet på 5 boenheter pr. dekar. Ut i fra hensynet til effektiv arealutnyttelse anes dette som positivt. Fortettingen går ikke etter vår vurdering på bekostning av miljø eller bokvaliteter.

Privat og felles uteoppholdsareal: Hver boenhet vil bli sikret minimum 8 kvadratmeter privat uteoppholdsareal på balkong eller terrasse/takterasse. I planbestemmelse § 4-4.4 refereres det til takhage. Med dette menes ikke takflate på byggets 3. etasje, men areal som frigjøres til uteoppholdsareal i 3. etasje som følge av at denne etasjen trekkes tilbake.

Kravet til felles uteoppholdsareal gitt i kommuneplanen er videreført og vil bli ivaretatt. Det vil bli etablert et felles uteoppholdsareal, som også skal fungere som lekeplass, på minimum 150 kvadratmeter. I tillegg vil alt areal på utsiden av byggegrensen i praksis fungere som ekstra uteareal.

Estetikk:

Det er lagt vekt på god utforming og hensyn til omkringliggende bebyggelse både når det gjelder høyder, materialbruk (tegl og tre), bygningsform og plassering på tomta.

Vedlagt reguleringsplanforslaget er snitt som viser bebyggelsen i sin kontekst, sol-skygge diagrammer samt 3d visualiseringer/ perspektiver.

Til tross for relativt høy utnyttelse, er det romslig omkring den nye bebyggelsen og bebyggeshøyden bryter ikke markant med omkringliggende bebyggelse. Sol-skygge diagrammer viser også at ny bebyggelse ikke vil ødelegge solforhold til omkringliggende bebyggelse, men at det kun er snakk om noe skygge sist på dagen tidlig vår og sen høst, når sola er svært lav og det kastes lange skygger.

Bygget skal utformes med flatt tak og dette gjør det mulig å bygge 3 etasjer uten at den totale høyden avviker markant fra øvrig bebyggelse.

På ettermiddagen den 09. august vil ikke blokka kaste lenger skygge enn over Furuveien.



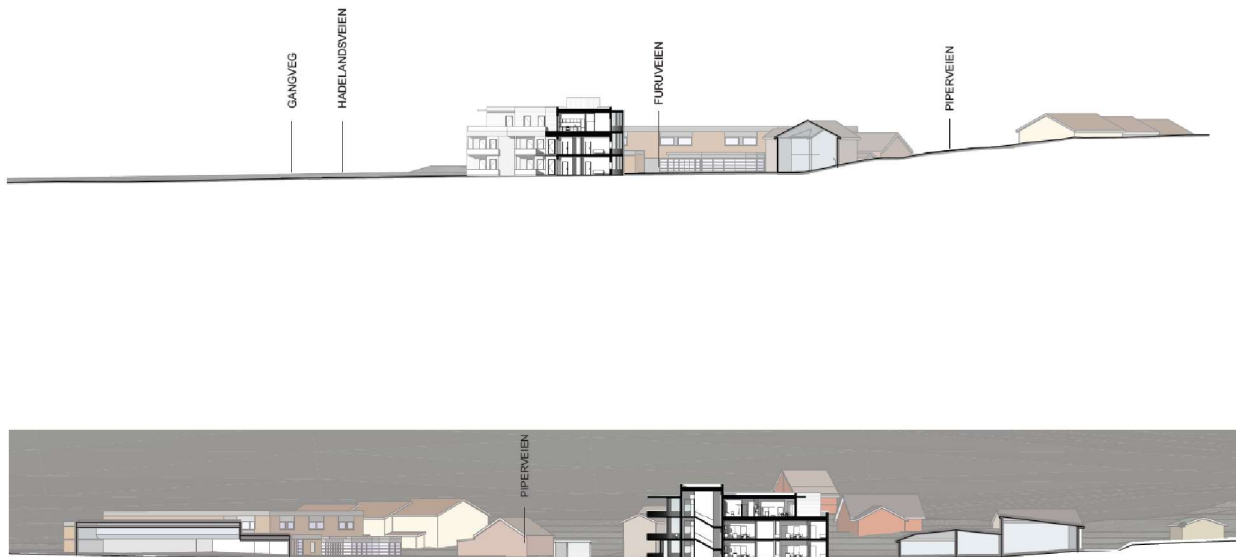
Figur 14, Sol/ skyggeforhold på eiendommen 09.08, kl. 18.00



Figur 15, Sol/ skyggeforhold på eiendommen 09.08, kl. 21.00

Snittene under viser planlagt ny bebyggelse, i seg selv og i sammenheng med eksisterende omkringliggende bebyggelse.





3.4.2 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 at også de som har nedsatt funksjonsevne skal ha likeverdige muligheter til samfunnsdeltagelse. Kommuneplanens bestemmelser § 1.4 hjemler krav til universell utforming/tilgjengelighet. Denne bestemmelsen slår fast at minimum 50 % av boligene skal tilfredsstille krav til tilgjengelighet. Som følge av at blokkbebyggelsen skal bygges med heis, vil det i denne planen være mulig å øke tilgjengeligheten til 100 %. Dette anses som positivt og kan bidra til at en større del av befolkningen bor hjemme større deler av livet.

Det legges videre til grunn at kravene til universell utforming lar seg imøtekomme på en god måte. For det første er tomten tilnærmet flat. Dette gjør utearealer og interne gangveger mellom parkering og inngangsparti lett tilgjengelig. I tillegg planlegges ny bebyggelse oppført med heis.

Reguleringsplanen fastsetter som utgangspunkt rammer, mens det i byggesaken vises konkrete løsninger. Derfor er det nedfelt som rekkefølgekrav at det skal følge en redegjørelse som forklarer og beskriver hvordan utbyggingsprosjektet ivaretar hensynet til universell utforming.

3.4.3 Leke- og uteoppholdsarealer

Reguleringsplanen viderefører bestemmelser fra kommuneplanen som hjemler minimumskrav til uteoppholdsarealer. Det er i bestemmelse § 5.1.3 fastsatt at det skal opparbeides en lekeplass på minimum 150 kvadratmeter.

Det er trafikksikker gang- og sykkelveg nordover langs Hadelandsvegen mot Harestua skole, og idrettsanlegg i tilknytning til denne.

Privat uteoppholdsareal er planlagt som balkonger og terrasser, knyttet direkte til den enkelte leilighet. På plan 1 og 2 har hver leilighet enten 12 eller 14 m² privat uteoppholdsareal, mens toppleilighetene har store takhager på 88 og 104 m². Plantegninger for hver etasje, påført leilighetsstørrelse og størrelse på privat uteoppholdsareal, ligger som vedlegg til reguleringsplanen.

3.4.4 Samferdselsanlegg, trafikksikkerhet og parkering

All parkering vil skje på bakkeplan. Hovedtyngden av parkering vil skje på tomtas nordende, mot Furuveien. Det legges opp til at hver leilighet får 1 p-plass hver i carport/ pergola el lign., og i tillegg etableres det flere besøksplasser.

Boder planlegges også etablert på terreng, i tilknytting til carporter. Boder og carporter/ p-plasser i nord vil i tillegg fungere som skjerm mot Furuveien og Harestua senter. I tillegg vil tiltaket kunne hindre at det etableres «snarveger» over Furuveien, samt bidra til å skjerme tomte mot støy.

Gjesteparkering er løst sør på tomte.

Det er lagt til rette for 1 sykkelparkering pr boenhet. Det er imidlertid plass til flere dersom det viser seg å være behov for dette.

Illustrasjonsplanen viser en situasjon der hovedtyngden av parkering løses mot nord, inn mot Furuveien. Plankart og illustrasjonsplan viser videre en situasjon der det er en sekundær innkjøring sør på eiendommen. Med denne løsningen blir det mulig å enkelt «slippe av» personer foran inngangspartiet til blokkene, og enkelt komme ut igjen på vegnettet.

Interne gangveger er løst innenfor planområdet.

Det er planlagt en intern gangveg med bredde 1,8 meter på tomtas østside. Dette er gjort for å sikre en trafikksikker veg langs den kommunale atkomstvegen, samt å etablere en forbindelse mellom tomtas to parkeringsplasser. Gangbevegelser ellers i anlegget vil skje på arealer med fast dekke, i sambruk med kjørearealer. En sambruk av veg og gangarealer anses som en god løsning, da det er snakk om svært lite trafikk og oversiktlige flater. Arealene omkring bygget er romslige, så det vil være enkelt å bevege seg omkring bygget.

3.4.5 Teknisk infrastruktur, overvann, brannvann

Det ligger kommunal VA infrastruktur langs eiendommens østre side. Det legges til grunn at påkobling kan gjøres direkte til denne.

Det er gjennom planprosessen kartlagt kapasitet for brannvann. Kommunen bekrefter at de kan levere 50 l/s til slukkevann på eiendommen, i epost datert 29.11.2017.

Dimensjonering for atkomst brannbil: I arbeidet med illustrasjonsplanen, er veileder for tilrettelegging for brann- og redningsmannskapets innsats for Gran og Lunner kommune, lagt til grunn. Det er vist tre mulige oppstillingsplasser for brannbil. Illustrasjonsplanen er forelagt Lunner- Gran brann og redning for kommentar. I en e-post 20.03.2018, bekrefter Harald Mathisen at foreslått løsning er grei.

Det er avsatt en hensynssone med bakgrunn i eksisterende VA ledninger. Bakgrunn for bredden av denne er avklart i møtet med kommunen, og er satt til 2,5 meter fra de to ytre linjene i kommunens VA-kart.

Det er fastlagt i bestemmelsene at nytt bygg skal ha maksimalt påslipp på kommunal overvannsledning på 10 liter pr sekund. Dette er i tråd med føringer gitt av Teknisk Drift, og dette er sikret i bestemmelsene. Detaljert løsning på dette vil bli fastlagt gjennom byggesaken. Rekkefølgekrav § 4-2.1 sikrer at teknisk detaljplaner skal være godkjent før rammetillatelse.

Det er gjennomført en teknisk beregning for håndtering av overvann ved Ingeniør Sverre Hagen. Denne viser hvordan overvannshåndtering kan gjennomføres. Dette er beskrevet nærmere i vedlegg 13 samt i ROS analysen.

3.4.6 Vegnavn

Planen gjør ingen endringer i omkringliggende vegnett, og har kun videreført dette. Eksisterende vegnavn på Hadelandsvegen og Furuveien videreføres.

4. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

4.1. SJEKKLISTE FOR RISIKO OG SÅRBARHET

Utarbeidet ROS-analyse ligger som vedlegg 1. Som det fremkommer av analysen er det få risikoforhold som anses som relevante i denne saken. Det er avdekket at flomsituasjonen og trafikkforholdene krever spesiell oppmerksomhet:

Flom:

Innarbeide rekkefølgekrav om at kulvert over Klemma må være utbedret før utbyggingen kan finne sted. Planbestemmelse § 4-6.2 e) definerer rekkefølgekrav. Dette sikrer at utbygging ikke finner sted før nødvendige tiltak er gjennomført.

Støy:

Støyretningslinje skal legges til grunn for tiltak, jf. § bestemmelse 4-3.

Det skal etableres en støyvegg på inntil 3 meters høyde langs Hadelandsvegen og langs Furuveien i nord. Lengde og plassering er kartfestet i plankartet. Dersom dette gjennomføres får boenheter og uteareal tilfredsstillende støyverdier.

4.2. VURDERING AV KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Det er gjort vurderinger om planforslaget kommer i konflikt med nasjonale eller regionale mål og føringer tilknyttet følgende tema:

4.2.1 Kulturminner

Våningshuset som er oppført på eiendommen i dag er SEFRAK-registrert, som følge av at den er oppført før 1900. Dette påpekes av Oppland Fylkeskommune i brev ved varsel om oppstart av planarbeid. Fylkeskommunen peker videre på at våningshuset er av få gjenværende SEFRAK-registrerte bygg i Harestua sentrum. Kulturarvenheten anbefaler derfor at det ses på løsninger som gjør det mulig å ivareta bygningsmassen på eiendommen slik at disse kan reguleres til bevaring i planen.

Etter vår vurdering vil imidlertid ikke en bevaring av våningshus og garasje være forenelig med ny bebyggelse på tomte. Eiendommen er i seg selv kun på 2,2 dekar, og det er begrenset hvilket handlingsrom som finnes ved plassering av ny bebyggelse. Det vil ikke være praktisk mulig å både bevare dagens eiendommer og legge til rette for videre fortetting. Selv om våningshuset i registeret er SEFRAK-registrert, mener vi eiendommen har få kvaliteter som tilsier at den i seg selv skal kvalifisere til bevaring. Ut i fra fasadeuttrykket ser det ut som eiendommen er bygget på i flere omganger, og den har ingen stil eller materialuttrykk som fremstår som egenartet. Vi ønsker derfor å opprettholde forutsetningen om at både våningshus og garasje rives. Som Kulturarvenheten ved Oppland Fylkeskommune anbefaler, er det imidlertid innarbeidet et rekkefølgekrav i bestemmelsene, jf. § 4-2.1 d), som sikrer at bygningene i samråd med Randsfjordmuseene dokumenteres på forsvarlig måte.

4.2.2 Barn og unges interesser

Planområdet har ikke vært aktivt brukt som leke-/aktivitetsområde for barn, fordi eiendommen i sin helhet har vært privatisert.

Det er ikke registrert kjente barnetråkk i eller nær planområdet. Derimot er det allment kjent at Pipervegen benyttes til skoleveg for alle barn og unge på boligfeltene Furumo I og II. Det er ikke fortau i vegen i dag. Det er ingen negative konsekvenser for barn og unge at eiendommen utvikles.

Atkomstmulighetene til lekeplasser, friområder / friluftsområder, skole / barnehage forsetter å være slik de er i dag.

4.2.3 Støy

Vedlagt reguleringsplanen er en detaljert støyanalyse med beskrevne støytiltak. Mot nord vil bodrekke/ carportrekke skjerme mot støy. Denne er koblet sammen med en støyskjerm. Til sammen vil disse veggene sikre at det ikke er støy på eiendommen. Høyde på boder/ carport og støyvegg er satt til 3 meter.

Type støytiltak, plassering og utforming av støyskjerm er beskrevet og hjemlet i bestemmelsene.

For ytterligere beskrivelse av støy, se støyrapporten samt ROS analysen.

4.2.4 Forurensning og energibruk

Tiltaket vil ikke medføre økt forurensning. Boenhetene vil sannsynligvis bli bygget med krav til vannbåren varme, selv om det ikke er direkte krav til dette. Det er ikke fjernvarme i Harestua, slik at i praksis vil dette i så fall innebære at vann varmes opp enten ved bruk av vann-til-luft varmepumper, eller ved bruk av jordvarme. Generelt bidrar sentrumsnær fortetting med korte avstander til daglig gjøremål og kollektivtrafikk til et mindre bilbasert samfunn.

Energikravene skal følge gjeldende teknisk forskrift.

4.2.5 Landskapsbildet



Ny bebyggelse plasseres i overgangen mellom områder med eneboliger og områder med sentrumsbebyggelse (Harestua senter/ Kiwi Harestua). Fordi området er sammensatt og variert i bygningstyper, vil ikke den nye bebyggelsen bryte med et homogent bygningsmiljø. I tillegg anser vi bebyggelsen som godt tilpasset tomten, uten at det blir for «presset», i tillegg til at byggets totale høyde ikke bryter markant med omkringliggende bebyggelse.

4.2.6 Energi

Byggeområdet og byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Energikravene skal følge gjeldende teknisk forskrift. Dette er ivarettatt i planbestemmelsene, jf. § 4-4.8.

4.2.7 Utbyggingsavtale

Fortau langs Furuveien antas å gi behov for utbyggingsavtale. Illustrasjonsplanen viser nytt fortau ut mot Furuveien. Økonomiske spørsmål vedrørende etableringen må fastsettes gjennom en egen avtale mellom forslagstiller og Lunner kommune.

5. MERKNADER

Fylkesmannen i Oppland, brev datert 30.03.2017

Brevet fra Fylkesmannen ved varsel om oppstart er av generell karakter, og refererer i hovedsak kun til Fylkesmannens generelle forventninger til planprosesser, slik de fremkommer til i «Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland». I denne saken pekes det på at spesielt kapittel 1-3 er relevant.

Forslagsstillers kommentar:

Det er gjort en vurdering av planen opp mot notatet Fylkesmannen henviser til. Kapittel 1 i dette notatet omhandler gode og effektive planprosesser. I den sammenheng er det gjort en KU-vurdering, denne fremgår av oppstartsreferatet. Vedrørende medvirkning er det viktig å peke på at det ikke ble kunngjort et eget nabomøte som en del av varslingen, men forslagsstiller har på eget initiativ avholdt et møte med respektive naboer og orientert om planene. Dette ble avholdt 21. juni, på gamle Harestua skole.

Kapittel 2-3 i notatet omhandler forventninger om en planlegging som blant annet bidrar til sentrumsnær fortetting, noe som anses som positivt både for ressursoptimalisering og i et klimaperspektiv.

I forventningsbrevet fremkommer det at «*Boligutredningen fra 2015 viser at nybygging av boliger i det vesentlige bør være leiligheter. Siden Oppland har en betydelig overdekning av eneboliger, bør det satses på leilighetsbygging framover. Vi forventer generelt at det legges opp til høy arealutnytting i sentrumsnære områder og at det stilles krav om både minimum og maksimum bebyggbart areal (BYA).*

Planforslaget imøtekommer slik vi ser det overordnede strategier for samordnet areal og transportplanlegging. En effekt av å tilrettelegge for nye leiligheter i tilknytning til eksisterende eneboligområder, vil være at det kan øke dynamikken i eksisterende eiendomsmasse. Nye leiligheter på Harestua kan frigjøre omkringliggende eneboliger for salg.

Oppland Fylkeskommune, brev datert 21.06.2017

Det pekes på at det innenfor planområdet ligger to bygg som forutsettes revet. Det ene er et SEFRAK-registrert våningshus oppført før 1900. Det andre er et større garasje-/uthus-/verkstedbygg som ikke er SEFRAK-registrert, men som synes å ha en viss alder. Det pekes på at bygget virker å ha hatt en funksjon utover en vanlig privat garasje. Våningshuset er et av få gjenværende SEFRAK-registrerte bygg i Harestua sentrum. Oppland Fylkeskommune vil derfor anbefale at det sees på løsninger som gjør det mulig å ivareta bygningsmassen på eiendommen slik at disse kan reguleres til bevaring i planen. Dersom dette ikke lar seg gjøre ber vi om at byggene og eiendomshistorikken dokumenteres før de eventuelt rives og fjernes. I så tilfelle anbefaler vi at det tas kontakt med bygningsvernrådgiver Lars Stålegård ved Randsfjordmuseene.

Det vises ellers til meldeplikt etter kulturminnelovens § 8.

Forslagsstillers kommentar:

En bevaring av bygningsmassen på eiendommen er i praksis ikke forenelig med ønske om fortetting på tomte. Eksisterende bygningsmasse er sentralt plassert på eiendommen, og en bevaring vil ikke kunne kombineres med videre utvikling. Det er innarbeidet rekkefølgekrav som vil sikre at eksisterende bebyggelse dokumenteres før den rives. Dette skal skje i samarbeid med Randsfjordmuseene. Det legges til grunn at det gjennom dialog i denne prosessen avklares omfanget av dokumentasjon.

Statens vegvesen, brev datert 21.06.2017

1. I gjeldende reguleringsplan for området er byggegrensen langs fylkesvegen 30 meter fra vegens midtlinje. I Oppland fylkeskommune sitt vedtak om funksjonsklasser for fylkesveger er byggegrensen 20 meter. Det betyr at en i det videre planarbeidet kan bruke 20 meter som byggegrense. Faste parkeringsplasser omfattes også av bestemmelsen om byggegrense langs fv. 16.
2. Adkomst til området er fra Furuvegen, som går ut i fv. 16. Krysset ser ut til å ha en trafikksikker utforming med rom for trafikkøkning. Krav til sikt går fram av gjeldende reguleringsplan og må også tas med i den nye planen.
3. Del av området nærmest fv. 16 ligger i gul støysone. Det må derfor utarbeides en støyrapport, slik at videre ivaretagelse av støyforhold slik de fremkommer av T 1442/2016, er mulig.

Forslagsstillers kommentar:

1. Etter at vi mottok merknaden med føringene på 20 meters byggegrense har vi vært i kontakt med Statens vegvesen for å få redusert byggegrensen ytterligere. Anmodningen ble tatt til følge. Statens vegvesen godtok i epost datert 30.08.2017 en reduksjon i byggegrensen fra 20 til 15 meter. Det er denne byggegrensen som er lagt til grunn i plankartet.
2. Gjeldende frisiktlinje fra krysset Furuveien / Hadelandsvegen som strekker seg inn på planområdet er videreført i plankartet, med tilhørende bestemmelser.
3. Det er utarbeidet en støyrapport som følger vedlagt saken. Konklusjoner er gjengitt her i planbeskrivelsen.
Tiltak for å håndtere støy er dokumentert i støyanalysen og sikret gjennom planbestemmelsene.

NVE, brev datert 29.06.2017

NVEs tilbakemelding ved varsel om oppstart er av generell karakter. Det henvises til NVEs sjekklister ved utarbeidelse av reguleringsplaner, for å avklare om planen omfattes av flom eller skredproblematikk.

Forslagsstillers kommentar:

Det er fortsatt en vurdering av planforslaget opp mot den aktuelle sjekklister. Som bakteppe for vurderingen er det faktum at planområdet er relativt flatt, samt at det ikke renner åpne bekker gjennom, eller i nærhet av selve eiendommen.

Fordi eiendommen og berørt område er flatt, får flomforhold godt utenfor dette planforslaget betydning for området. Dette avdekket gjennom utarbeidet flomsonekartlegging for Harestua, utarbeidet av Norconsult, datert 11.08.2016. Analysen redegjør for hvordan en flom i elva Klemma, nord for planområdet vil influere

på Harestua sentrum. Funn og konklusjoner fra rapporten er gjengitt under kapittel 2.3.4 Konklusjonen fra rapporten som kan trekkes videre til denne saken er at før planområdet er flomsikkert, må en kulvert over Klemma erstattes av en bro, slik at flomvannet ikke sperres og finner nye veger over tomta til Lunner allmenning og videre over planområdet.

Kravet om at dette tiltaket må være gjennomført før planområdet kan utbygges er innarbeidet som en egen rekkefølgebestemmelse, jf. § 4-2.1.

Gjennom dette anses forholdene rundt flom og skred som godt ivaretatt.

Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, brev datert 4.7.2017

HRA er opptatt av at renovasjonstekniske løsninger skal planlegges i en tidlig fase av en utbygging. Renovasjon er en del av infrastrukturen, og må være med i reguleringsplaner. Skal renovasjonsbiler kjøre inn i boområder må krav til vei og fremkommelighet være avklart etter forskriftens bestemmelser. Krav må innfris både ved regulering til eneboliger, blokker og hytter.

- Dunker/holdere skal stå lett tilgjengelig, og innenfor 10 meter fra vei
- Plass til holdere for avfall skal legges i utkanten av boområder. Det er ikke ønskelig at renovasjonsbiler skal kjøre inn på gårdsplasser og tun på grunn av sikkerhet til myke trafikanter.

Forslagsstillers kommentar:

Utarbeidet illustrasjonsplan viser løsning og plassering av nedgravde avfallssystemer eller frittstående dunker. Disse skal plasseres i nord-østre hjørne, i tilknytning til innkjøringen til området, og områdene er avsatt som eget formål. Det er stilt krav om at situasjonsplanen i byggesaken også skal vise endelig plassering av beholderne.

Kaja Fjordheim og Carl-Johan Rimstad, brev datert 22.06.2017

Oppsummert uttrykker Fjordheim og Rimstad en stor uenighet for planforslaget og skriver:

1. Planen om å sette opp ei tre etasjers blokk på Søvold er i strid med kommuneplanens arealdel for 2013 til 2024. I planbeskrivelsen § 2.2.3.4 heter det at ny bebyggelse i eksisterende boligområder skal «harmonere med øvrig bebyggelse». Planene som er foreslått av Feste Kapp strider helt klart med dette. I tillegg vil planene bryte med utnyttelsesgrad, bebyggelsestype og byggehøyde som gjeldende arealplan bestemmer. Bestemmelsene i arealplanen som kommunen vedtok i 2013 har fortsatt gode grunner for seg, og bør kun fravikes i den grad det finnes særskilt behov for det. Et slikt behov foreligger ikke for eiendommen Søvold, særlig med tanke på den større utbyggingen som allerede er igangsatt på Sagtomta.
2. En forutsetning for god arealplanlegging i ei bygd som Harestua er forutsigbarhet. Vi kan bare appellere til kommunen om ikke å fravike verken arealplanen eller den rekkefølge-bestemmelsen kommunen har utarbeidet for de påkrevde utbyggingene som trengs på Harestua.
3. En naturlig og akseptabel måte å bidra til økt tetthet på Søvold, er i stedet to-etasjers rekkehus bygd i tre. Dette er løsningen som - av gode grunner - ble valgt for Piperveien 6 a til f. Det vil bli naturlig og harmonisk inn i det allerede etablerte bomiljøet. Bygget som Feste Kapp AS presenterer på vegne av utbyggeren, synes ikke å ta tilstrekkelig hensyn til utsikt, sol- og skyggef forhold for eksisterende beboere eller områdets estetikk for øvrig.

4. Trafikken inn til området er en annen og betenkelig del ved prosjektet som presenteres. Rundt regnet 10 til 12 nye boenheter vil innebære en så betydelig trafikkøkning at nåværende innkjøring ved Kiwi ikke er tilstrekkelig dimensjonert.

Forslagsstillers kommentar:

1. Planmaterialet er bearbeidet en god del siden planarbeidet ble kunngjort. 3. etasje er trukket inn i bygningslivet. Det vil på generelt grunnlag alltid være en balansegang mellom hensyn til omkringliggende bebyggelse, og behov for fortetting på et område. Vi mener de grep som er gjort med skisseprosjektet nå gjør bygget mindre dominerende. Bebyggelsen vil ligge tett inntil Kiwi Harestua, som også har en størrelse ved seg.
2. Da kommuneplan ble revidert tok den ikke høyde for eventuelle fortettingsprosjekter innenfor etablert bebyggelse. Dette er bakgrunnen for at området ikke er omtalt her. Det har imidlertid kommet frem i oppstartsmøte at det ikke har vært forbud mot fortetting, noe som også kommer til uttrykk gjennom at igangsetting av planarbeid ble anbefalt. Lunner kommune må som en del av sin saksbehandling utfylle kommentarene knyttet til fortettingen.
3. Feste Kapp er ikke arkitekt for prosjektet, det er det JAF Arkitektkontor som er. Vi stiller oss imidlertid bak deres forslag og vurderinger, og mener den reduserte blokkbebyggelsen med en tilbaketrukket 3. etasje vil forene hensyn til omkringliggende bebyggelse på den ene siden, og behovet for effektiv arealutnyttelse på den andre.
4. Forutsetningene for denne påstanden er vi ikke enig i, og mener den er feil. Krysset er opprustet i senere tid, og håndterer både handelstrafikk knyttet til Kiwi Harestua, og boligfeltene Furumo I og II. Trafikkbelastningen som følge av tiltaket kan ikke brukes som argument for å drøfte realismen i prosjektet.

Arvid Stenbråten, epost datert 25.06.2017

Eposten fra Arvid Stenbråten er kort og konsis; Sten mener utbyggingen er for omfattende og at blokkene blir for høye.

Forslagsstillers kommentar:

Argumentasjonen bygger i stor grad på de samme forholdene som merknaden til Rimstad over. For svar på Stenbråtens merknad henvises det derfor til vår kommentar til Rimstad vedrørende de samme forhold.

Per Henrik Hjartøy Haug, epost datert 25.06.2017

Det pekes i eposten fra Hjartøy Haug på at:

1. I gjeldende kommuneplan for perioden 2013-2024 er eiendommen som ønskes regulert ikke en del av nye Harestua sentrum og tilhørende områdeplan som åpner for blokkbebyggelse på Harestua. Området eiendommen ligger i er i kommuneplanen avsatt som eksisterende boligområde (gamlefeltet) sør for Harestua sentrum og den omfattes også av gjeldende reguleringsplan for Furumo I, II og III fra 30. juni 1982 for frittliggende bolighus. Basert på ovenstående mener Hjartøy Haug at kunngjøringen er i strid med både gjeldende kommuneplan og gjeldende reguleringsplan.

2. Kommuneplanen inneholder også rekkefølgebestemmelser for utbygging på Harestua. På Harestua skal boligområder bygges ut i følgende rekkefølge:
 - i. Boliger innenfor områdereguleringsplanen for nye Harestua sentrum (blant annet blokkbebyggelse).
 - ii. Område 7H
 - iii. Område 7K

Det er viktig at kommunen forholder seg til dette fremover. Det er viktig med forutsigbarhet ved utviklingen av Harestua.

3. En godkjenning av blokkbebyggelse i Piperveien og på Sjøvold vil fort kunne medføre en videre fortetting sørover langs Harestuvannet og en utvikling av Harestua. Det anbefales derfor at reguleringsarbeidet for blokkbebyggelse i Piperveien 2 og 4 og på Sjøvold stoppes inntil en områdeplan er utarbeidet og som blant annet vil kunne gi klare føringer for godkjent etasjehøyde mv. ved fortetting i eksisterende boligområder for småhus.
4. Planlagt blokk vil ikke harmonere i det hele tatt med eksisterende småhusbebyggelse. Utnyttelsesgraden vil i tillegg bli alt for høy og trafiksikkerheten i Furuveien/Piperveien og nærområdet vil bli påvirket negativt. Et mye bedre alternativ til utbygging på tomten er rekkehus i 2 etasjer med saltak. Dette vil harmonere med eksisterende småhusbebyggelse, fortettingen vil ta hensyn til berørte naboer.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til de to forestående merknadene for vurderinger knyttet til punkt 1-2. Disse sammenfaller med tidligere kommentarer.

6. FORSLAGSSTILLERS VURDERING

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet, umiddelbar nærhet til dagligvareforretning, apotek, frisører, tannlege, mm. Ca. 300 m til legesenter og fysikalsk senter. Det er videre kort veg til bussholdeplass og ca. 800 m Harestua arena.

Det er i tillegg gangavstand til jernbanestasjonen Furumo og til barne- og ungdomsskole.

Det foreslås i Kommuneplan 2013-2024 at arealplanlegging skal legge til rette for økt bruk av kollektivtransport og at tettstedsutvikling skal planlegges slik at et er gangavstand fra boligområder til offentlig tjenesteyting (barnehage, skole, pleie/omsorgsbehandling, samt næring og handelssentra).

Nevnte forhold tilsier at eiendommen bør bygges ut slik vi har foreslått, slik at flest mulig kan få glede av den gode bokvaliteten dette prosjektet vil få. Det vil bli lagt stor vekt på kvalitet i byggematerialer og utførelse, i tillegg til god estetisk utforming av bygget. Dette kommer til uttrykk både gjennom visualiseringer av planlagt bebyggelse, og bestemmelsenes føringer om at skisseprosjektet skal legges til grunn for den videre byggeprosessen.

Planforslaget er gjennom de påpekte forhold i tråd med mange av de lange linjene som trekkes opp for ny boligbygging. Sentrumsnære boliger med korte avstander til daglige gjøremål, og muligheter for en mindre bilavhengig hverdag tilsier at utbyggingsprosjektet treffer mange av de overordnede målsetningene ved arealplanleggingen godt.

Planmaterialet består av:

- Vedlegg 1: Plankart
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelse
- Vedlegg 3: Planbeskrivelse (dette dokumentet)
- Vedlegg 4: ROS analyse
- Vedlegg 5: Illustrasjonsplan, Feste Kapp, datert 14.06.2018
- Vedlegg 6: Støyrappport. Feste Nord Øst, datert 11.01.2018
- Vedlegg 7: Sol- og skygge analyse, JAF Arkitektkontor, datert 15.12.2017
- Vedlegg 8: Visualiseringer, JAF Arkitektkontor, datert 29.05.2018
- Vedlegg 9: Samlede merknader ved varsel om oppstart
- Vedlegg 10: Plantegninger og snitt av bebyggelsen, JAF Arkitektkontor, 20.06.2018
- Vedlegg 11: VA beregning overvann
- Vedlegg 12: Søvold, godkjent referat fra oppstartsmøte