PLANBESKRIVELSE

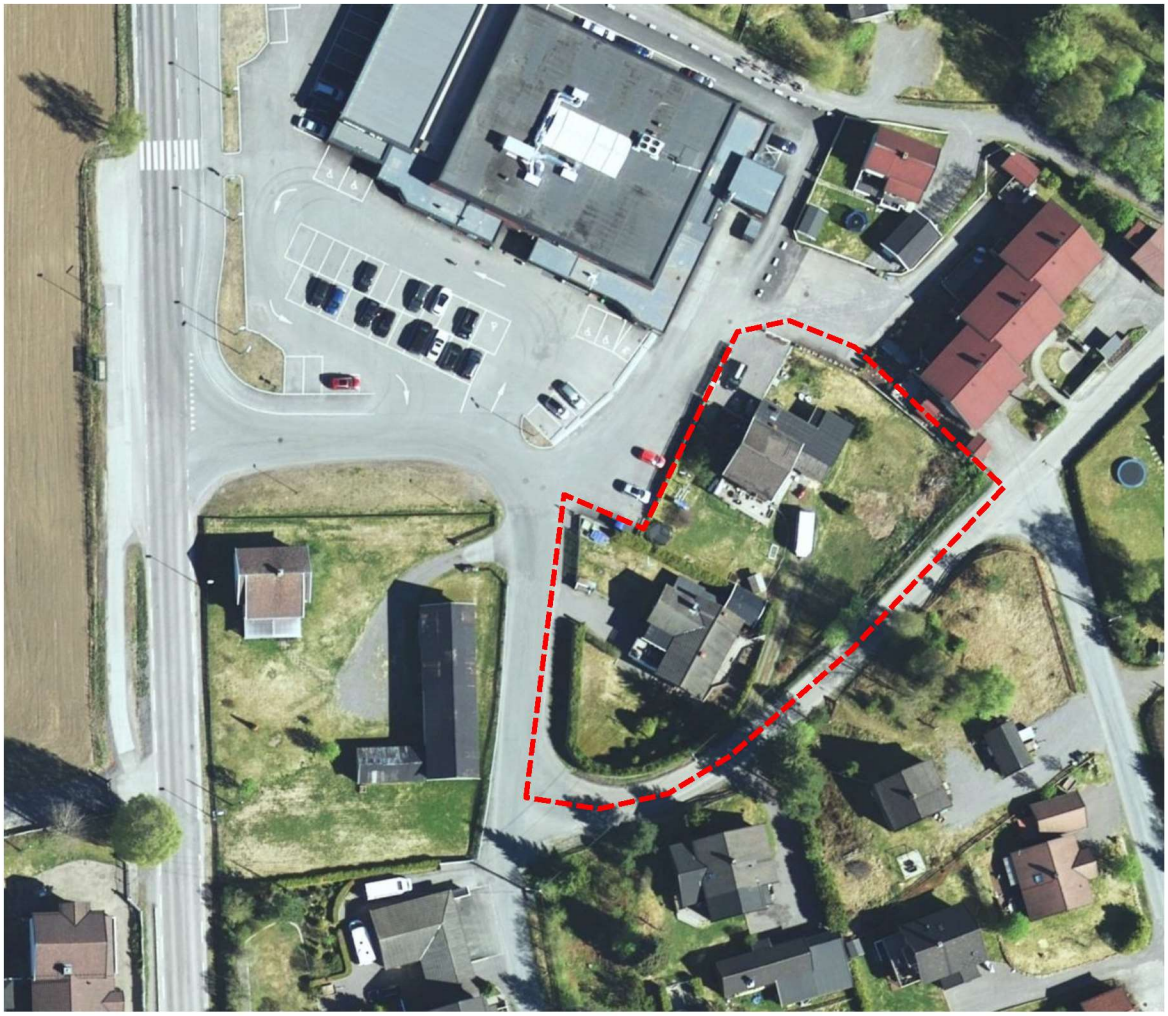
For detaljregulering av **"Piperveien 2-4"**,

Gnr./ bnr: 173/30, 115/27, 173/111, 173/130

LUNNER KOMMUNE

Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert: 2018-11-07

Tilhørende plankart, datert: 2018-11-07



1 SAMMENDRAG

Planområdet ligger i Harestua sentrum, rett sør for Kiwi. Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette leilighetsbygg på tre etasjer, der den tredje etasjen er inntrukket. Boenhetene i den øverste etasjen skal etableres med luft mellom, for å skape en mer transparent silhuettvirkning.

Gjeldende plan for planområdet er Kommuneplan for Lunner 2013 – 2024, og arealet er avsatt til boligformål.

Det legges til rette for høyere bebyggelse enn det som tillates i gjeldende kommuneplan, men høydene samsvarer med tilsvarende bestemmelser i tilgrensende områdeplan for Harestua sentrum.

Planforslaget er således ikke helt i tråd med gjeldende kommuneplan, men det er likevel vurdert at den ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning.

Tiltak og tilhørende planforslag er utviklet i tråd med statlige og regionale føringer og bestemmelser.

Planbeskrivelsen følger strukturen anbefalt i Statens veileder for reguleringsplaner, T-1490, vedlegg 2 (sjekkliste).

1 SAMMENDRAG 2

2 BAKGRUNN 5

2.1 Hensikten med planen 5
2.2 Medvirkende i planprosess, eierforhold 5
2.3 Utbyggingsavtale 6
2.4 Konsekvensutredning 7

3 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING 7

3.1 Kunngjøring/medvirkning 7
3.2 Eventuelle avklaringer med offentlige myndigheter 8
3.3 Fremdriftsplan 8

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER 9

4.1 Overordnede planer og retningslinjer 9
4.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner: 11
4.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer 12

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET 14

5.1 Beliggenhet 14
5.2 Dagens arealbruk 15
5.3 Stedets karakter 17
5.4 Landskap, klima, vegetasjon 17
5.5 Kulturminner og kulturmiljø 19
5.6 Rekreasjon, uteområder 19
5.7 Trafikkforhold 19
5.8 Barns interesser 20
5.9 Sosial infrastruktur (skole, barnehage,m.m.) 21
5.10 Universell utforming 21
5.11 Teknisk infrastruktur 22
5.12 Grunnforhold 22
5.13 Støyforhold 24
5.14 Risiko- og sårbarhet 24

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 25

6.1 Planlagt arealbruk 27
6.2 Gjennomgang og beskrivelse av planområdets reguleringsformål og løsninger 28
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming 30
6.4 Bomiljø, bokvalitet 35
6.5 Parkering 35
6.6 Tilknytning til infrastruktur 37
6.7 Trafikkløsning 37
6.8 Planlagte offentlige anlegg 42

6.9 Miljøtiltak 43
6.10 Universell utforming 44
6.11 Uteoppholdsareal (MUA og LEK) 45
6.12 Vann og avløp, offentlig nett/tilkoblinger 46
6.13 Renovasjon 47
6.14 Avbøtende tiltak ifm. Risiko og Sårbarhet (ROS) 48
6.15 Rekkefølgebestemmelser 50
7 VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET 52
7.1 Forhold til overordnede planer og mål 52
7.2 Landskap/bebygd omgivelse 53
7.3 Stedets karakter 56
7.4 Byform og estetikk 56
7.5 Kulturminner/kulturmiljø 56
7.6 Rekreasjonsinteresser 56
7.7 Uteområder 56
7.8 Solforhold 57
7.9 Trafikk og parkering 58
7.10 Barn og unges interesser 59
7.11 Sosial infrastruktur 59
7.12 Universell utforming 59
7.13 Energibehov/energiforbruk 60
7.14 Teknisk infrastruktur 60
7.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen 60
7.16 Konsekvenser for næringsinteresser 60
7.17 Interessemotsetninger 60
7.18 Avveiing av virkninger 61
8 KONSEKVENSUTREDNING 61
9 INNKOMNE MERKNADER FRA BERØRTE PARTER MED FORSLAGSTILLERS KOMMENTARER 61
9.1 Statens vegvesen 61
9.2 Norges vassdrag- og energidirektorat 63
9.3 Oppland fylkeskommune, merknad datert 05.04.17 63
9.4 Jacob Reme, merknad datert 23.04.17 66
9.5 Ragnar Kjørven, merknad datert 06.04.17 66
9.6 Arne Øystein og Inger Helene Lunner, merknad datert 18.04.17 67
9.7 Merknad fra naboer og andre beboere på Harestua 67

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette for utbygging av et leilighetsbygg i Piperveien 2 og 4 i Harestua sentrum. Det er planlagt bebyggelse på tre etasjer, der tredje etasje er inntrukket. Bebyggelsen vil inngå som en del av det som per i dag er Harestua sentrum, med nærhet til handel og kollektivtilbud. Planområdet ligger like sør for Områderegulering for Harestua sentrum, og den planlagte bebyggelsen vil derfor på sikt inngå som en del av den fremtidige sentrumsbebyggelsen på Harestua.

2.2 Medvirkende i planprosess, eierforhold

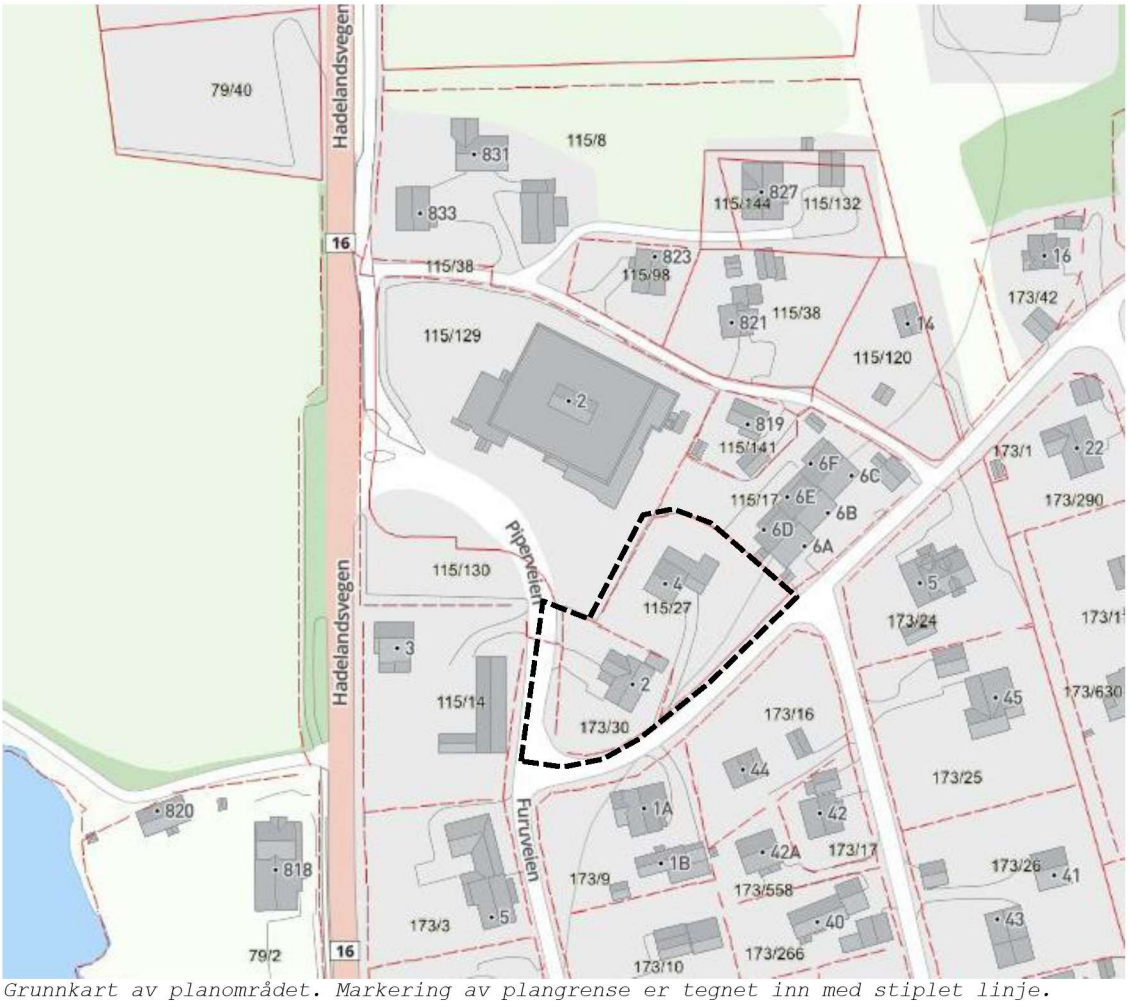
- Forslagstiller/utbygger:
  SOLRIKT AS v/ Andreas Wiik, Andreas@virvelvind.no, tlf: 41000069

- Planarbeid i samarbeid med:

  PLANMAKER v/ Andreas Corneliussen, arkitekt MNAL og Elisabeth Crawfurd, landskapsarkitekt MNLA. andreas@planmaker.no t.96229102, elisabeth@planmaker.no t. 48276696.

- Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr/Bnr	Eier	Dagens arealbruk	Fremtidig arealbruk
173/ 30	Magne Fjeldstad	Enebolig og garasje/ anneks	Leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur
115/ 27	Solrikt AS	Enebolig og garasje/ anneks	Leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur
173/111 og 173/130	Lunner kommune	vegareal	vegareal



Grunnkart av planområdet. Markering av plangrense er tegnet inn med stiplet linje.

2.3 Utbyggingsavtale

Jamfør kommuneplanens §1-1 skal det forhandles frem utbyggingsavtale av rådmannen parallelt med utarbeidelse av reguleringsplanforslaget. Avtalen skal legges ut til offentlig ettersyn sammen med planen.

Det stilles krav om at utbyggingsavtalen tar stilling til følgende (utdrag fra Kommuneplanens §1-1):
«For boligområder gjelder dette for samlet utbygging av mer enn 4 boenheter. Utbyggingsavtalene skal sikre anlegg av infrastruktur slik som veg, gatelys, tilrettelegging for bruk av bioenergi, gang- og sykkelveger, grøntstruktur, skiløyper og lignende. Utbyggingsavtalen kan også inneholde bestemmelser om

andel boliger tilpasset personer med spesielle behov og lignende, og/eller kommunens rett til å kjøpe slike boliger.»

Forslagsstiller er i dialog med kommunen om utbyggingsavtale knyttet til etablering av fortau og løsninger for vann, avløp og overvannshåndtering.

2.4 Konsekvensutredning

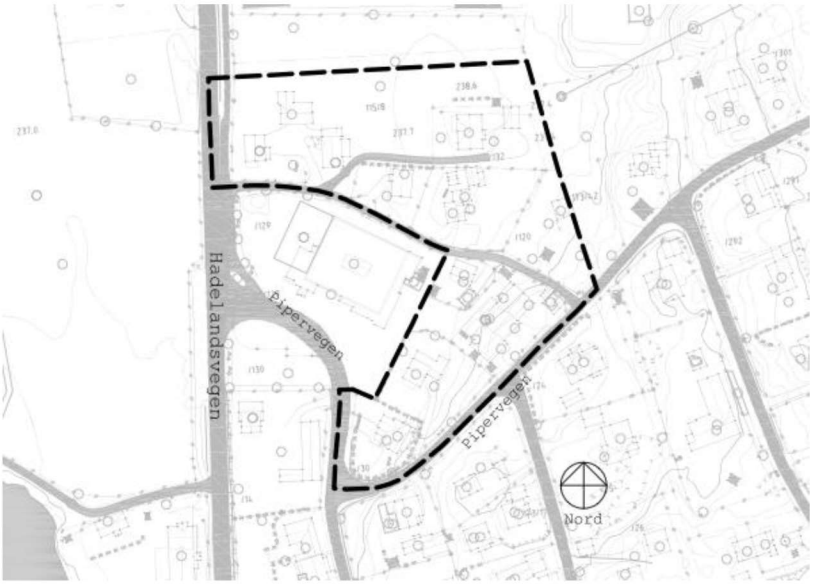
Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens §12-9 (Planer med vesentlige virkninger, PBL 2008) hhv. Miljøverndepartementets Forskrift om Konsekvensutredninger (01.01.2015) for planer med vesentlige virkninger.
Planlagte tiltak i planforslag ligger utenfor krav til omfattende konsekvensutredninger og planprogram, siden:

- planforslag inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg til forskrift om konsekvensutredning (vedlegg 1 og 2).

3 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

3.1 Kunngjøring/medvirkning

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 2017-03-14 i lokal avis og elektronisk på Lunner kommunens nettsted.
Hjemmelshavere, rettighetshavere, fagmyndigheter, naboer og organisasjoner ble varslet per brev. Frist for innsending av innspill var 2017-04-18.
Planområdet ved kunngjøring var større enn nåværende planforslag. Størrelsen ble redusert i forbindelse med at avtaler om kjøp av eiendommer ikke kom i stand som planlagt. Det opprinnelige planområdet er vist under.



Kartutsnitt viser planområdet ved kunngjøring.

3.2 Eventuelle avklaringer med offentlige myndigheter

Det ble avholdt oppstartsmøte med Lunner kommune 2017-01-03.
Referat ble skrevet av Lunner kommune v/ Ingunn B. Juul-Hansen

3.3 Fremdriftsplan

1. gangsbehandling	mars 2018
Offentlig ettersyn	november/desember 2018
2. gangsbehandling,	januar/februar 2019
Vedtak i kommunestyret	mars/april 2019

Det er planlagt å sette i gang med oppføring av ny bebyggelse umiddelbart etter vedtak av planforslaget.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer og retningslinjer

Link til gjeldende regionale planer:
https://www.oppland.no/fagomrader/plan-og-miljo/regionale-planer/andre-regionale-planer/

4.1.1 Regional plan for attraktive byer og tettsteder 2016

Harestua er i denne planen definert som et *områdesenter* for regionen. Under vises en samling av de bestemmelser og retningslinjer fra denne planen som er mest aktuelle for Harestua og planområdet:

- Retningslinjer for arealplaner i byer og tettsteder
- Regional planbestemmelse:

Denne omhandler hvor det kan tillattes etablert ulike typer handelsvirksomhet og hvor stor den totale utbygging kan være.

- Retningslinjer for bolig og bokvalitet
- Retningslinjer for bærekraftig transport

4.1.2 Regional plan for klima og energi 2013 – 2024

Planen omhandler klima og energi i regionen generelt og omtaler hvordan dette skal inkluderes og tas hensyn til i planarbeidet.

4.1.3 Regional plan for Hadeland 2015 - 2021

Harestua er i denne planen definert som et *regionalt* tettsted. Planen inneholder mange formuleringer som gjelder for hele regionen. Utdraget under er spesielt relevant for Harestua:

«Regionale tettsteder

- *Gran*
- *Nesbakken*
- *Harestua*

I disse tettstedene skal det legges til rette for en tydelig fortetting.

Følgende legges til grunn:

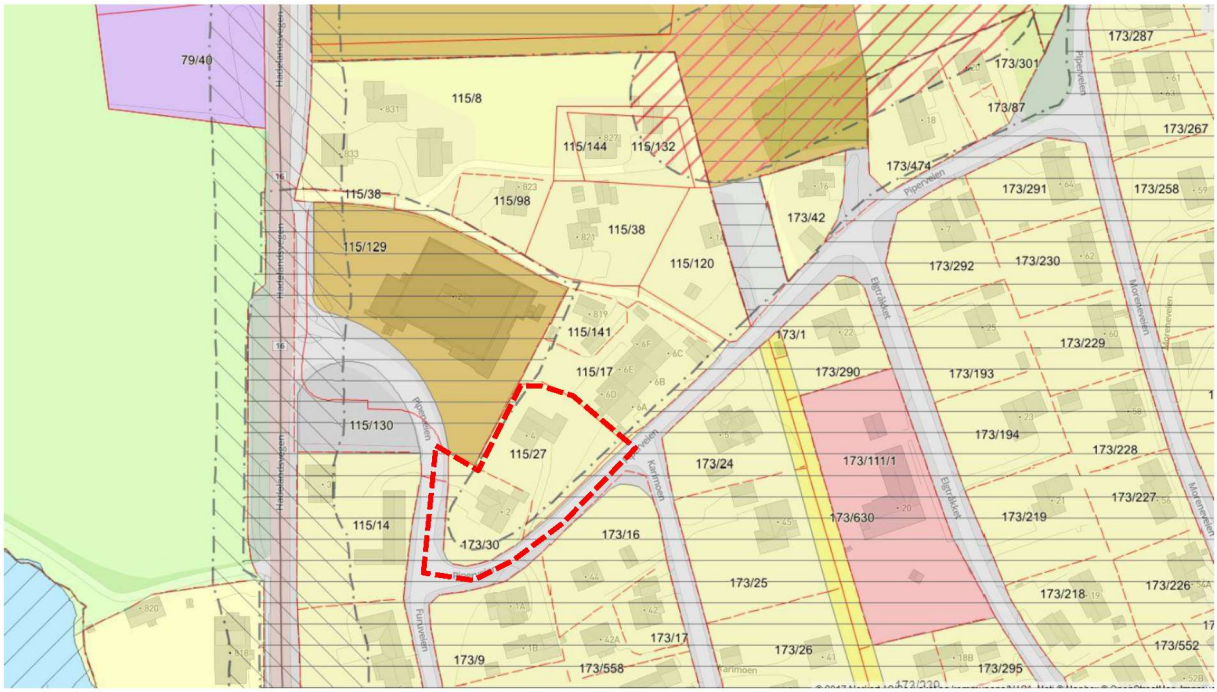
- *Utbyggingsområder skal utnyttes intensivt med varierte bolig- og næringsformål, med høyere arealutnytting enn vi er vant til, også når det gjelder parkeringsløsninger. Nye områder i randsonen til tettstedene tas ikke i bruk før fortetting er gjennomført.*
- *Nye bygg skal ta hensyn til tettstedets egenart og gjennomført tettstedsanalyse / byggeskikkveileder. Planene skal legge til rette for gode felles uterom og møteplasser, med tilgjengelighet for alle.*
- *Tettstedenes utvikling skal baseres på en overordna analyse for å ivareta grønnstruktur og vassdrag og god tilgang til friluftsområder.»*

4.1.4 Regional plan for folkehelse 2012-2024

Planen omhandler folkehelse i regionen generelt og omtaler hvordan dette skal inkluderes og tas hensyn til i planarbeidet.

4.1.5 Kommuneplan

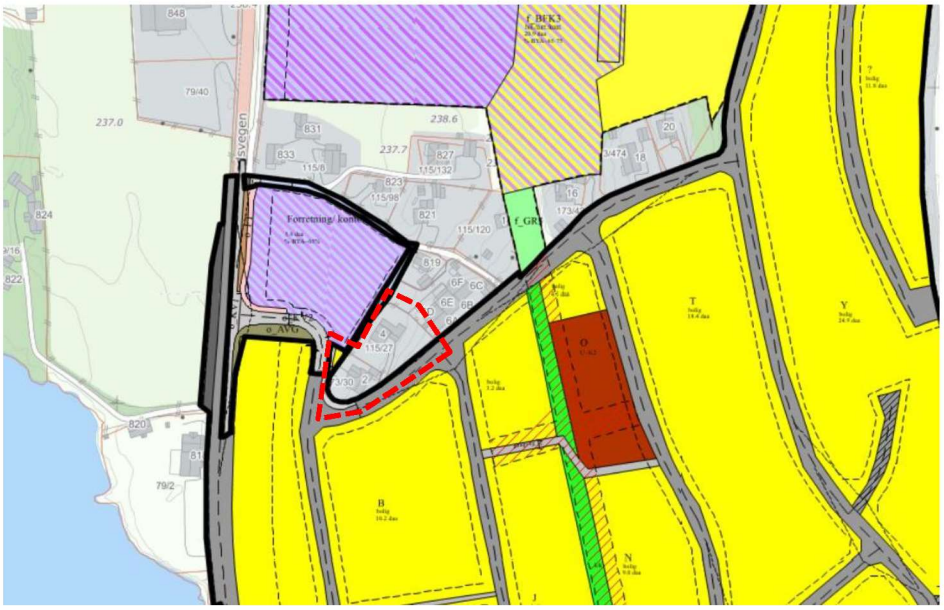
Gjeldende arealplan for planområdet er Kommuneplan for Lunner 2013-2024, vedtatt 24.10.2013. Arealet er avsatt til boligformål, nåværende(se kart under).



Kartutsnitt viser gjeldende kommuneplan for Lunner 2013 – 2024. Rød stiplet linje viser planområdet.

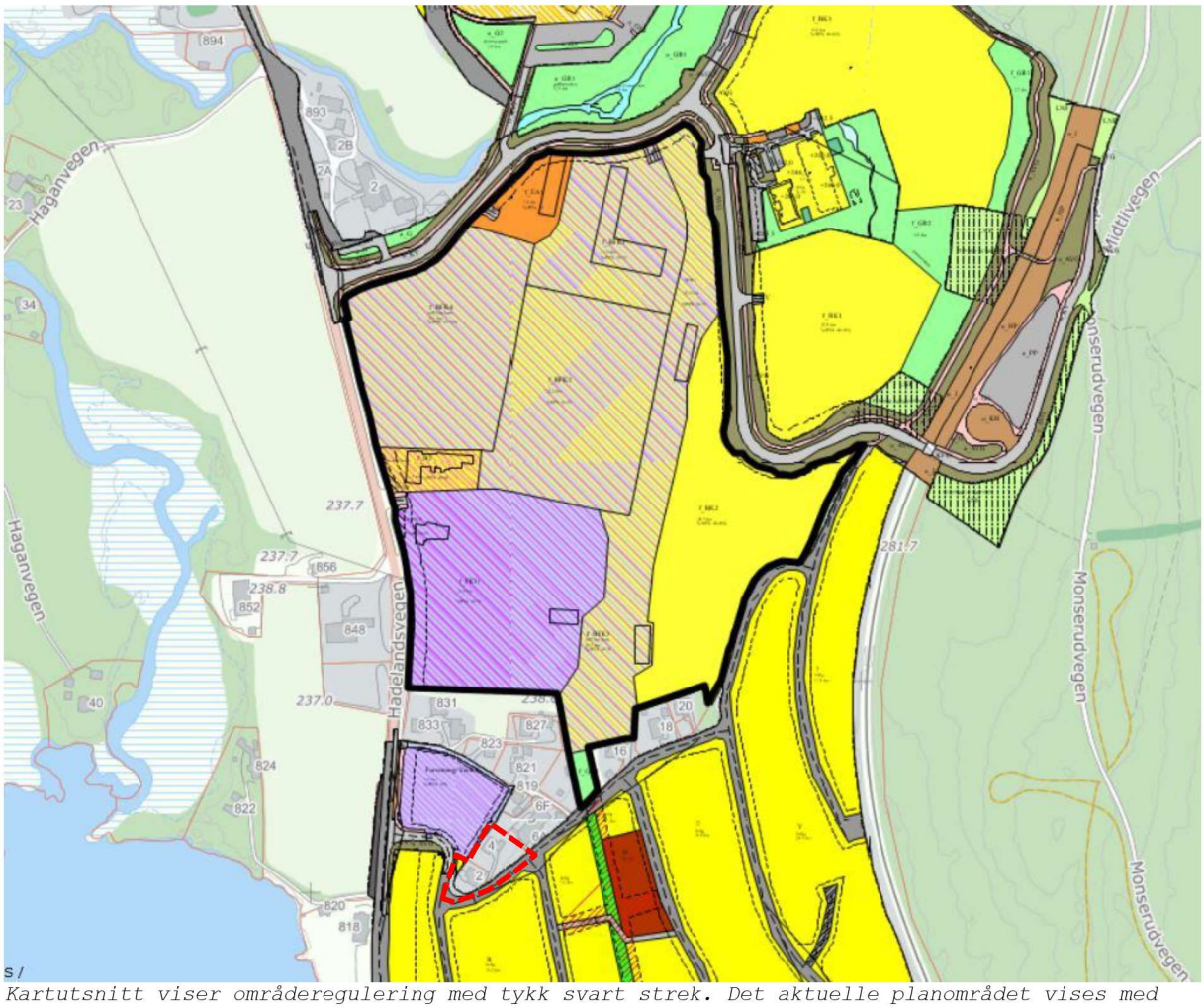
4.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner:

Planen vil erstatte deler av Reguleringsplan Furumo I, II, III, plan id:0533-1982-0002 og deler av **Detaljregulering for Kiwi Harestua med plan id: 0533-2014-0002.**



Kartutsnitt viser gjeldende reguleringsplaner markert med en sort tykk linje. Planområdet vises med rød stiplet linje.

Nord for planområdet gjelder Områderegulering for Harestua sentrum, vedtatt 14.02.2013.



Kartutsnitt viser områderegulering med tykk svart strek. Det aktuelle planområdet vises med rød stiplet linje.

I dette planarbeidet vil rammene som gis for høyde og utnyttelse i områdereguleringen være retningsgivende for utarbeidelse av plan og bestemmelser.

4.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Retningslinjer som er relevante for planen ifm. følgende tema:

4.3.1 Barn og unge

Om Barn og planlegging (Rundskriv T-2/2008)
(tidl. "Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unge)
https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-2-08/id516949/

Retningslinjer er relevante særlig i forhold til nødvendige leke- og oppholdsarealer og trafikksikkerhet.

4.3.2 Universell utforming

Rundskriv T-5/99B

https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-599-b-tilgjengelighet-for-alle-/id108439/

Retningslinjer er relevante i forhold til utforming av utearealer og bygg.

4.3.3 Klima og energi

Statlige retningslinjer for klima og energiplanlegging i kommunene (2009) (SPR klima energi)

Link:

https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/planretningslinje-klima-energi/id575764/

Retningslinjer er relevante bl.a. i forbindelse med bestemmelser knyttet til energikilder for oppvarming.

4.3.4 Transport (vedlegg til T-1057)

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (RPR-atp, T-5/93)

Er relevant for alle tiltak.

4.3.5 Støy

Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 (2012)

https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/retningslinje-for-behandling-av-stoy-i-arealplanlegging/id2526240/

Støy fra trafikk er relevant i forbindelse med boligbruk/uteopphold. Støy fra bygge- og anleggsfase er relevant i forbindelse med oppføring av ny bebyggelse.

4.3.6 Kulturminner

Kulturminneloven.

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50

Loven er relevant i forbindelse med standard bestemmelser om ev. nye funn.

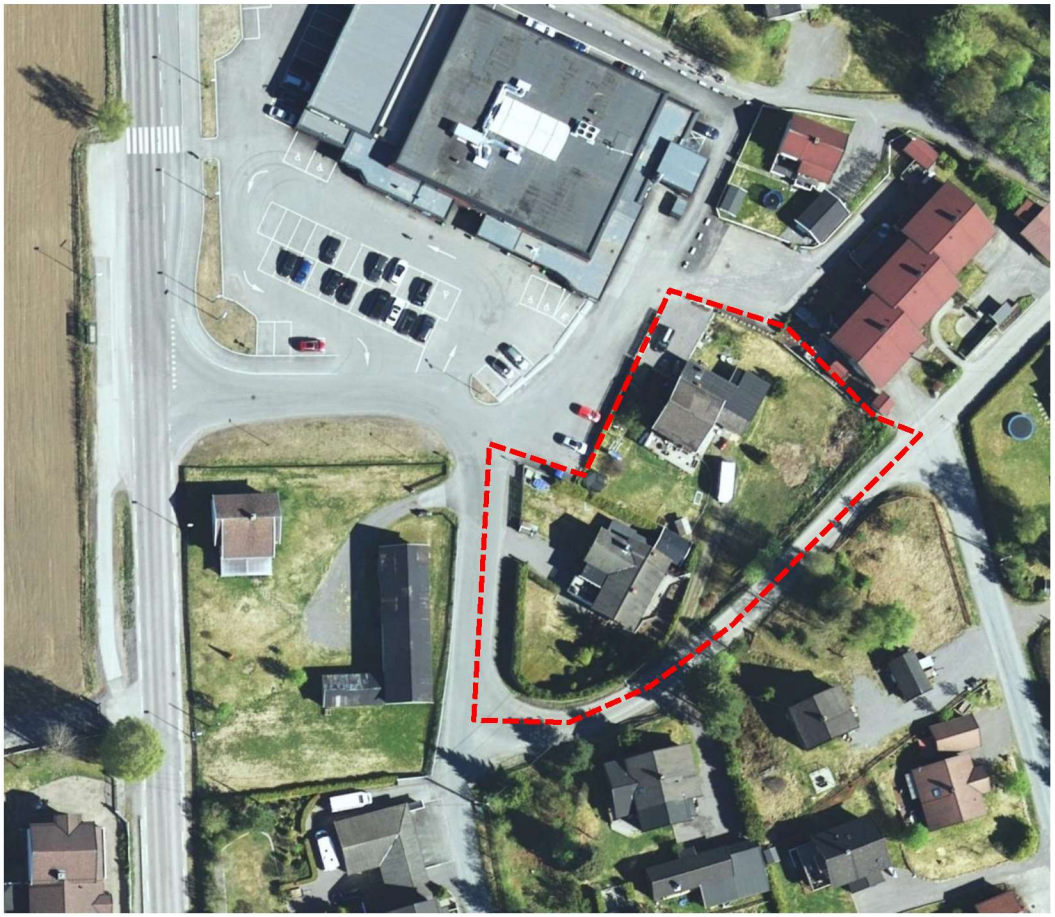
5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Harestua i Lunner kommune, rett nord for Harestuvannet og på østsiden av Hadelandsvegen. Planområdet grenser til Kiwi-tomta som i dag fungerer som sentrum på Harestua. Rett over veien for Kiwi ligger Shell og Maxbo, noe som forsterker området som et sentrum på Harestua.

Avgrensning

Planområdet avgrenses i vest av Furuvien og eiendomsgrensen mot kiwi-tomta med gnr/bnr: 115/129. Langs østsiden av planområdet ligger Piperveien. Nordenden grenser mot gnr./bnr: 115/17 og rekkehuset som ligger der. Der planen grenser mot vegareal trekkes grensen ut til senterlinjen av vegen.



Ortofoto fra infoland, per 18.10.2018. Skissert plangrense.

Størrelse

Området utgjør et areal på ca. 2,2 mål. Det opprinnelige planområdet var større (som vist under pkt. 3.1 Kunngjøring), men er redusert til å gjelde Piperveien 2-4, som vist over.

5.2 Dagens arealbruk

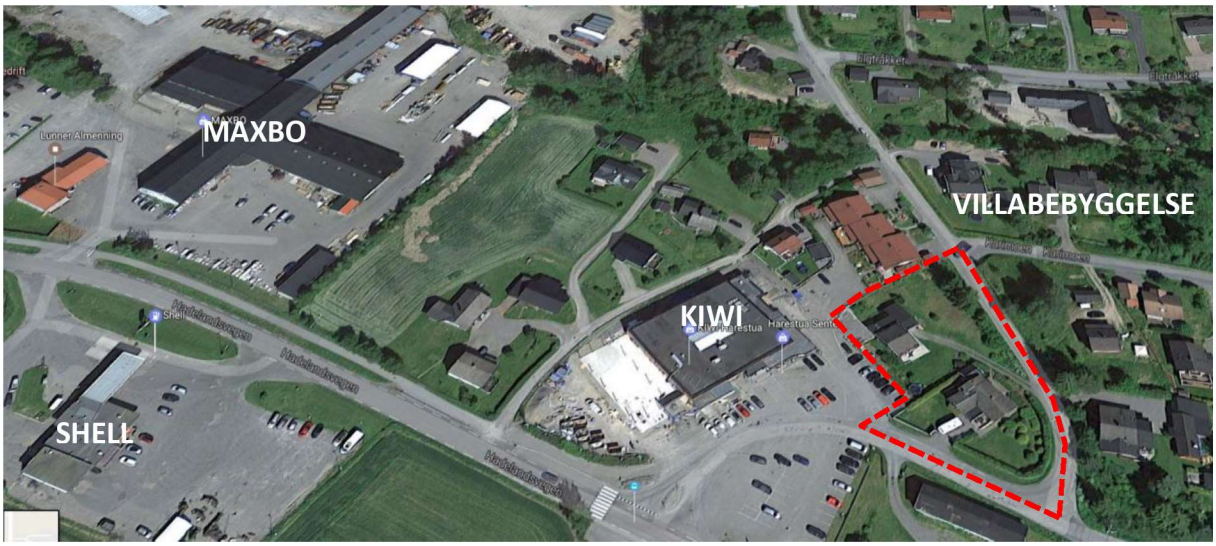
Planområdet inneholder per i dag to eneboliger med tilhørende garasjer, uthus og hager.

Bebyggelsen i planområdet sett fra vest

Tilstøtende arealbruk

Dagens bruk på tilgrensende areal vest for planområdet er næring, med Kiwi-butikk og tilhørende parkeringsplasser. Lenger nord for planområdet ligger Maxbo, og over Hadelandsvegen i vest ligger Shell (se bilder under).

Planområdet sett fra Hadelandsvegen, kiwi- tomta og rekkehuset i Piperveien 6.



Skråfoto av planområdet.

Området sør og øst for planområdet består av småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Eksempel på boligbebyggelsen sør for planområdet.

Reguleringsplan nord for planområdet, Områderegulering for Harestua, åpner for etablering av konsentrert boligbebyggelse og forretning/ kontor.

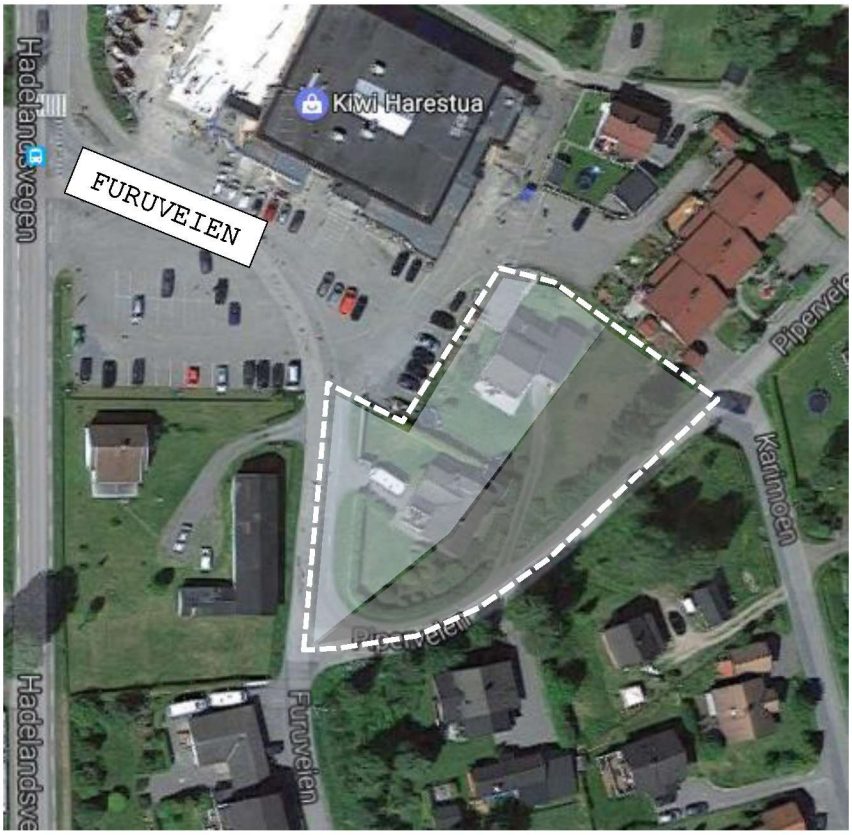
5.3 Stedets karakter

Planområdet ligger i skillet mellom et mindre næringsområde/ Harestua sentrum og et større boligområde med småhusbebyggelse i sør og øst. Småhusbebyggelsen er spredt, har i hovedsak saltak og er sjelden mer enn to etasjer høy. Næringsbebyggelsen er av mer varierende arkitektur, tilpasset de ulike næringsformål. Planområdet preges per i dag i stor grad av å ligge i denne overgangen.

På vestsiden av planområdet henger Furuveien mer eller mindre sammen med parkeringsarealene for Kiwi- butikken, noe som skaper en noe uoversiktlig trafikksituasjon.

5.4 Landskap, klima, vegetasjon

Planområdet er avlangt med lengderetning sør/nord, se illustrasjon under. Den vestre langsiden av planområdet er tilnærmet flatt, og ligger på tykk morene. Fra dette flate arealet i vest skråner terrenget oppover mot Piperveien. Laveste kotehøyde i planområdet er +238 og høyeste kote er +242. Terrenget øst og sørøst for planområdet er mer kupert, som også terrengkotene på kartet viser. Solforholdene i planområdet er gode.



Illustrasjonen viser flatt område som hvitt og skrått terreng som mørk grå.

Omtrent 200 meter sør for planområdet ligger Harestuvannet lett tilgjengelig.

Harestuvannet. Bildet er hentet fra www.googlemaps.no, og tatt langs Hadelandsvegen.

Det er frodig vegetasjon i hagene som ligger i og utenfor planområdet, med kombinasjon av busker, trær og gressplen. I dalsiden lenger øst er det granskog.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert fredete kulturminner i eller i nærheten av planområdet.

5.6 Rekreasjon, uteområder

Harestua ligger nord i Nordmarka som er kjent for sine gode tur- og fiskemuligheter. Det er kort vei både til stier, turveier, badeplass og fiskevann. Det er ingen spesielle områder for rekreasjon innenfor planområdet.

5.7 Trafikkforhold

Beskrivelsen av dagens trafikkforhold er i stor grad hentet fra Asplan Viaks trafikknotat, datert 06.11.18:
Planområdet har flere adkomster til overordnet vegnett, fv. 16 Hadelandsvegen. De 2 mest brukte er Furuveien i nord og Stasjonsveien i sør.

- **Omkringliggende veinett**
  I vegdatabanken er trafikkmengden i fv. 16 Hadelandsvegen oppgitt til ÅDT = 1.200. Skiltet fartsgrense er 50 km/t. I boliggatene fartsgrensen 30km/t.
- **Adkomst**
  Dagens 2 boligeiendommer, Piperveien 2 og 4, har hver sine adkomster. Piperveien 2 har egen direkteadkomst til Furuveien. Piperveien 4 har 2 adkomster, en via KIWIs grunn til Furuveien og en sekundæradkomst til Piperveien. Det er også andre boligeiendommer nord for Piperveien 4 som har adkomst via KIWIs grunn.
- **Kollektivtrafikk**
  Det er kort avstand til nærmeste bussholdeplasser i fv. 16 Hadelandsvegen, som er plassert rett nord for kryss Furuveien. Gåavstand er det også til Harestua Holdeplass, beliggende i utkanten av Furumos nordøstre hjørne. Togstasjonen ligger 650 meter unna, nord for planområdet.

- **Myke trafikanter**

  De fleste målpunkt, som skoler og idrettsanlegg, er mot nord. Det er etablert en gs-veg langs fv. 16 Hadelandsvegens østside fra Furuveien og nordover. Det er også godt tilrettelagte gs-veger fra Furumos nordøstre hjørne til målpunktene lenger nord.

  Inne i boligfeltet Furumo skjer myke trafikanters ferdsel i blandet trafikk, dvs. at det ikke er fortausløsninger her. I henhold til Statens vegvesens håndbøker er dette akseptabel løsning gitt kombinasjonen av trafikkmengder og fartsgrense.

- **Trafikk**

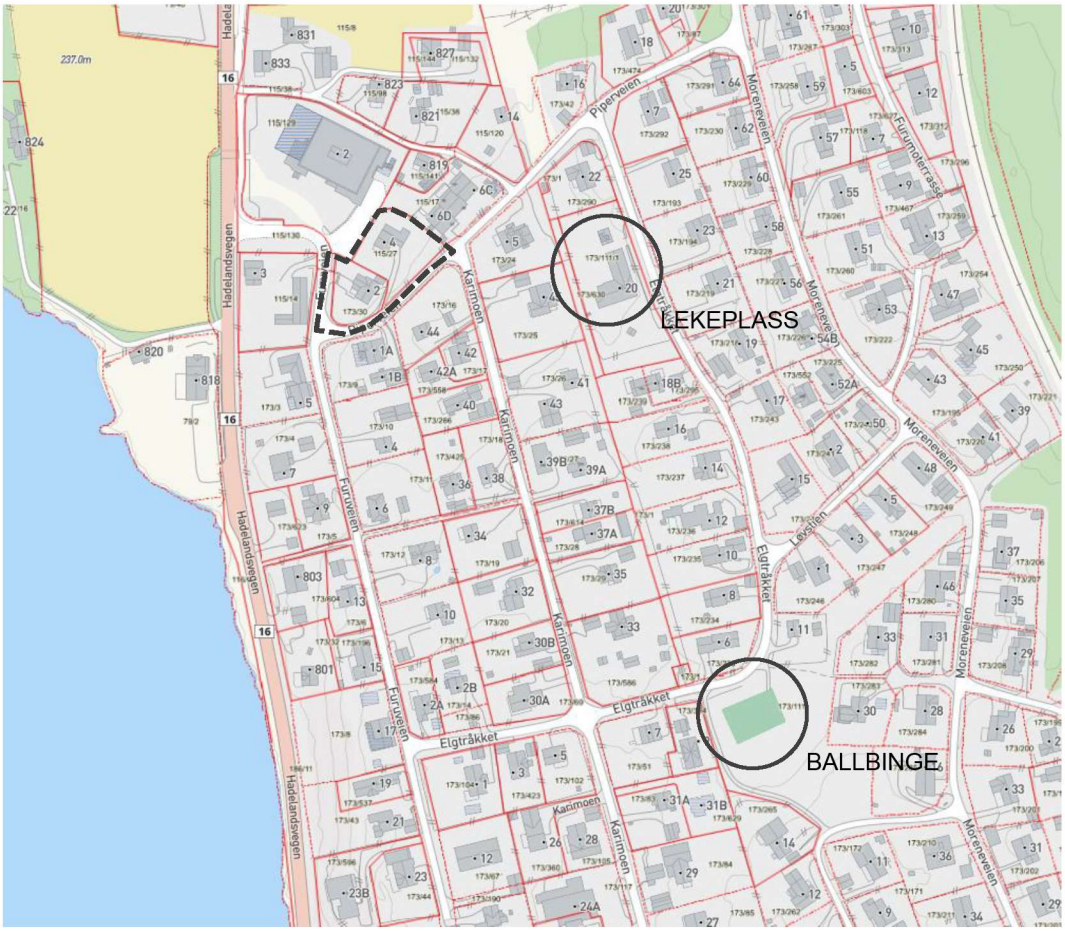
  KIWI Harestua er, som nevnt, nærmeste nabo i vest. KIWI har 2 adkomster til Furuveien, en for kunder og en for varelevering/renovasjon. Den siste av disse er også adkomst til Piperveien 4 og 6 D/E/F. Større kjøretøy som benyttes til varelevering og renovasjon har behov for manøvreringsareal til snuing/rygging. Slik sambruk er ikke optimalt, men det antas at systemet er godt innarbeidet og at sjåfører viser ekstra aktsomhet ved manøvrering her.

- **Renovasjonsløsning**

  Renovasjonsbiler til/fra KIWI og til Piperveien 4 og 6 D/E/F kjører over KIWIs areal og foretar manøvrering inne på det asfalterte området.

5.8 Barns interesser

Det er gode muligheter for lek i nærheten av planområdet – med trafikksikker adkomst for barn og unge. Med lekeplass omtrent 200 meter unna, og ballbinge/ kvartalslekeplass omtrent 400 meter unna.



Plassering av lekeplass og ballbinge. Planområdet illustrert med stiplet linje.

5.9 Sosial infrastruktur (skole, barnehage,m.m.)

Det ligger flere barnehager i nærheten av planområdet.
Den nærmeste er Harestua barnehage som ligger ca. 200 m unna i gangavstand.

Nærmeste skole er Harestua skole 1- 10 kl., som ligger omtrent 1,2 km unna.

Nærmeste videregående skole er Hadeland vgs. som ligger på Gran, ca. 20 km unna.

5.10 Universell utforming

Planområdet ligger godt til rette for universell utforming. Adkomst fra Hadelandsvegen og Piperveien er gunstig både med

tanke på små høydeforskjeller og nærhet til bussholdeplass. Planområdet vil også ha god tilgjengelighet til butikk, skole og barnehage.

5.11 Teknisk infrastruktur

Tilkoblinger for vann, avløp, strøm og telekommunikasjon er tilgjengelige. Kommunen har planer om etablering av ny overvannsledning i Piperveien, og tiltakshaver er i dialog med kommunen om en utbyggingsavtale vedrørende dette og annen teknisk infrastruktur. Mer om hvordan dette løses under punkt 6.12.

5.12 Grunnforhold

Skredfare/ kvikk leire/ radon/ flomfare

Terrenget i vestre del av planområdet er tilnærmet flatt og her var det inntil sommeren 2018 fare for flom ved høy vannstand i Harestuvannet. Norconsult gjorde i 2016 en flomsonekartlegging som viser flomsone for 1000-, og 200 – årsflom. Rapporten fastslo at følgende kotehøyder gjaldt for flom:

200 – årsflom kote 236.17

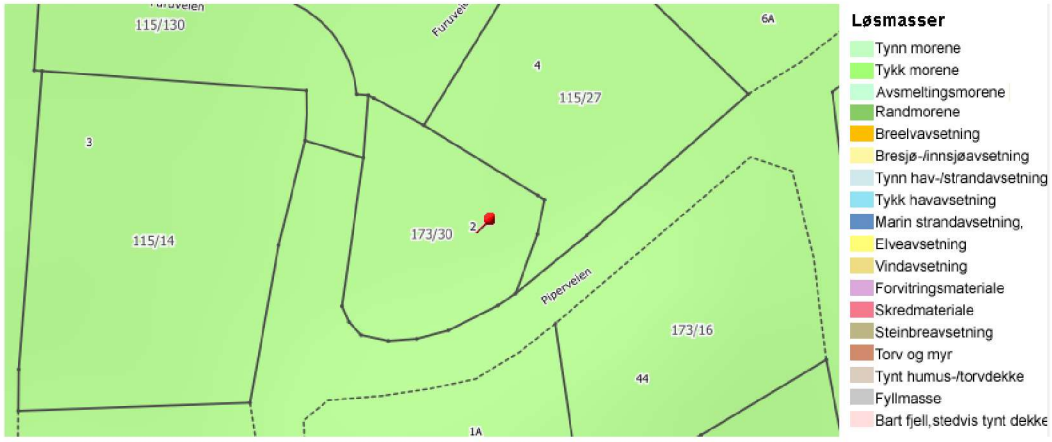
1000 - årsflom kote 236.39

Rapporten viser videre ulike tiltak som kan gjennomføres for å redusere flomsonene. Sommeren 2018 gjennomførte kommunen tiltak ved kulvert 3, ref. samme rapport, noe som medførte at planområdet nå ligger utenfor sone for 200- og 1000-årsflom. Påfølgende kart viser flomsonen før og etter tiltak ved kulvert 3. Planområdet er markert med stiplet linje.

Flomsone ved 1000- årsflom

Flomsone ved utførte tiltak, alt. 3. Planområdet er ikke lenger i faresonen for flom.

I følge NGUs løsmassekart ligger feltet i et område med tykk morene. Infiltrasjonsevnen vurderes til å være god, noe som legger forholdene til rette for lokal overvannshåndtering, med stort potensiale for infiltrasjon av hverdagsregn (informasjon hentet fra utført VA-notat, datert 12.09.18)



Utsnitt fra NGU's løsmassekart.

Planområdet ligger over marin grense og det er ikke fare for kvikkleireskred. For øvrig er terrenget slik at det ikke er fare for andre typer skred eller steinsprang.

5.13 Støyforhold

Det er ikke registrert fare for støy i planområdet.

5.14 Risiko- og sårbarhet

Grunnforhold og fare for radon, flom og støy er beskrevet over. Alle videre risikomomenter er vurdert i henhold til DSB's veileder for ROS-analyser. Se egen ROS-analyse.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Plankartet

Illustrasjonsplan som viser planlagt utnyttelse av planområdet.

Illustrasjon av bebyggelsen planen legger til rette for.

6.1 Planlagt arealbruk

Planen skal legge til rette for boligbebyggelse, samt gode oppholdsarealer og sikker adkomst og parkering.
Arealer i planområdet er regulert til følgende formål:

Formål (pbl §12-5)

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 ledd nr. 1)

- Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse BBB
- Lekeplass, felles f_BLP
- Renovasjonsanlegg f_R

Samferdselsanlegg (pbl §12-5 ledd nr.2)

- Kjøreveg, offentlig o_SKV
- Fortau, offentlig o_SF

6.2 Gjennomgang og beskrivelse av planområdets reguleringsformål og løsninger

6.2.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse – BBB

Byggeområdet er regulert til formål boligbebyggelse - blokkbebyggelse. Bebyggelsens plassering er vist ved byggegrenser. Jf. også pkt. 6.3.2 Høyder og 6.3.3 Utnyttelse.

6.2.2 Lekeplass, felles – f_BLP

Det skal etableres lekeplass i planområdet. Arealet som er avsatt til formålet er 131 m2, og skal som et minimum møbleres med sandkasse, sklie, huske og benk. Lekeplassen skal gjerdes inn mot trafikkarealene. Dette sikres i planbestemmelsene. Se også punkt 6.11 Uteoppholdsareal.

6.2.3 Kjørevei, offentlig – o_SKV

Pipervegen og Furuveien er regulert til offentlig kjørevei, som nåværende. Plangrensen går ut til senterlinjen for veien og linjen er i hovedsak hentet fra tidligere gjeldende planer.

6.2.4 Fortau, offentlig – o_SF

Det er avsatt areal til offentlig fortau langs Piperveien og Furuvien. Bredde er regulert til 3,0 meter. Inkludert i denne bredden er asfaltert skulder på 0,25 meter.

6.2.5 Renovasjon – f_R

Det er avsatt eget areal til renovasjon som vist i plankart og illustrasjonsplan (se punkt 6.13). Arealet som er avsatt har tilstrekkelig plass til 5 avfallsbeholdere under bakken.

6.2.6 Avkjørsler, vegkryss og frisikt

Det blir en avkjørsel inn i planområdet. Denne er fra Furuveien. I tillegg omfatter planområdet krysset mellom Piperveien og Furuveien. Nødvendig frisiktsone er regulert med frisiktlinjer som vist i plankartet.

- Beregning av frisiktsone er basert på følgende:

Stoppsikt for adkomstvei Piperveien med fartsgrense 30 km/t er 20 m (jf. håndbok N100, tabell c. 2, side 36).

Tabell 3.8: Stoppsikt L_s for avkjørsler på eksisterende veger [m]

Vegtype	Fartsgrense [km/t]						
	30	40	50	60	70	80	90
H-veger	-	-	55	70	90	115	175
H_0-/Sa-/A-veger	20	30	45	60	80	100	-

Figur er hentet fra Statens vegvesens håndbok HB V.121 Side 53

- Årsdøgntrafikk (ÅDT) i avkjørsel fra eiendommen er høyere enn ÅDT=50, siden over 10 boenheter er tilknyttet parkeringsanlegget (jf. håndbok N100, side 122).

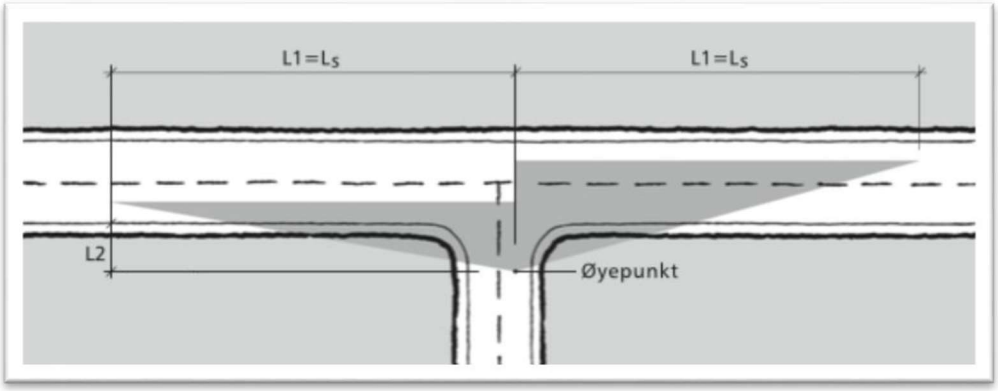
  Siktkrav, dvs. avstand fra veikant (L2), for fartsgrense 30 km/h og ÅDT >50 er 4 m (jf. Håndbok N100, side 123).

Tabell 3.7: Siktkrav i avkjørsler, L2 [m]

Trafikk i avkjørsel	Fartsgrense [km/t]			
	30 og 40	50 og 60	70 og 80	90
ÅDT < 50	3	4	4	6
ÅDT > 50	4	6	6	8

Figur er hentet fra Statens vegvesens håndbok HB V.121 Side 53

- Beregnet frisikt-trekant er 4 x 20 m. Beregninger er gjennomført på grunnlag av Veinormalens håndbøker N100 og 263.



Figur er hentet fra Statens vegvesens håndbok HB V.121 Side 52

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det planlegges å bygge et leilighetsbygg som plasseres i skråningen der Piperveien møter Furuveien (se illustrasjonsplan under). Bygget legges inn i terrenget og tar opp høydeforskjellen ved å bygge parkeringskjeller med innkjøring fra det nordvestre hjørnet av bygget.
Bygget planlegges med 3 etasjer, der den tredje er inntrukket. Den tredje etasjen skal bygges med luft mellom boenhetene. Taket er flatt. Materialbruk i fasaden er først og fremst treverk og noe glass. Alle leilighetene får egen balkong eller terrasse.

Illustrasjonsplanen viser hvordan bebyggelsen ligger i U-svingen i Piperveien/ Furuveien.

Illustrasjonen viser hvordan bebyggelsen er tenkt plassert i terrenget. Avkjørselen ned til parkeringskjeller vises på enden av bygget. Illustrasjon fra Solrikt AS.

Illustrasjonen viser hvordan bebyggelsen er tenkt plassert i terrenget, sett fra øst. Illustrasjon fra Solrikt AS.

Plankartet viser byggegrense med stiplet linje og angir hvor det tillates bebyggelse. I tillegg reguleres byggets høyde ved hjelp av egne høydebestemmelser, slik at det sikres at bebyggelsen tilpasses terrenget. Dette blir omtalt under punkt om høyder og utnyttelse.

6.3.1 Visuell utforming/arkitektur

Grunnlag for utredning og vurdering er Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser om hensyn til kvalitet i den visuelle utforming:

"Ethvert tiltak etter kapittel 20 (søknadspliktige tiltak) skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar ***gode visuelle kvaliteter*** *både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering."*

(PBL 2008 § 29-2)

Kommuneplanens ***§2.2.3.4 Utforming*** inneholder bestemmelser om utforming på bebyggelse. Det fremgår av første avsnitt at bestemmelsen *«gjelder for boligområder inntil det foreligger evt. reguleringsplan.»* Vi tolker det slik at en derfor kan fravike fra bestemmelsene om utforming dersom det utarbeides ny reguleringsplan for et boligområde.

Tiltakshaver vil videre argumentere for at det er mer nærliggende å se til bestemmelsene som gjelder for Harestua sentrum, samt Pilotveileder for Harestua, når det gjelder bestemmelser om utforming og høyder. Dette fordi planområdet ansees å være en del av det som per i dag, og i fremtiden, vil være en del av Harestua sentrum.

Når det gjelder bestemmelser for visuell utforming og arkitektur inneholder planforslaget følgende bestemmelser:

- Takflater skal ha ikke-reflekterende farge.
- Fasadematerialet skal domineres av tre.

Det stilles videre krav om at bebyggelsen skal være helhetlig når det gjelder volum, takform, material- og fargevalg, at den skal gjenspeile vår egen tids arkitektur og samspille med omgivende bebyggelse og landskap.

6.3.2 Bebyggelsens høyde

Høyden på ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse ved at det tillates maksimalt to etasjer i tillegg til en inntrukket tredje etasje.

Høydebegrensning er angitt med kotehøyde slik at begrensningen blir entydig.

Høydene er basert på planlagt kotehøyde på overkant gulv 1 etg., som er kote + 237,50 i planlagt bygg.

Slik er høydebegrensningene satt for bebyggelsen:
Maksimal gesimshøyde for hovedbygningskropp er kote + 244,00
Maks gesimshøyde for inntrukket 3. etasje er kote + 247,00

Unntak for maksimale høyder kan gjøres for rekkverk på hovedbygningskropp, samt for tekniske installasjoner der dette er nødvendig. Unntak fra krav om minimum 2 meter inntrukket tredje etasje kan gjøres for trapperom.

Illustrasjonen viser høydeutnyttelse innenfor rammene i planforslaget.

6.3.3 Grad av utnytting

Kommuneplanens bestemmelse § 2.2.3.3 Grad av utnytting tillater en %-BYA på 30 %. Da det her foreslås å fortette, mer i tråd med målsettingene for områdeplanen for Harestua sentrum, må det tillates en høyere utnyttelse av planområdet enn i kommuneplanen.

Det planlagte tiltaket har en beregnet % -BYA = 38,37 %. Hele det nåværende tomtearealet er benyttet som beregningsgrunnlag for utregning av BYA. Dette og argumentet om at området med fordel bør inngå som en del av Harestua sentrum gir følgende beregning for tillatt %-BYA:

Beregning av BYA for planlagt og illustrert bebyggelse:

- BYA:859 m² = 39 %

Beregningsgrunnlag for utregning av BYA er hele tomtas areal.

LEILIGHETER:
17:
(1-2 rom = 3)
(3-4 rom = 14)

For å sikre en reserve i videre planlegging av prosjektet fastsettes maksimal tillatt %-BYA til 40 % i bestemmelsene.

For å sikre at det blir fortetting i planområdet, i tråd med hensikten for denne planen settes en nedre grense for utnyttelse til minimum tillatt %- BYA = 30 %.

Utnyttelsesgrad på inntil 40 % BYA tillater en ønskelig arealøkonomisk utnyttelse for å imøtekomme regionalt behov for boligutvikling, samtidig som den ivaretar tilpasning til stedets karakter med villa-bebyggelse, og sikrer tilstrekkelig areal for uteopphold og lek.

Målet om fortetting i sentrum av Harestua fremkommer også i Regional plan for Hadeland, der Harestua er fastsatt som regionalt tettsted med følgende prioritering: *«Utbyggingsområder skal utnyttes intensivt med varierte bolig- og næringsformål, med høyere arealutnytting enn vi er vant til, også når det gjelder parkeringsløsninger. Nye områder i randsonen til tettstedene tas ikke i bruk før fortetting er gjennomført.»*

At det bør tillates høyere utnyttelse enn i gjeldende kommuneplan påpekes også i merknad fra Oppland fylkeskommune som skriver følgende: *«Planområdet grenser til mer rendyrkede boligområder sørover med eneboliger. I denne planen vil det være riktig å tenke seg en høyere utnyttelse».*

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling, størrelse

Planforslaget legger til rette for ny blokkbebyggelse med 17 leiligheter. De foreliggende planene, og vedlagte illustrasjoner, viser et bygg med 17 boenheter i varierende størrelse, alle med universell utforming. Størrelsene på leilighetene varierer fra 40 – 100 m2.

6.4 Bomiljø, bokvalitet

Felles uteoppholdsareal og private terrasser og balkonger er planlagt mot vest. Felles lekeplass ligger på flatt areal, orientert mot vest, og lett tilgjengelig for alle. Det legges til rette for etablering av p-kjeller, noe som både frigir arealer til felles uteopphold og bidrar til å redusere trafikk og støy i planområdet. Det vil være heis fra p-kjeller til alle etasjene i bygget.

6.5 Parkering

6.5.1 Biloppstillingsplasser

Føringene vedrørende parkering i Lunners kommuneplan er som følgende:

§ 2.2.2 Parkeringskrav
Hver biloppstillingsplass skal minimum være 18 m².

Formål	Biloppstillingsplasser	Pr.
Bolig, to rom	1,0	Boenhet
Bolig, tre rom	1,5	Boenhet
Bolig, fire rom eller mer	2,0	Boenhet
Kontor - og forretningsbygg	1,0	50m² bruksareal
Industri/lager	1,0	100 m² bruksareal
Forsamlingslokaler	0,2	Sitteplass
Hotell og overnattingssted	0,5	Gjesterom
Treningsstudio	1,0	50m² bruksareal
Serveringssteder	1,0	15m² bruksareal
Barnehager*	1,0	Ansatt
Undervisningsinstitusjoner*	1,0	Ansatt

* Etablering av parkeringsplasser skal ta hensyn til hente- og bringeproblematikk samt hensynta parkeringsbehovet for besøkende. Det skal utarbeides egen plan for hvordan dette løses.

Parkeringsplasser utomhus med mer enn 30 bilplasser, skal oppdeles med tre- eller buskrekker.

Da det legges opp til fortetting i nærheten av et godt kollektivtilbud anses behovet for parkeringsplasser mindre, og det stilles derfor krav i bestemmelsene om **1** biloppstillings-plass per leilighet – altså totalt 17 biloppstillingsplasser. 5 % av disse skal være universelt utformet. Disse vil etableres i parkeringskjeller, og planen legger ikke til rette for parkering på terreng.
Det stilles krav i bestemmelsene om at det skal etableres el-bil-lader på alle biloppstillingsplassene som hører til leilighetene.

6.5.2 Gjesteparkering

Det nedfelles i bestemmelsene at det skal etableres 0,3 p-plasser per boenhet.

6.5.3 Sykkelparkering

Det nedfelles i bestemmelsene at det skal etableres 1 sykkeloppstillingsplass per boenhet.

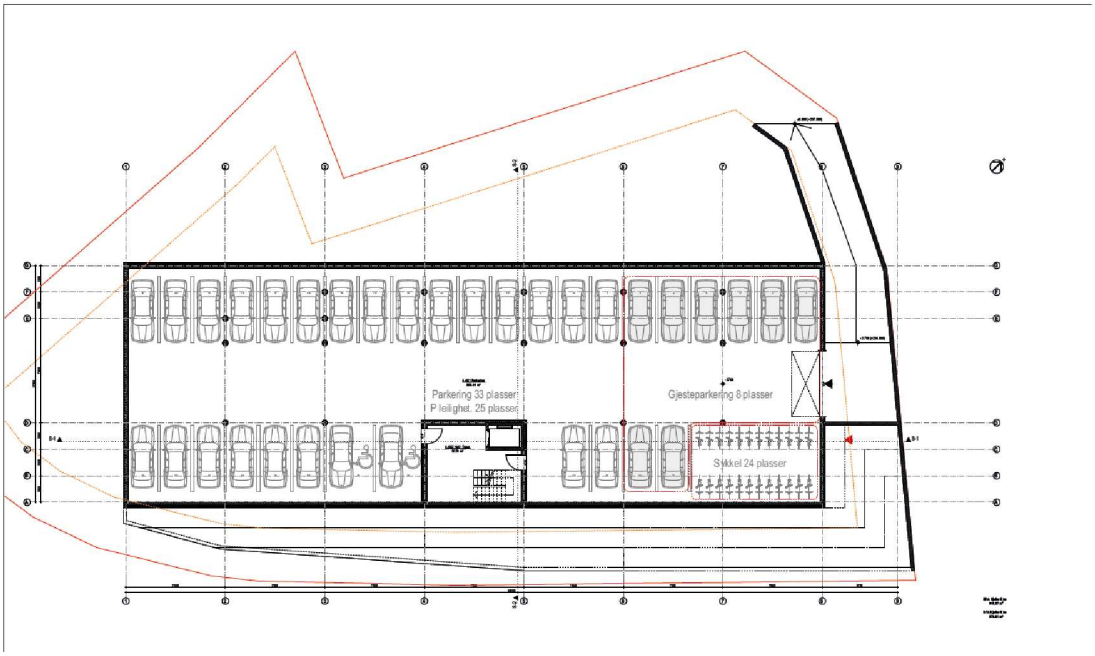
Foreliggende skisseprosjekt legger opp til følgende fordeling av parkeringsarealer:

- Biloppstillingsplasser: 25
  (HC, 5 % av de 25: 1,25 HC-plasser rundes opp til 2)
- Gjesteparkering, 8

  Totalt antall biloppstillingsplasser: 33

Sykkelparkering: 24 stk.

Planløsning i parkeringskjeller er planlagt som tegningen under:



6.6 Tilknytning til infrastruktur

Eiendommen ligger godt tilgjengelig ved eksisterende veinett (Piperveien og Furuveien), og vil knytte seg på eksisterende veier og fortau. Atkomst er planlagt der Piperveien 4 i dag har sin hovedadkomst, det blir med andre ord merbruk av denne og ned til parkeringskjeller under leilighetsbygget.

6.7 Trafikkløsning

For biler er adkomst planlagt med avkjørsel fra Furuveien ned til parkeringskjeller.

For øvrig vil planområdet være tilgjengelig fra vestsiden via det felles utearealet som planlegges der. Plassering av

avkjørsel og antall tillatte avkjørsler sikres i plankart og bestemmelser.

Trafikkøkning/reduksjon

Hentet fra trafikknotat utarbeidet av Asplan Viak, datert 6.11.18:

- Fremtidig situasjon:

Med utvikling av eiendommen er det planlagt at antall boenheter vil øke fra 2 til 17. Trafikkmengden i samleadkomsten med KIWI vil øke med ca. 75 kjt/d (kjøretøyturer pr døgn). Bakgrunnen for det anslaget er en økning på 15 boenheter med anslått generert trafikkmengde på 5,0 kjt/d/bolig. 15 boenheter x 5,0 kjt/d/bolig = 75 kjt/d.»

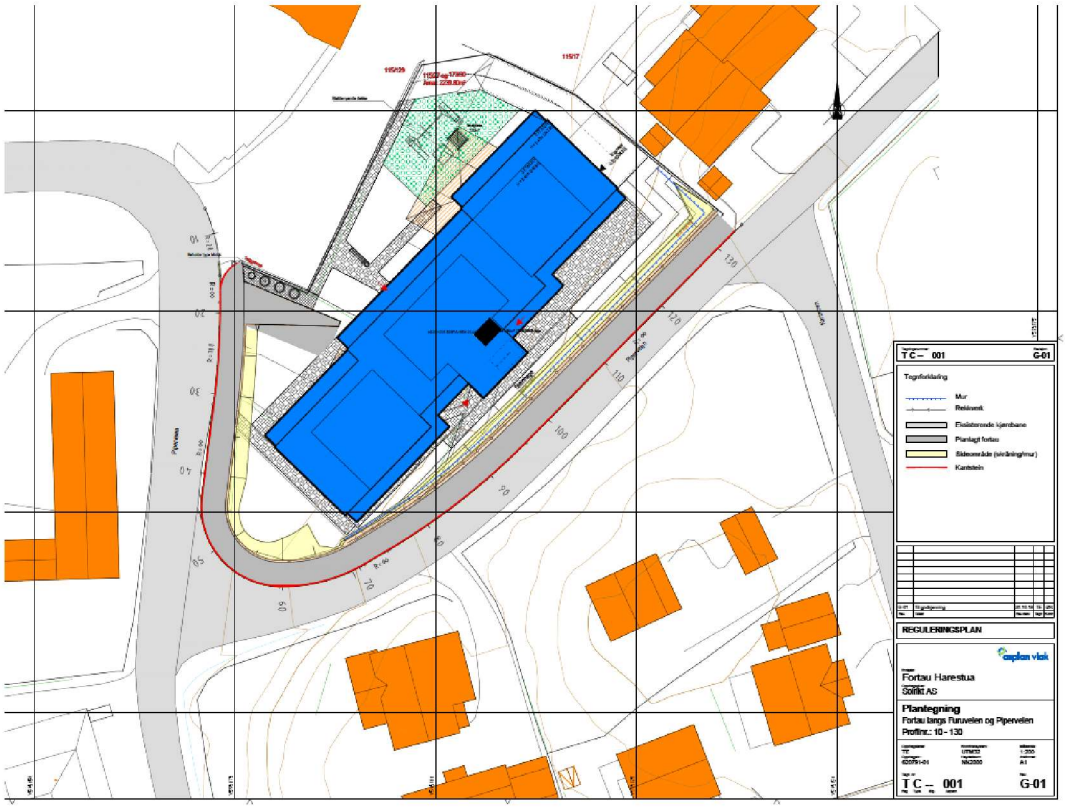
Omkringliggende veinett:

Leilighetsprosjektet er lite og genererer liten trafikkvekst. Det vurderes som ingen vesentlig endring og at vegnettet er mottakelig for slik økning.

Veiprofil

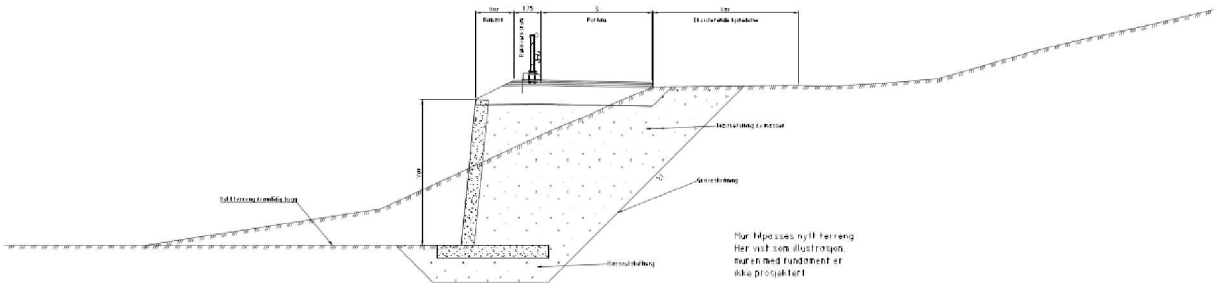
Formålsgrensen for veiarealet følger i hovedsak dagens veilinje, med noen mindre justeringer. Fortausarealet er regulert med 3,0m meter inkl. skulder på utsiden av dette, mot det planlagte bygget.

For å sikre at det er avsatt tilstrekkelig areal til terrengbehandling mellom fortau og planlagt bygg har Asplan Viak prosjektert fortauet langs Piperveien. Som tegningene viser vil det bli nødvendig å etablere en mur langs fortauet som tar opp høydeforskjellen mellom Piperveien og overkant gulv 1. etg.(+37,5) i det nye bygget. Muren vil bli gradvis lavere mot sør.

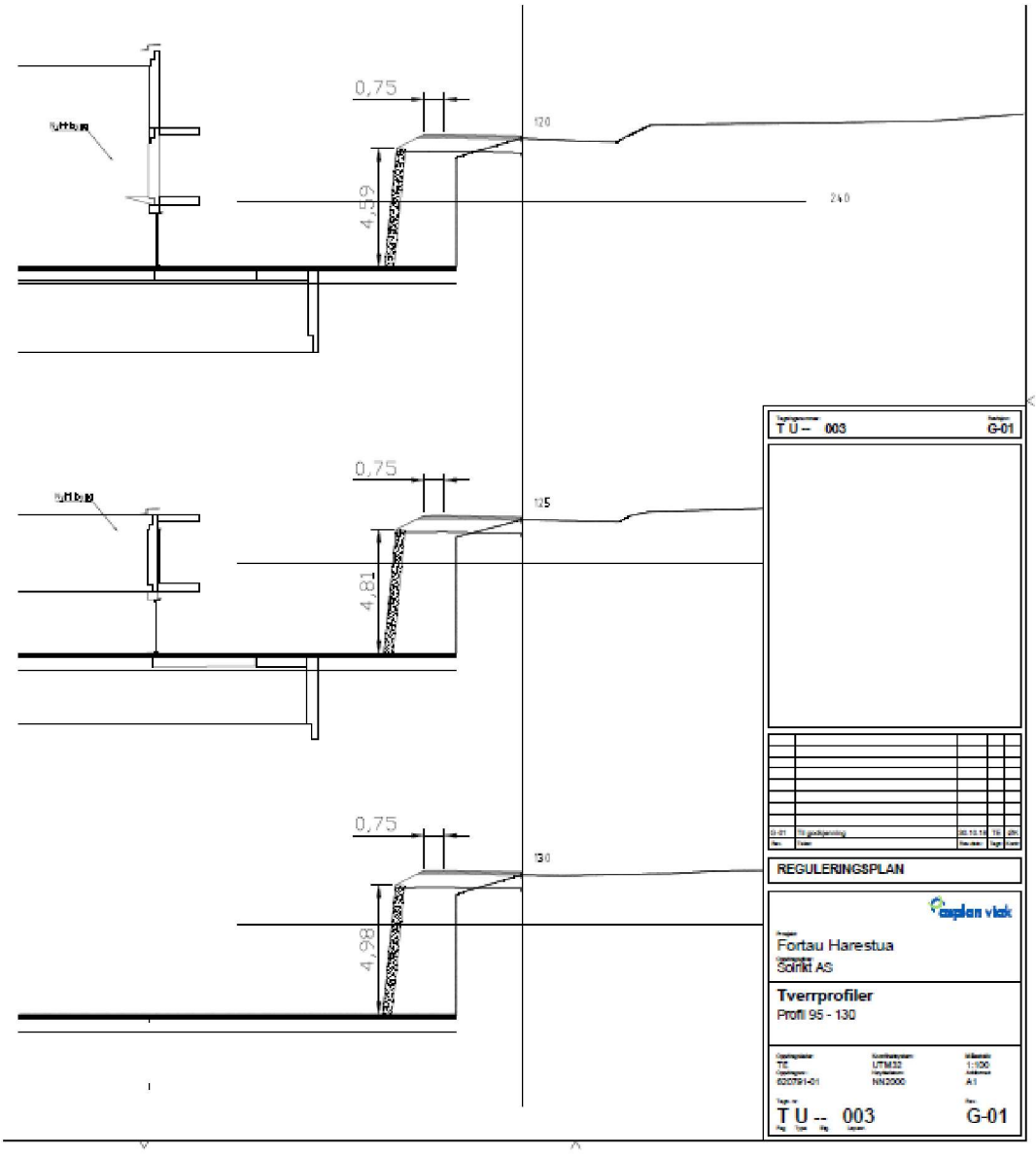


Prosjektert mur og fortau fra Asplan Viak.

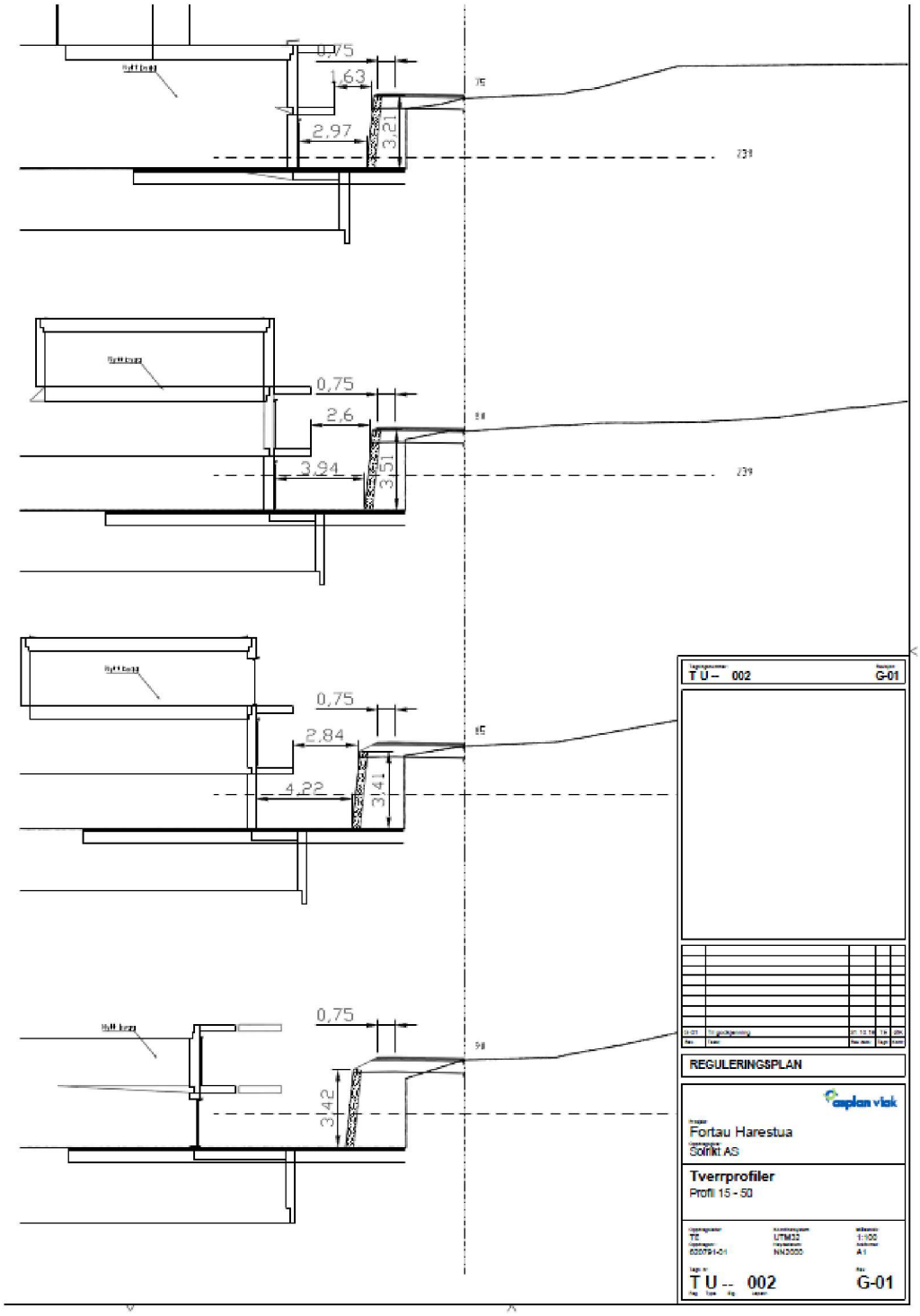
Tegningen viser prinsippsnitt av hvordan terrenget kan formes mellom Piperveien og nytt bygg:



Under vises enkelte profiler langs lengdesnittet av det prosjekterte fortauet:

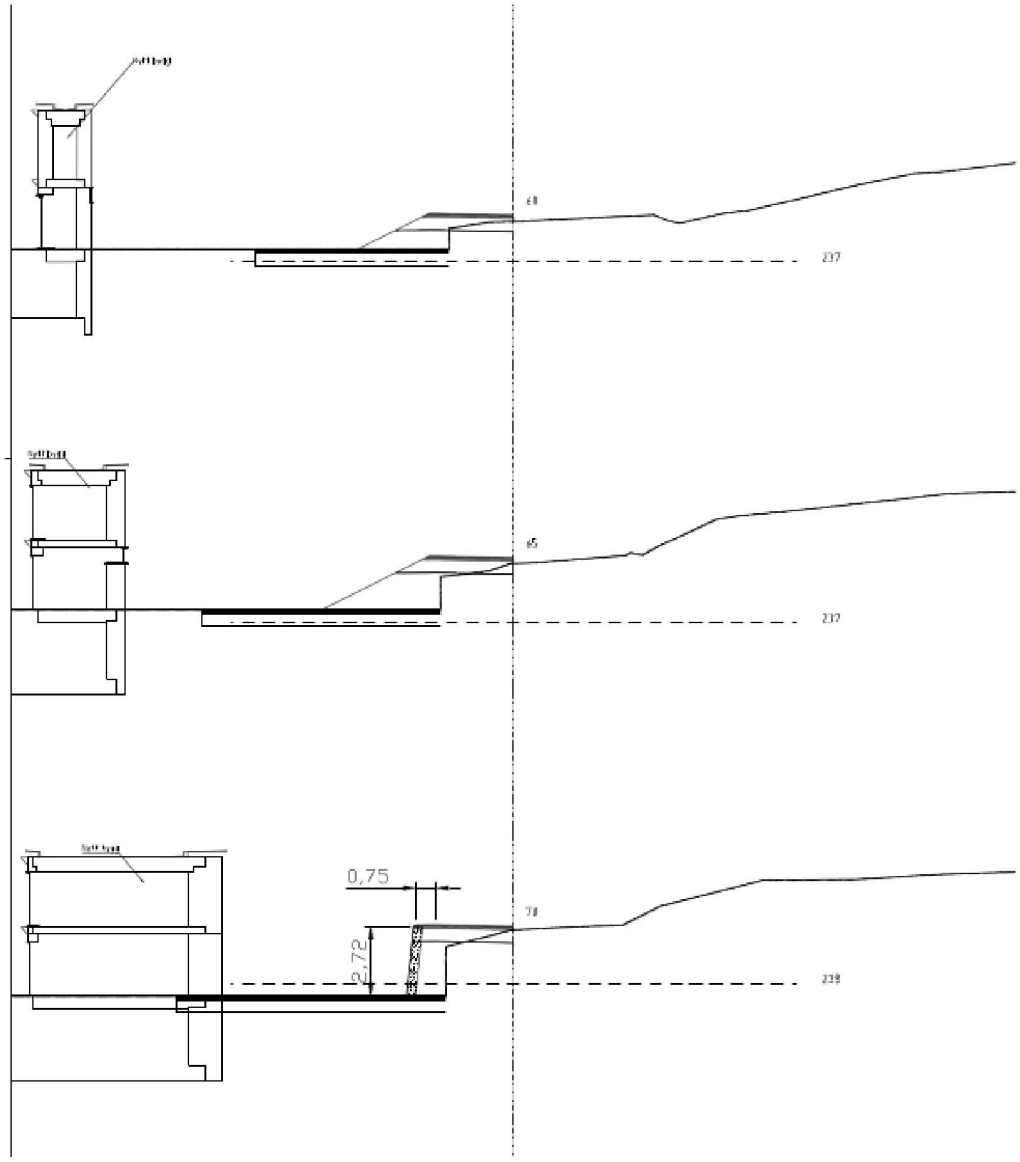


Snittene viser de tre siste profilene der høydeforskjellen mellom eksisterende vei og nytt terreng er størst.



Snittene viser veiprofilene der avstanden mellom prosjektert mur og nytt bygg blir minst.

Lenger sør går muren over i terrenget. Her kan muren gjøres lenger eller gå over i fylling. Snittene under viser hvordan muren kan gå over i terreng til fylling:



6.8 Planlagte offentlige anlegg

Piperveien og Furuveien er regulert til offentlig veg (som nåværende). Det vil i tillegg etableres et nytt fortau langs Piperveien.

6.9 Miljøtiltak

6.9.1 Klima og energi

Kommuneplanens §2.1 stiller krav om at det tilrettelegges for vannbåren varme ved utbygging på over 250 m2(BRA), og planforslaget omfattes således av dette kravet. Da det er stor avstand fra planområdet til fjernvarmeanlegg er det rimelig at Plan – og bygningslovens § 27-5 kommer til anvendelse. Det åpnes derfor i planbestemmelsene for at en annen, miljømessig bedre løsning, kan benyttes.

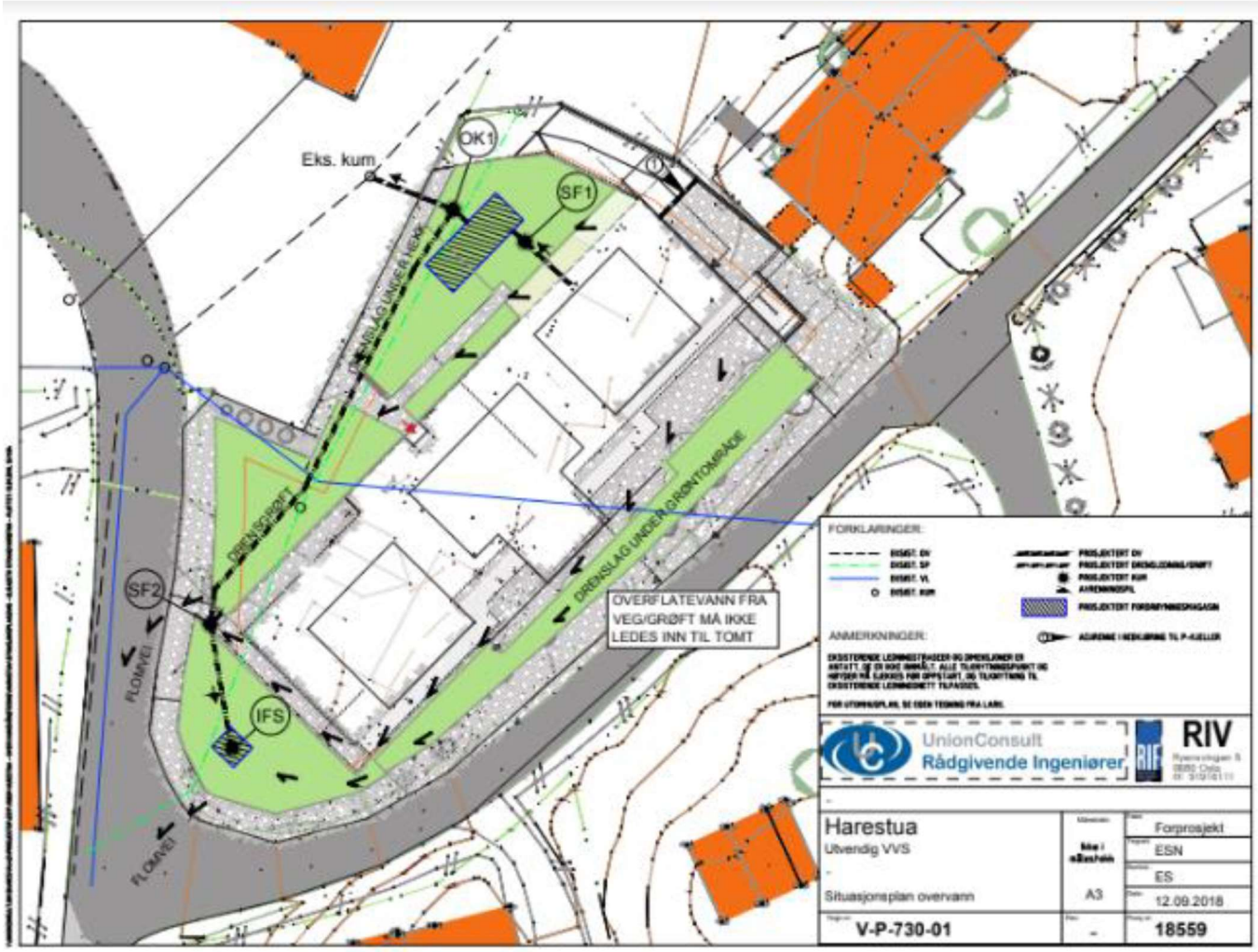
I tråd med målsettinger i Regional plan for klima og energi legges det til rette for reduksjon i behov for bilbruk, ved at det foreslås fortetting i nærheten av et knutepunkt.
Det stilles videre krav i bestemmelsene om at alle parkeringsplasser i p-kjeller skal ha tilgang på lader til el-biler (jf. Pkt.6.5.1).

Tekniske forskrifter (TEK17) gjelder for alle tiltak.

6.9.2 Overvann

UnionConsult har utarbeidet et notat om hvordan overvannshåndteringen i planområdet kan ivaretas. Se vedlegg 1.

Tegningen under viser hvordan UnionConsult foreslår å løse håndtering av overvann i planområdet.



I tråd med kommuneplanens § 7.1.3 stilles det krav i bestemmelsene om at overvann håndteres innenfor planområdet, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon eller på annen måte. Notatet fra UnionConsult viser at dette lar seg gjennomføre.

6.10 Universell utforming

Da det planlegges for mer enn 8 boliger skal, i tråd med kommuneplanens §1.4, minst 50% av boligene tilfredsstille krav om tilgjengelighet. Planbestemmelsene sier videre at det skal vektlegges at fellesområder og utearealer skal kunne brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for senere tilpassing eller spesiell utforming.

6.11 Uteoppholdsareal (MUA og LEK)

Da planforslaget legger til rette for mellom 5 – 30 boenheter utløses kravet i kommuneplanens § 1.5 om at det skal etableres nærlekeplass for barn i alderen 0-6 år. Dette er nedfelt i bestemmelsene som omtalt i punkt 6.2.2 i denne planbeskrivelse. Kravet i kommuneplanen til areal avsatt til lekeplassen er 150 m2. I samråd med kommunen avvikes dette kravet, og det etableres en lekeplass på 130 m2.

Utover dette stiller kommuneplanen krav til at støy skal holde seg innenfor TEK 10, dvs. ikke overstige ekvivalentnivå 55 dB(A) for nye områder. Dette sikres gjennom egen bestemmelse om støy.

I planbestemmelsene stilles det også krav om at det opparbeides minst 45 m2 uteareal per boenhet, der lekeplasser og private terrasser/ balkonger regnes med som uteareal.

Rekkefølgekrav

For å sikre at uteoppholdsarealene blir gode er det nedfelt en fellesbestemmelse. Denne stiller krav om at det sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 20-1, skal følge en utomhusplan tegnet på ajourført kartgrunnlag godkjent av kommunen. Planen skal vise:

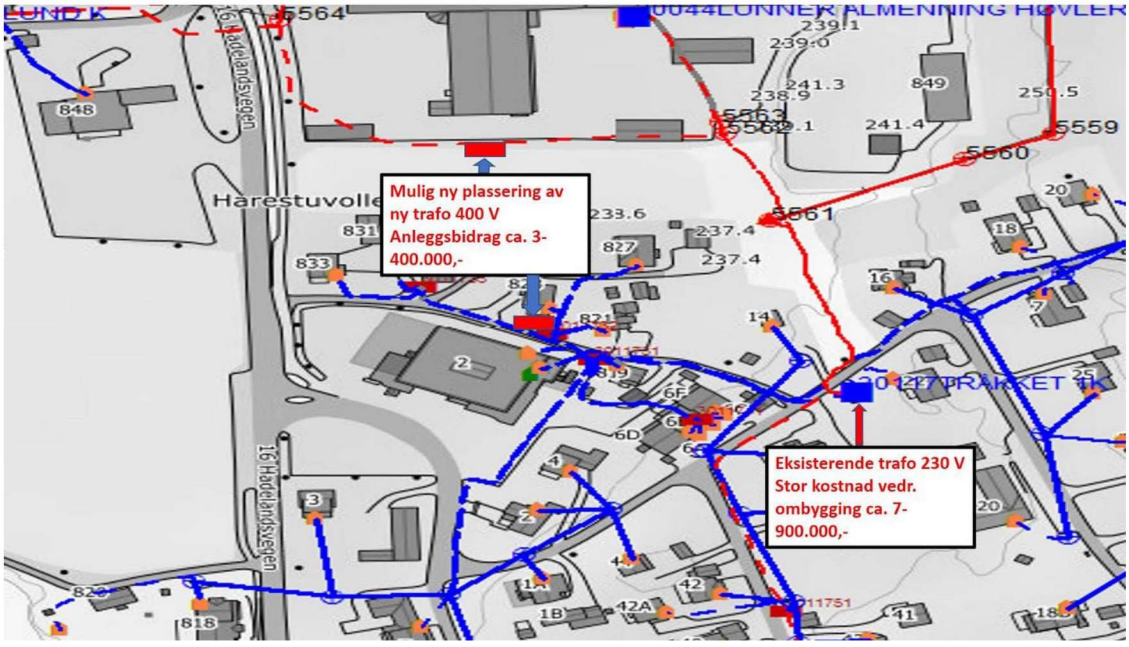
- Byggenes plassering og høyde.
- eksisterende og framtidig terreng
- adkomst
- parkeringsplasser
- HC-parkeringsplasser
- sykkelparkering
- interne gangveger
- beplantning
- lekeplasser
- belysning
- håndtering av overvann
- fordrøyningsmagasin

- fortau
- avfallsplass
- inngjerding av lekeplass

Utomhusplan skal være godkjent før tillatelse blir gitt og byggearbeider settes i gang.

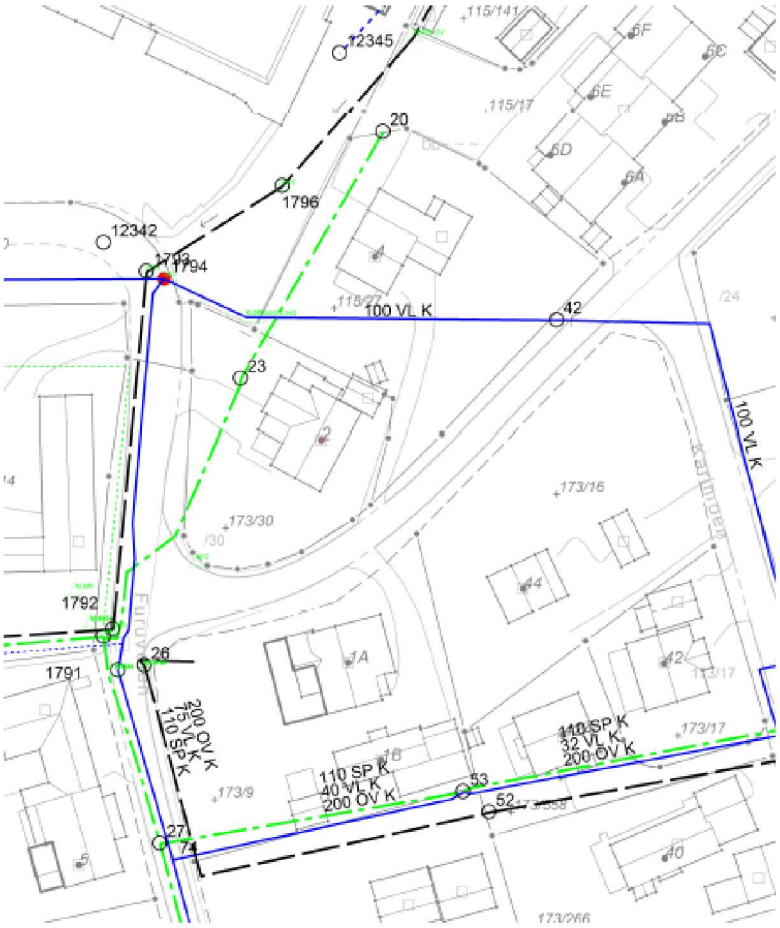
6.12 Vann og avløp, offentlig nett/tilkoblinger

Ledninger for vann, avløp, strøm, TV og telekommunikasjon tilknyttes eksisterende nett.
Kart under fra Glitre viser flere alternativer for hvordan planområdet kan knyttes til eksisterende strømnett.



VA-kartet på neste side er oversendt fra kommunen. I dialog med kommunen v/ André Eriksen har vi fått bekreftelse på at bebyggelsen kan koble seg til eksisterende VA-nett. Det legges da til grunn at vannrøret som går tvers gjennom planområdet flyttes, da det ikke er tillatt å bygge nærmere enn 4 meter fra vann og avløp. Overvann kan slippes inn på overvannsledning i Furuveien med et redusert påslipp på 10 l/s. Ovennevnte forhold

vil sikres i kommunalteknisk plan som utarbeides i forbindelse med byggesaken.



VA-kart fra kommunen

6.13 Renovasjon

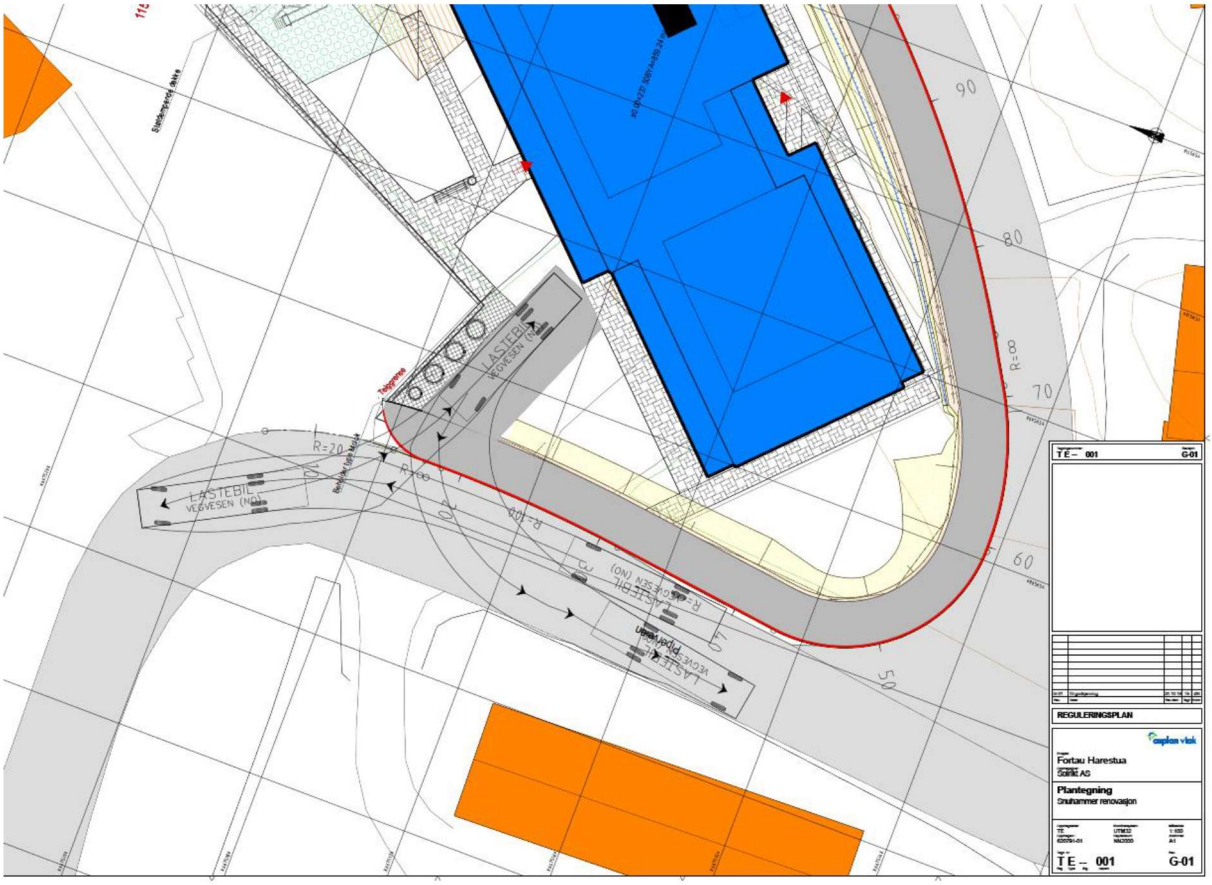
Leilighetsprosjektet vil få en moderne renovasjonsløsning, med nedgravde tanker. Henting/ tømming av disse skjer med andre kjøretøy enn for tradisjonelle søppelkasser. Det er foreslått plassering av nedgravde tanker, slik at kjøretøyene ved henting blir stående på egen grunn.

Areal til renovasjon er avsatt som vist i plankart. Tegningen under viser sporingskurve for renovasjonsbil, der bilen rygger inn på sørsiden av avfallsbeholderne. Forslaget for renovasjon legger til rette for snuplass for renovasjonsbil og har plass

til 5 nedgravde avfallsbeholdere. Dette er tilstrekkelig for å håndtere forventet avfallsmengde fra 17 boenheter.

Renovasjonsløsningen er tegnet inn i oppdatert kartgrunnlag, og det er dermed sikret at løsningen ikke berører trafikkøya som ligger på parkeringsplassen til KIWI på naboeiendommen.

Ved rygging over fortau i Furuveien forutsettes bruk av hjelpemann.



Tegning fra Asplan Viak som viser sporingskurver for renovasjonsbil.

6.14 Avbøtende tiltak ifm. Risiko og Sårbarhet (ROS)

I kommuneplanen stilles det en rekke krav om forhold som skal avklares i reguleringsarbeidet. § 7.1 redegjør for krav til ROS-analysen, hvordan eventuelle risiko- og sårbarhetsforhold skal dokumenteres og avbøtende tiltak sikres. Det stilles videre krav om at *avbøtende tiltak skal være gjennomført før*

det gis tillatelse til bygging. Under redegjøres for hvordan temaer nevnt i kommuneplanens §7.1 ivaretas i denne reguleringsplanen. (Se også beskrivelse av planområdet, og ROS-analyse for ytterligere informasjon).

6.14.1 Flom/ flomskred

Det er ikke fare for flom i planområdet.

6.14.2 Skred og grunnforhold

Planområdet ligger over marin grense og i slakt terreng. Vi har ingen informasjon som skulle tilsi at det er fare for skred i planområdet.

For å være på den sikre siden stilles det likevel krav i bestemmelsene om at det skal gis en uttalelse fra geoteknisk fagkyndig om hvorvidt grunnforholdene er sikre innen det igangsettes byggearbeider.

6.14.3 Overvann

Punkt 6.9.2 redegjør for hvordan håndtering av overvann sikres. Se også vedlagt ROS-analyse og analyseskjema om uønsket hendelse: urban flom.

6.14.4 Støy

Planlagt bebyggelse ligger utenfor støyutsatt sone, det er derfor ikke nedfelt planbestemmelser i forbindelse med støy fra trafikk, derimot en generell planbestemmelse:
Krav til innendørs og utendørs støynivå skal være oppfylt iht. retningslinjer for behandling av støy, jf. Miljøvern-departementets rundskriv T-1442 (2012), eller senere gjeldende retningslinje. Forskriften er også relevant for støy i bygge- og anleggstiden.

For boligene vil det i detaljprosjekteringen kartlegges eventuelle behov for støydempende tiltak i yttervegg/vinduer eller tilknyttet uteoppholdsarealene.

Planlagte tiltak i området forårsaker ikke støy for omgivelsene i nevneverdig grad.

6.14.5 Grunnforurensing

Vi har ingen informasjon som tilsier at det er fare for grunnforurensing i planområdet. Det planlagte tiltaket vil heller ikke føre til grunnforurensing.

6.14.6 Radon

Planområdet ligger innenfor faresone for radon. Det stilles derfor krav om at sikring mot radonfare gjennomføres i henhold til TEK 10, jf. Kommuneplanens § 6.1.6.

6.14.7 Trafikkfare

(ikke nevnt som eget tema i kommuneplanen §7.1)
Tiltak mot fare i trafikk er den generelle fartsbegrensning til 30 km/h, fortau langs Piperveien og Furuveien, og frisiktsoner ved kryss for kjøreveier av avkjørsler. Tema er også omtalt i vedlagt ROS-analyse.

6.14.8 ROS- analyse

ROS- analyse er utarbeidet etter veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» (2017) utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

6.15 Rekkefølgebestemmelser

For denne planen gjelder kommuneplanens §1.3.2. Rekkefølgekrav for teknisk og sosial infrastruktur. (Krav som gjelder kartlegging og gjennomføring av avbøtende tiltak for eventuelle risiko og sårbarhetsforhold omtales under pkt. 6.19 Avbøtende tiltak, og i ROS-analysen.) For å bidra til god planlegging og gjennomføring av prosjektet har vi satt opp rekkefølgekravene i kronologisk rekkefølge som følger:

Byggetillatelse

Ved søknad om byggetillatelse skal foreligge:

- Utomhusplan
- Detaljplaner for fortau, vann- og avløp og overvann (fordrøyningsmagasin)

Før byggetillatelse gis skal følgende være etablert:

- Vann- og avløpsnett som blir berørt av planforslaget legges om før bygging i samråd med Lunner kommune.
- Grunnvannsnivået innafor planområdet skal være dokumentert.

Brukstillatelse

Før brukstillatelse gis skal følgende være etablert:

- Trafikksikker atkomst.
- Flomsikker kjeller.
- Avkjørselstillatelse
- Anlegg for vann og avløp
- Elektrisitetsforsyning og renovasjon
- Leke- og aktivitetsområder, iht. krav i kommuneplanens §1.5
- Småbarnslekeplass, iht.§3.2 i disse bestemmelser
- Uteområder og skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan.
- Nødvendige sikringstiltak mot flom skal være gjennomført.
- Fortau i Piperveien og Furuveien skal være ferdigstilt.
- Fordrøyningsbasseng for overvann dimensjonert og konstruert på grunnlag av beregnet overvannsmengde og faktisk grunnvannsnivå innenfor planområdet, skal være ferdigstilt.
- Inngjerding av lekeplass mot innkjøring til parkeringskjeller og mot Kiwi-tomta skal være utført.

7 VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Tiltaket ligger utenfor krav til omfattende konsekvensutredning. Punkter av betydning er beskrevet under.

7.1 Forhold til overordnede planer og mål

Kommuneplan:

I kommuneplanen for Lunner kommune er arealet i planområdet avsatt til boligbebyggelse – nåværende, definert som småhusbebyggelse med inntil tre målbare plan, med tillatt %-BYA= 30 %. Planforslaget legger til rette for boligformål, men med en høyere utnyttelse enn det som tillates i kommuneplanen.

Fortetting i Harestua sentrum er i tråd med flere regionale og nasjonale planer og målsettinger. Blant annet kommer dette frem i **Regional plan for Hadeland 2015 – 2021:**

«Regionale tettsteder:

- *Gran*
- *Nesbakken*
- *Harestua*

I disse tettstedene skal det legges til rette for en tydelig fortetting.

Følgende legges til grunn:

- *Utbyggingsområder skal utnyttes intensivt med varierte bolig- og næringsformål, med høyere arealutnytting enn vi er vant til, også når det gjelder parkeringsløsninger. Nye områder i randsonen til tettstedene tas ikke i bruk før fortetting er gjennomført.»*

Dette er også i tråd med nasjonale planer om å redusere transportbehov og fortette rundt knutepunkter og i nærheten av kollektivtrafikk.

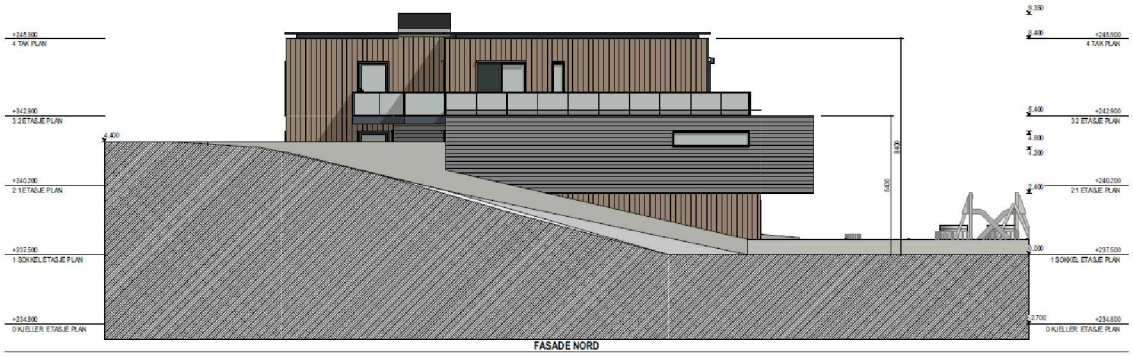
7.2 Landskap/bebygd omgivelse

Planområdet består i dag av to eneboligtomter med tilhørende hager. Landskapet vil derfor bli betydelig endret som følge av tiltaket. Planbestemmelsene stiller krav til utforming av utearealene slik at denne endringen ikke blir av negativ art. Det vil opparbeides private og felles uteoppholdsarealer, samt småbarnslekeplass som vil være tilgjengelig for alle.

Det er fastsatt maksimal høyde på bygningene for å sikre at bygningen ikke blir ruvende i landskapet, men føyer seg inn som en del av sentrumsbebyggelsen på Harestua.

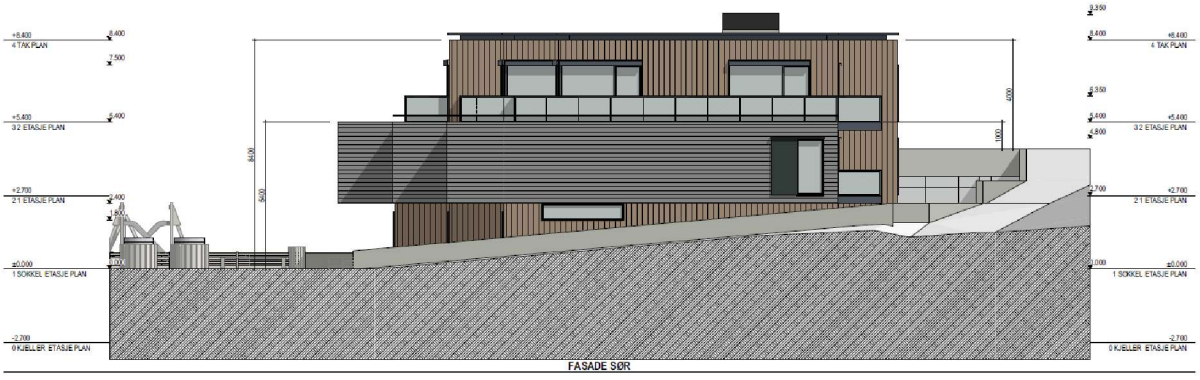
Snittene under viser hvordan bygget vil ligge i terrenget. På østsiden, mot Piperveien og eneboligene der, vil 1. etasje ligge noe senket ned i terrenget. Dette bidrar til at huset fremstår mindre ruvende fra villabebyggelsen i øst.

PIPERVEIEN FURUVEIEN/ KIWI



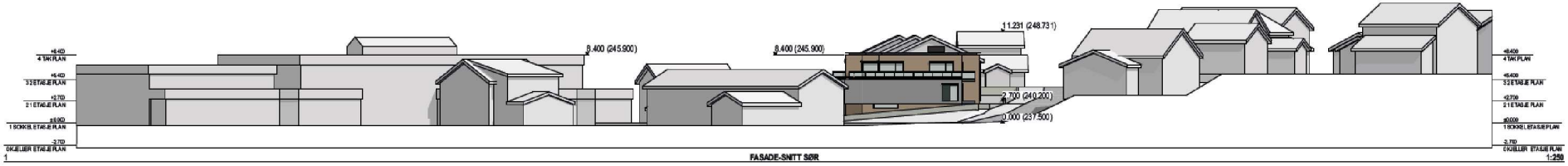
FASADE NORD

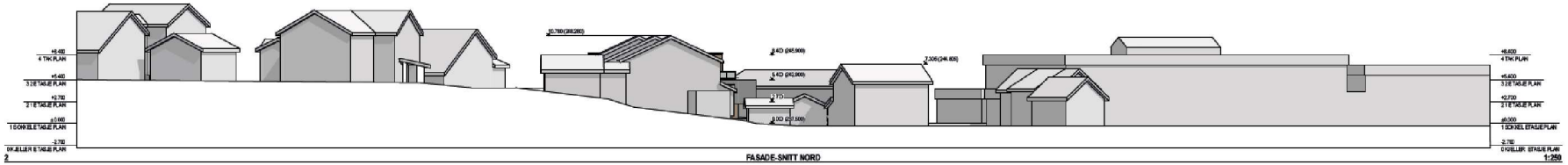
FURUVEIEN/ KIWI PIPERVEIEN



FASADE SØR

Terrengsnittene viser også at bebyggelsen øst for planområdet, eneboligene i Piperveien, vil ha høyere mønehøyde enn det nye planlagte bygget. Det nye bygget vil i praksis ikke bli høyere enn et bygg på to etasjer sett fra øst. Dette, mener vi, gjør at planlagt bebyggelse ikke vil ha negativ innvirkning på sine omgivelser når det gjelder høyde på bygget.





7.3 Stedets karakter

Stedets karakter er ivaretatt på en god måte. Bebyggelsen vil utgjøre en glidende overgang mellom Kiwi- tomta/ sentrumsområdet og villaområdet øst for Piperveien.

7.4 Byform og estetikk

Planlagt bebyggelse har forholdt seg til Pilotveileder for Harestua, som er en omfattende veileder for utviklingen av Harestua sentrum. Det er gitt bestemmelser som sikrer naturlige og ikke reflekterende materialer i fasaden, i tillegg til at volumet er brutt opp og variert for å skape en lettere silhuettvirkning. Byggeprosjektet vil således spille på de tradisjoner for materialbruk som finnes på Harestua i dag. Vi mener at dette, samt terrengtilpasningen av bygget, gjør at konsekvensen av prosjektet vil være positiv for Harestua sentrum. Se også pkt 7.4. Stedets karakter.

7.5 Kulturminner/kulturmiljø

Det er ingenting som per i dag tilsier at planforslaget vil berøre eller påvirke kulturminner eller kulturmiljøer.

7.6 Rekreasjonsinteresser

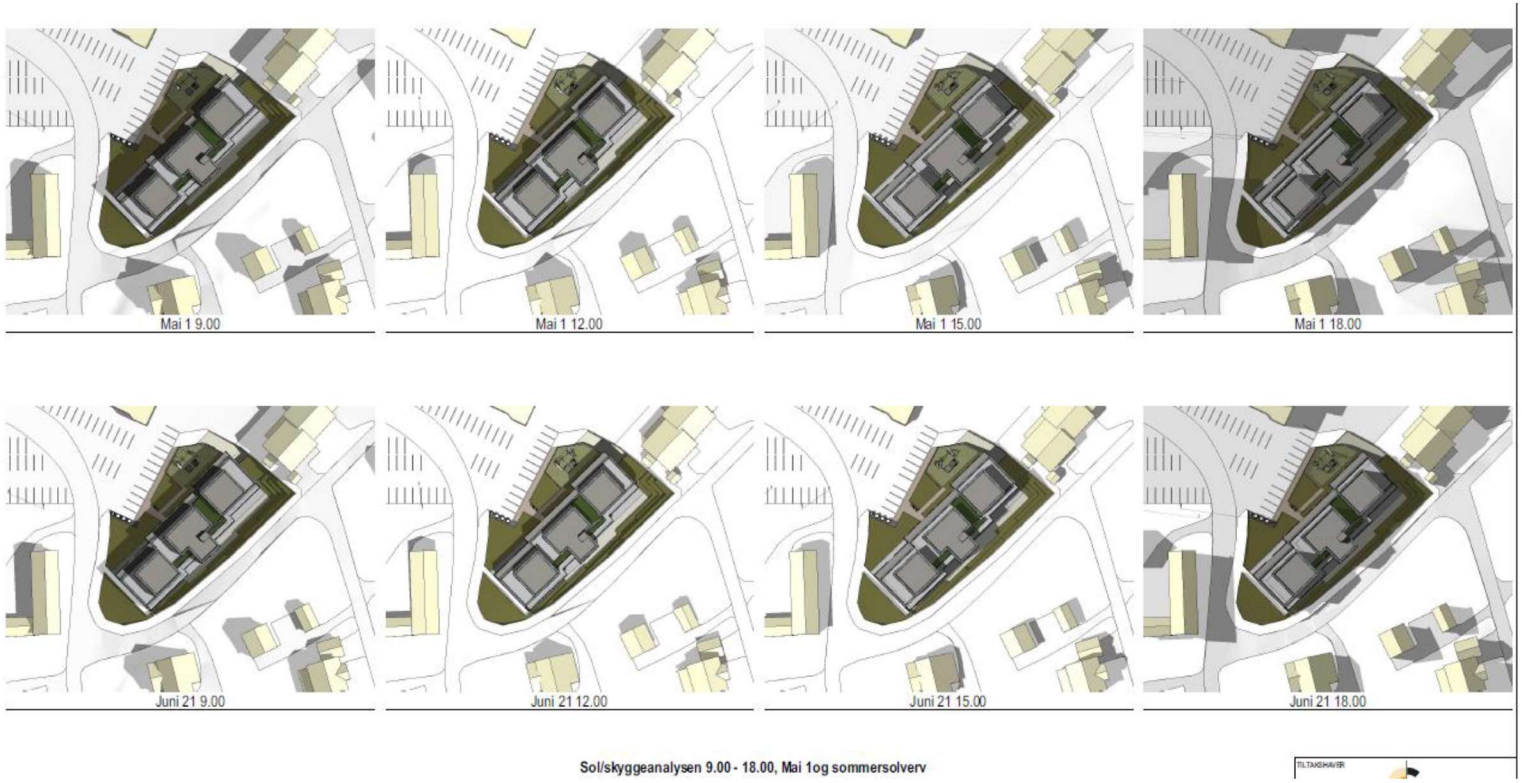
Nærlekeplassen i planområdet vil komme omgivelsene til gode. Planområdet består per i dag av privathager og er dermed mindre tilgjengelig for allmennheten. Konsekvensen av planforslaget anses i så måte å være positiv.

7.7 Uteområder

jf. pkt 7.2 Landskap og bebygd omgivelse.

7.8 Solforhold

Analysen av sol- og skyggeforholdene på tomta viser at det vil være gode solforhold for det meste av tiden inne i planområdet. Lekeplassen har sol fra rundt 12 og resten av dagen. Når det gjelder omgivelsene er det KIWI-tomta og parkeringsplassen foran det nye bygget som vil få mest skygge. I tillegg vil det falle noe skygge på enden av rekkehuset i nord fra rundt 15 og utover. Dette gjelder spesielt på våren /i mai som analysen viser. Skygge faller ikke i hagen på forsiden av rekkehuset.



7.9 Trafikk og parkering

Planforslaget åpner for en avkjørsel fra Furuveien. Det vil også etableres fortau, og dette i kombinasjon med tilfredsstillende løsning for sikt og trafikksikkerhet gjør at tiltaket anses ikke å ha negativ konsekvens for trafikksikkerheten i og rundt planområdet.

Nåværende veistruktur er ikke tenkt forandret vesentlig, med unntak av det etableres fortau langs Piperveien og Furuveien.

Trafikk vil øke noe i forbindelse med 17 nye boliger, men tilgrensende veisystem vurderes å være tilstrekkelig dimensjonert for denne økning.

Kollektivtilbudet i området er bra. Økt antall brukere i forbindelse med ny bosetting vil ikke medføre negative konsekvenser for kollektivtrafikken, men heller styrke denne.

Parkeringsplasser for planområdet vil etableres i parkeringskjeller, og vil ikke bli en dominerende eller godt synlig del av tiltaket. All parkering vil skje på egen eiendom, og dermed ikke medbringe arealmessige uheldige konsekvenser for omgivelsene.

Når det gjelder myke trafikanter og hvordan planforslaget påvirker disse oppsummerer trafikknotatet fra Asplan Viak som følger:

«*Leilighetsprosjektet vurderes i liten grad å endre de trafikale forholdene på stedet. Det blir en trafikkvekst på ca. 75 kjøretøyturer pr døgn.*
Det planlegges et fortau langs leilighetsprosjektets eiendomsgrense mot kommunalt vegnett. Dette bidrar positivt til trafikksikkerheten i området, da kjøretøy og myke trafikanter får fysisk adskillelse. Det er spesielt KIWI som målpunkt for mange i Furumo, og ikke leilighetsbygget i seg selv, som gjør

fortauet positivt for nærmiljøet. Frisiktsforholdene i krysset Furuveien X Piperveien blir også forbedret.
Fortauet vil også forbedre skoleveien tryggere, men det understrekes at skolebarn i Furumo også har andre alternative ruter enn langs Furuveien forbi KIWI.»

Basert på vurderingene over mener vi at planforslaget har positiv virkning på trafikksikkerheten i området.

7.10 Barn og unges interesser

Planforslaget ivaretar barn og unges interesser med gode uteoppholdsarealer og sikker adkomst. Det er ingen problematiske forhold eller uheldige virkninger.

Kompensasjon av tap
Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unge krever at ved omdisponering av arealer som er i bruk av barn og unge skal det skaffes fullverdige erstatningsarealer.

Planområdet omfatter i dag to privathager som er godt egnet for lek, men disse er private og ikke tilgjengelig for alle og dermed ikke brukt i stor utstrekning. Det vurderes derfor forsvarlig at dette nåværende tilbud for lek og utfoldelse faller bort og erstattes av felles uteoppholdsarealer og lekeplass tilpasset barn i alderen 0-6 år.

7.11 Sosial infrastruktur

Ved den planlagte utbyggingen vil antall beboere i området øke noe. Sosial infrastruktur og tilbud i nærområdet vurderes tilstrekkelig godt tilrettelagt for dette.

7.12 Universell utforming

Tiltaket vil bestå av minst 50 % universelt tilgjengelige boliger. Bebyggelsen plasseres i skrånende terreng, og vil ha universelt utformet inngang. I bygget etableres heis, og

leilighetene vil derfor være lett tilgjengelige. Tiltaket anses å være en forbedring av dagens situasjon med tanke på universell utforming.

7.13 Energibehov/energiforbruk

Foreliggende planforslag med planbestemmelser støtter energiriktige og miljøvennlig løsninger, i tillegg til at den representerer en energieffektivisering i kraft av å være et fortettingstiltak. Det er ingen problematiske forhold eller uheldige konsekvenser.

7.14 Teknisk infrastruktur

Den planlagte utbyggingen innebærer ingen problematiske forhold eller uheldige konsekvenser knyttet til teknisk infrastruktur, som vannforsyning, avløp, slokkevann, strøm, TV og telekommunikasjon.

7.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vil ikke ha uheldige konsekvenser for kommunen.

7.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget legger til rette for økt byggevirksomhet – som har positive virkninger på næringslivet i regionen.

7.17 Interessemotsetninger

Utnyttelsesgrad

På den ene siden står regionale og nasjonale målsettinger om fortetting ved eksisterende knutepunkter, og i Oppland er Harestua fastsatt som et av stedene der fortetting skal prioriteres. På den andre siden kommer merknader fra naboer som ikke ønsker en fortetting i planområdet, fordi de mener dette vil ha negative konsekvenser både i og omkring planområdet.

7.18 Avveiing av virkninger

Utnyttelsesgrad

Tiltakshaver vurderer at overordnete målsettinger og planer bør veie tyngre enn hensynet til naboenes ønsker, og vurderer ikke tiltaket å være av så stor negativ konsekvens som noen vil hevde. Denne vurderingen er det gjort rede for i foreliggende planbeskrivelse.

8 KONSEKVENSUTREDNING

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens §12-9 (Planer med vesentlige virkninger, PBL 2008) hhv. Miljøverndepartementets Forskrift om Konsekvensutredninger (01.01.2015) for planer med vesentlige virkninger. Planlagte tiltak i planforslag ligger utenfor krav til omfattende konsekvensutredninger og planprogram, siden:

- planforslag inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg til forskrift om konsekvensutredning (vedlegg 1 og 2).

9 INNKOMNE MERKNADER FRA BERØRTE PARTER MED FORSLAGSTILLERS KOMMENTARER

9.1 Statens vegvesen

Merknad datert 07.04.17

Påpeker at vegvesenet ikke kan se at planens formål er innenfor hovedformålene i kommuneplanen slik det skrives i varsel om oppstart.

Trafikksikkerhet og trafikale forhold

Viser generelt til at hensyn til trafikksikkerhet må ivaretas og at varelevering og parkeringsløsninger må detaljeres i reguleringsplanfasen, og skriver videre at det bør settes krav til sykkelparkering i området.

Adkomst

Det forutsettes at adkomst blir via nytt kryss sør for Kiwi, og at dagens avkjørsel fra fv. 16 blir sanert. Dette vil kunne utbedre trafikksikkerheten ved bussholdeplassen.
Sanering av avkjørsel må vises med stengesymbol i plankart og med krav om fysisk stenging før det gis igangsettelsestillatelse til nye bygg. Det fremkommer videre at det skal sikres direkteadkomst for gående og syklende fra planområdet og ut på gang- og sykkelveien.

Byggegrense

Fv. 16 har funksjonsklasse D – lokal samleveg. Generell byggegrense er satt til 20 fra midtlinje veg, men vegvesenet kan for denne planen akseptere en byggegrense på 15 meter, blant annet begrunnet med et ønske om høy arealutnyttelse i sentrumsnære områder.
Minner om at byggegrense til offentlig vei også gjelder for etablering av interne veger og parkeringsplasser. Målsatt byggegrense må vises i plankartet.

Støy

Deler av planområdet ligger i gul støysone for fv.16. Det forutsettes at dette hensyntas i planen.

Forslagsstillers kommentar:

Etter at planområdet ble forminsket til bare å gjelde Piperveien 2-4 er ikke merknadene fra Statens vegvesen lenger like relevante, men de er likevel tatt med videre som et generelt innspill. Tiltakshaver har vært i kontakt med statens vegvesen om endring av planområdet, og ble da henvist til å ta kontakt med kommunen for avklaring om krav til utforming. Denne kontakten er etablert, og planforslaget er utformet i tråd med Lunner kommunes ønsker for vegløsning og utforming.

9.2 Norges vassdrag- og energidirektorat

Merknad datert 02.04.17

NVE viser til stor saksmengde og sender derfor en generell informasjon med sjekklister som skal sikre at problematikken rundt vann og vassdrag ivaretas. De ønsker at tiltakshaver/ kommunen tar kontakt dersom det er temaer som NVE bør komme med tilbakemeldinger om.

De opplyses videre om at NVE må ha planen på høring dersom planen berører noen av temaene i den oversendte sjekklista.

Forslagsstillers kommentar:

Det fremkommer av sjekklista fra NVE at etaten må prioritere planer der det er vesentlig fare for et eller flere av punktene som er nevnt i sjekklista. For denne planen gjelder fare for flom fordi planområdet ligger på en elveslette.

Gjennomgang av sjekklista fra NVE angir hvilke vurderinger som bør gjøres og hvordan avbøtende tiltak skal innarbeides i planen. Vurderingen i dette planarbeidet baserer seg på foreliggende flomsonekart og tilhørende råd for avbøtende tiltak fra Norconsult. Tiltaket Norconsult anbefaler ligger utenfor planområdet, men forutsettes gjennomført av kommunen før tiltak iverksettes i planområdet. Dersom dette ikke er tilfelle må tiltakshaver i tråd med samme rapport fra Norconsult gjøre en 2D-vannlinjeberegning for å finne den reelle flomsonen i planområdet, og gjøre nødvendige sikringstiltak deretter.

Ved gjennomførte tiltak mot flom vil det ikke lenger være fare for flom i planområdet, jf. overnevnte rapport, og det anses derfor ikke nødvendig å sende planen til høring hos NVE.

9.3 Oppland fylkeskommune, merknad datert 05.04.17

Merknader fra kulturarv

Forholdet til verneverdig bebyggelse

Det ligger to SEFRAK-registrerte bygg innenfor planområdet, begge oppført på 1800- tallet. Påpeker at byggenes verneverdi bør utredes forbindelse med planarbeidet. For dette anbefales det å ta kontakt med bygningsrådgiver Lars Stålegård ved Randsfjordmuseene. Det vises videre til hvordan eventuelle verneverdier bør ivaretas i reguleringsplanen.
Konsekvensene for de SEFRAK-registrerte bygningene må fremkomme av planarbeidet, og de varsles at de vil kunne komme med ytterligere merknader når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Forholdet til automatisk fredete kulturminner

Fylkeskommunen har ikke kjennskap til at forelagte planforslag vil komme i berøring med automatisk fredete kulturminner, men minner om meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.

Merknader fra Regionalenheten

Påpeker at planområdet er så vidt over 15 daa, og at dette i kombinasjon med at planforslaget ikke er i tråd med gjeldende kommuneplan utløser krav om planprogram og konsekvensutredning.

Mener oppstartsvarselet er mangelfullt og tvetydig. Det tilrås at det lages planprogram dersom det ikke bare blir boliger i området, men at omfanget av planprogrammet ikke er større enn det er behov for. Påpeker at planområdet ligger mellom to områder som allerede er regulert til sentrumsformål eller forretning og kontor, og mener derfor det vil være naturlig å vurdere dette også i planområdet. Påpeker videre at det vil være riktig å planlegge for en høyere utnyttelse i planområdet enn den som gjelder for boligfeltet i sør.

Merknader fra Opplandstrafikk

Opplandstrafikk har ingen merknader.

Forslagsstillers kommentar:

Etter at planområdet ble redusert til kun å gjelde Piperveien 2-4 er det ikke lenger SEFRAK-registrerte bygg i planområdet.

Planområdet reduseres også så mye at kravet om konsekvensutredning faller bort.

Planforslaget legger til rette for fortetting i Piperveien 2-4 og merknaden fra regionalenheten tas dermed til følge.

Per Henrik Hjartøy Haug, merknad datert 09.04.17

Mener forslaget er i strid med gjeldende kommuneplan, der området er regulert til eksisterende boligområde. Påpeker at områdeplanen for Harestua sentrum, som det vises til i kunngjøringen, ikke omfatter planområdet.

Påpeker at kommuneplanen inneholder rekkefølgebestemmelser for utbygging på Harestua, der det fremkommer at arealer innenfor områdeplanen for Harestua sentrum skal utbygges først.
Han mener det er viktig at kommunen forhoder seg til dette, og hevder det ikke er behov for utvidelse av Harestua sentrum sørover, eller at det er arealknapphet på Harestua.

Piperveien 2 og 4
Viser til gjeldende retningslinjer for boligbebyggelse i kommuneplanen og ønsker at disse følges. Hevder at det som har fremkommet av planer for området til nå ikke vil tilfredsstille disse retningslinjene, og foreslår at det heller etableres rekkehus i området.

Forslagsstillers kommentar:

Gjeldende plan:
Når det gjelder henvisningen til områdeplanen for Harestua sentrum i varslingsbrevet, ble det gjort for å vise til rammene som denne planen gir med tanke på utnyttelse, høyder og utforming.

Rekkefølgebestemmelsene:
Rekkefølgebestemmelsene gjelder utbygging av områdeplanen før område 7H og 7K. Planområdet ligger ikke innenfor 7H eller 7K, og omfattes dermed ikke av rekkefølgebestemmelsen, da det fremkommer i §1.3 at *«øvrige områder bygges ut uavhengig av denne rekkefølgen»*.

Piperveien:
Det som tidligere har fremkommet av planer i avisen Hadeland er redusert med 2 etasjer i foreliggende planforslag samt planlagt senket 2 meter i terrenget, og er i tråd med regionale føringer om fortetting på Harestua.

9.4 Jacob Reme, merknad datert 23.04.17

Foreslås at berørte parter innkalles til et felles møte for å avklare en del forhold rundt planene for området. Gjerne i midten av uke 14.

Forslagsstillers kommentar:
Det er ikke per dags dato planlagt å avholde et felles møte.

9.5 Ragnar Kjørven, merknad datert 06.04.17

Viser til varslingsannonse i avisen Hadeland og planene om et leilighetsbygg på fem etasjer som det skrives om i samme avis. Han mener at et slikt bygg er alt for stort, vil være til sjenanse og ikke passe inn i området for øvrig. Hevder videre at dette er noe mange av beboerne på Harestua er enige i.
Han mener videre at det i planen bør inntas bestemmelser om høyder og materialbruk.

Forslagsstillers kommentar:
Det som tidligere har fremkommet av planer i avisen Hadeland er redusert med 2 etasjer i foreliggende planforslag samt planlagt senket 2 meteri terrenget, og er i tråd med regionale føringer

om fortetting på Harestua. Det er i planen fastsatt bestemmelser om høyder og materialbruk. Høyden på den inntrukne 3. Etasjen på planlagt bygg i revidert plan er nå lavere enn nabobyggene i Pipervegen 6A til 6F. Kotehøyde i piperveien er +243, byggets hovedkropp er kote 244,0 og er 4,28 meter lavere enn møne på Pipervegen 6A til 6F.

9.6 Arne Øystein og Inger Helene Lunner, merknad datert 18.04.17

Mener at blokkbebyggelse med flere etasjer bryter med byggeskikken i dette området med villaer og annen lav bebyggelse. De bemerker også at trafikkforholdene rundt Harestua senter er kaotiske i dag med den aktivitet som finnes der og i området rundt.

Forslagsstillers kommentar:

Det redegjøres i planbeskrivelsen for hvordan tiltakshaver vurderer innslag av blokkbebyggelse i dette området. Trafikksituasjonen vil ivaretas i henhold til krav fra kommunen og Statens vegvesen, og vil utbedre trafikksituasjonen som er der i dag.

9.7 Merknad fra naboer og andre beboere på Harestua

Se vedlagt merknad for samtlige navn og underskrifter. Merknad datert 04.04.17

Det vises både til varsel om oppstartet planarbeid og informasjon som fremkommer i avisen Hadeland den 17. mars. Undertegnede er i utgangspunktet positive til boligutbygging på Harestua, men mener at det varslede prosjektet bryter helt med hva som er akseptabelt ut i fra flere synspunkter:

1. Høyde

   Mener det skisserte bygget på 5 etasjer, inntil 15 meter, er for høyt, og ikke vil passe inn i omgivelsene, og hevder videre at planlagt bebyggelse vil fremstå som et fremmedelement av dimensjoner og at flere forhold vil få

redusert kvalitet: sol/ skygge, utsikt, liten passerende vei og områdets estetikk for øvrig.
Undertegnede mener det heller bør bygges rekkehus i Piperveien 2 og 4, som i Piperveien 6, og det henvises til Sagparken og Stasjonsvika som gode eksempler på blokkbebyggelse som kan aksepteres om de likevel ønsker å føre planen frem. De mener videre at planområdet vil bli et konkurrerende «sentrum» til Sagtomta.

2. Trafikk
Mener at de forelagte planene vil innebære en betydelig trafikkøkning og at dagens veier og kryss ikke er dimensjonert for dette. Hensyn til sikker skolevei nevnes spesielt
3. Materialbruk
Undertegnede mener at bebyggelsen DEMA eiendom (ny utbygger: Solrikt AS) planlegger er et fremmedelement med negative estetisk konsekvenser for nabolaget, og påpeker viktigheten av god materialbruk.
4. Påpeker til slutt at de har lite informasjon om planarbeidet, men stiller likevel kritiske spørsmål ved mange andre temaer (se vedlegg)
Se vedlagt merknad for mer utfyllende informasjon.

<u>Forslagstillers kommentar:</u>
Høyde:
Det redegjøres i planbeskrivelsen for hvordan tiltakshaver vurderer innslag av blokkbebyggelse i dette området.
Høyden på den inntrukne 3. Etasje med luft mellom enheter på planlagt bygg i revidert plan er nå 62cm høyere enn Nabobygget Pipervegen 6A til 6F. Kotehøyde i piperveien er +243, byggets hovedkropp er kote 244,0 og er 4,28 meter lavere enn møne på Pipervegen 6A til 6F.
Trafikk:
Trafikksituasjonen vil ivaretas i henhold til krav fra kommunen og statens vegvesen, og vil utbedre trafikksituasjonen som er der i dag.

Materialbruk:
For å sikre god tilpasning til omkringliggende landskap og bebyggelse er det i planen inntatt bestemmelser om høyder, materialbruk og utforming.

----- *** -----

Planbeskrivelse og tilhørende planbestemmelser og plankart for detaljreguleringsplanen er utarbeidet av Planmaker,
v/ Elisabeth Crawfurd, landskapsarkitekt MNLA
og Andreas Corneliussen, arkitekt MNAL
(samarbeid og sidemannskontroll)

----- *** -----

Forslagsstiller/utbygger: SOLRIKT AS
Plankonsulent: PLANMAKER.no