



## **PLANBESKRIVELSE**

### **DETALJREGULERING FOR BOLIGFELT BUREISERVEGEN**

**PLAN NR. 0533-2017-0008**

**25.09.2018**

## INNHOLDSFORTEGNELSE

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| INNHOLDSFORTEGNELSE .....                                                  | 2  |
| INNLEDNING .....                                                           | 4  |
| 1.1 BAKGRUNN .....                                                         | 4  |
| 2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET .....                                         | 4  |
| 2.1 BELIGGENHET .....                                                      | 4  |
| 2.2 PLANOMRÅDETS AVGRENsing .....                                          | 5  |
| 2.2.1 Avgrensing, eierforhold .....                                        | 5  |
| 2.3 DAGENS SITUASJON I OG NÆR PLANOMRÅDET .....                            | 6  |
| 2.3.1 Eksisterende bebyggelse og bruk .....                                | 6  |
| 2.3.2 Landskap, natur og kultur .....                                      | 6  |
| 2.3.3 Trafikkforhold .....                                                 | 6  |
| 2.3.4 Nærmiljø .....                                                       | 7  |
| 2.3.5 Barn og unges bruk av området .....                                  | 7  |
| 2.3.6 Risiko og sårbarhet .....                                            | 7  |
| 2.4 PLANSTATUS .....                                                       | 8  |
| 2.4.1 Kommuneplan .....                                                    | 8  |
| 2.4.2 Reguleringsstatus for planområdet .....                              | 10 |
| 2.4.3 Pågående el gjeldende planer i nærområdet .....                      | 10 |
| 2.4.3 Andre styrende planer og dokumenter .....                            | 10 |
| 3 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....                                       | 11 |
| 3.1 PLANKARTET .....                                                       | 11 |
| 3.2 AREALREGNSKAP .....                                                    | 12 |
| 3.3 BESKRIVELSE .....                                                      | 12 |
| 3.3.1 Plangrep .....                                                       | 12 |
| 3.3.2 Bebyggelse, estetikk, landskap .....                                 | 13 |
| 3.3.3 Tilgjengelighet .....                                                | 15 |
| 3.3.4 Grøntarealer .....                                                   | 16 |
| 3.3.5 Naturmangfold .....                                                  | 17 |
| 3.3.6 Landbruk .....                                                       | 18 |
| 3.3.7 Kulturminner .....                                                   | 18 |
| 3.3.8 Barn og unges interesser .....                                       | 18 |
| 3.3.9 Samferdselsanlegg, trafiksikkerhet og parkering .....                | 19 |
| 3.3.10 Teknisk infrastruktur, overvann, brannvann, avfallshåndtering ..... | 22 |
| 3.3.11 Vegnavn .....                                                       | 24 |
| 3.3.12 Risiko- og sårbarhet .....                                          | 24 |
| 3.3.13 Støy .....                                                          | 24 |
| 3.3.14 Forurensning, energiforbruk og energikilde .....                    | 24 |
| 3.3.15 Utbyggingsavtale .....                                              | 25 |
| 4 MERKNADER .....                                                          | 25 |
| 4.1 VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID, MAI 2016 .....                       | 25 |
| 4.1.1 Fylkesmannen i Oppland, datert 13.05.2016 .....                      | 25 |
| 4.1.2 Statens vegvesen, datert 27.05.2016 .....                            | 25 |
| 4.1.3 NVE, datert 10.05.2016 .....                                         | 26 |
| 4.1.4 Oppland fylkeskommune, datert 23.05.2016 .....                       | 26 |
| 4.1.5 Bureiservegen veilag v/Tom Ergo, datert 23.05.2016 .....             | 27 |
| 4.1.6 Atle Holmstykket, datert 11.05.2016 .....                            | 27 |
| 4.2 TILLEGGSVARSLING: UTVIDELSE AV PLANOMRÅDE, SEPTEMBER 2017 .....        | 27 |

|       |                                                 |    |
|-------|-------------------------------------------------|----|
| 4.2.1 | Statens Vegvesen, datert 20.09.2017.....        | 27 |
| 4.2.2 | Oppland Fylkeskommune, datert 21.09.2017.....   | 28 |
| 4.2.3 | Betonmast Innlandet AS, datert 20.09.2017.....  | 28 |
| 4.2.4 | Bureiservegen Veilag SA, datert 28.09.2017..... | 28 |
| 4.2.5 | Atle Holmstykket, datert 31.08.2017.....        | 29 |
| 5     | FORSLAGSSTILLERS VURDERING .....                | 29 |
| 6     | VEDLEGG .....                                   | 30 |

## INNLEDNING

### 1.1 BAKGRUNN

Hjemmelshaver:

Nina Kjørven Hungerholdt og Linn Kjørven Gundersen

Forslagsstiller/fagansvarlig:

Multiconsult Norge AS

Hensikten med planen:

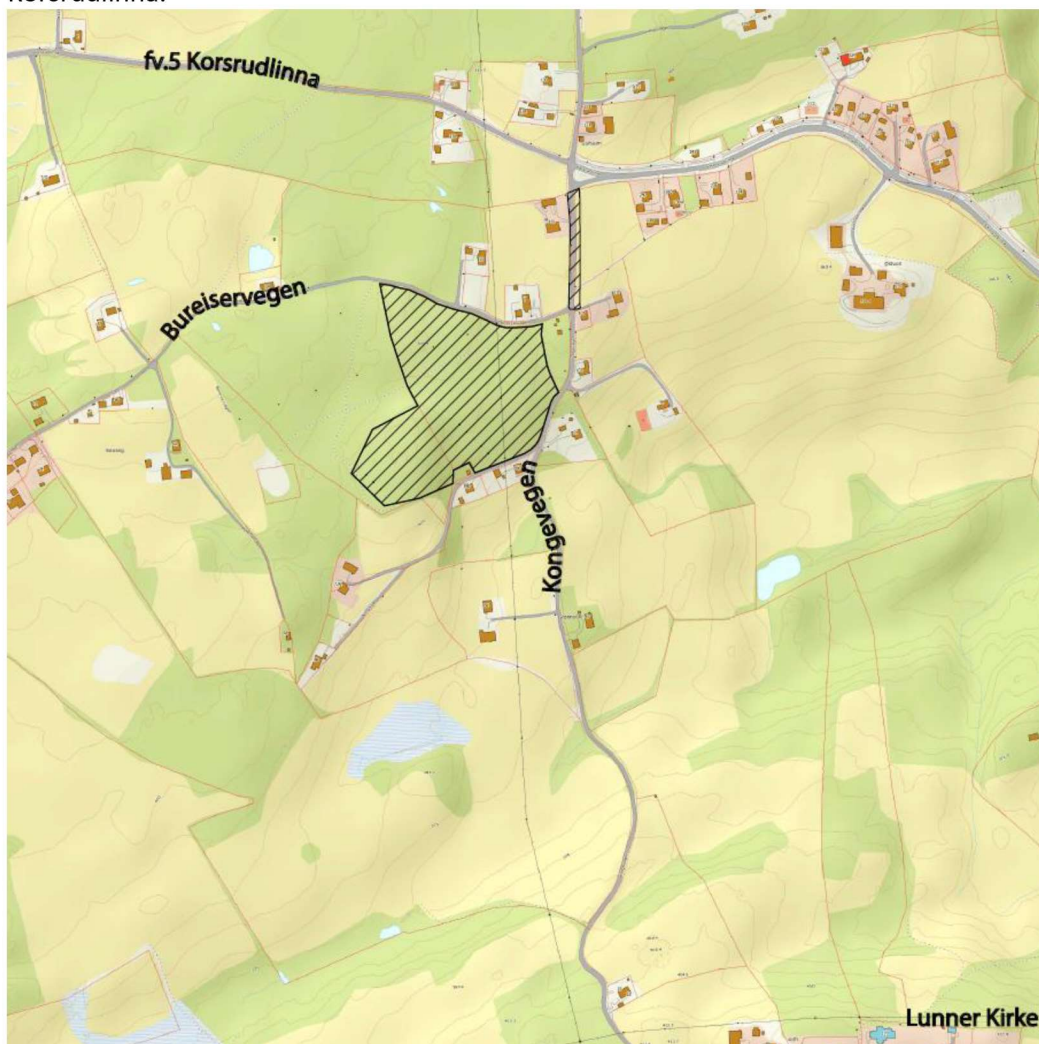
Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for utvikling av et boligområde med inntil 30 boenheter i form av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger. Kommunestyret vedtok 10.03.2016 arealdelen av kommuneplan for Lunner 2013-2024 innenfor områdene 6 og 49, iht. resultatet av meklingsmøtet mellom Lunner kommune og Statens vegvesen 20.08.2014.

Eventuelle politiske vedtak, eller andre forhold som ligger til grunn for oppstart av planarbeidet:

## 2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

### 2.1 BELIGGENHET

Planområdet ligger langs Kongevegen og mellom Kongevegen og Bureiservegen sør for fv. 5 Korsrudlinna.





## 2.2 PLANOMRÅDETS AVGRENSING

### 2.2.1 Avgrensning, eierforhold

Kart som viser avgrensning av planområdet med hvit stiplet linje, og eksisterende eiendomsgrenser med rødt.



## 2.3 DAGENS SITUASJON I OG NÆR PLANOMRÅDET

### 2.3.1 Eksisterende bebyggelse og bruk

Planområdet ligger mellom Kongevegen og Bureiservegen ca. 2 km i luftlinje vest for Lunner tettsted.

Planområdet omfatter gnr. 23, bnr. 191, samt ca. 10 daa av gnr. 23, bnr. 2. Gnr. 23, bnr. 191 eies av Nina Kjørven Hungerholdt og Linn Kjørven Gundersen. Forslagsstiller vil kjøpe berørt areal på gnr. 23, bnr. 2 av sin nabo når reguleringsplanen er vedtatt. Planområdet omfatter også Kongevegen samt del av de private eiendommene gnr. 24, bnr. 27 og gnr. 23, bnr. 11 øst for vegen. Kongevegen er umatrikulert kommunal veg.

Planområdet er totalt ca. 43,3 da.

Planområdet er i dag ubebygd. Omkring ligger gårdsbruk og spredt boligbebyggelse.

### 2.3.2 Landskap, natur og kultur

#### *Landskap*

Terrenget innenfor planområdet skråner fra ca. kote 410 i nordvest mot ca. kote 383 mot Kongevegen i sørøst. Omkring planområdet ligger jorder, beiter og skogsområder.

#### *Natur- og ressursgrunnlaget*

Planområdet er ubebygd. Området har tidligere vært et skogsområde, men skogen er nå i hovedsak avvirket. Området er oppgitt å ha middels bonitet.

Området er leveområde for elg. Det er ellers ikke registrert viktig naturmangfold innenfor planområdet. Vurderinger av naturmangfold ble gjort i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanens arealdel. Kommunen har ikke stilt krav om ytterligere registreringer.

#### *Kulturminner og kulturmiljø*

Det er knyttet kulturminneinteresser til Kongevegen. Kongevegen binder sammen middelalderkirkestedene ved Lunner og Granavollen, og har trolig sin opprinnelse i middelalder. Vegen er ifølge fylkeskommunens forhåndsuttalelse merket og skjøttet som en lokal variant av Pilegrimsleden.

Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner innenfor planområdet, men det er registrert en rekke kulturminner i nærområdet. Fylkeskommunen stilte derfor krav om arkeologisk registrering i sin forhåndsuttalelse. Arkeologisk registrering ble utført i august 2016. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner under befaringen. Det ble imidlertid påvist to tufter etter hus og en rekke rydningsrøyser fra nyere tid. Store deler av det østlige planområdet viser også tegn på tidligere dyrking. Det ble skrevet rapport fra registreringen, datert 01.09.2016. Nyere tids kulturminner ble målt inn eller manuelt plottet i kart.

### 2.3.3 Trafikkforhold

Atkomst til planområdet er fra den private Bureiservegen.

Planområdet omfatter Kongevegen fra krysset mellom Kongevegen og fv. 5 Korsrudlinna til Bureiservegen i sør. Fra krysset er det ca. 2,9 km ned til Lunner sentrum. Trafikkmengden

på fv. 5 er ca. 233 kjøretøy pr. døgn vest for Kongevegen og 684 øst for Kongevegen. Fartsgrensa er 60 km/t ved krysset mellom fylkesvegen og Kongevegen.

Fra Lunner sentrum går det gang-/sykkelveg langs fv. 5 Korsrudlinna fram til Kongevegen/Solheimstorget nord for planområdet. Det er ellers ingen særskilt tilrettelegging for gående og syklende i nærheten av planområdet. Trafikksikkerheten med tanke på skoleveg er lite tilfredsstillende i dagens situasjon.

Kongevegen er en kommunal grusveg med ca. 4,5 m bredde. Vegen brukes til dels som gjennomkjøringsveg for foreldre som kjører barn til og fra Lunner barneskole. Fartsgrensen er 80 km/t. Det er gatelys i Kongevegen fra Solheimstorget i nord fram til Bureiservegen.

Kjørkevegen går ligger sør for Kongevegen. Konsekvensutredning til kommuneplanens arealdel beskriver Kjørkevegen som særlig trafikkfarlig skoleveg. Kommunens skyssreglement for Lunner barneskole beskriver også strekningen fra Kongevegen X Bureiservegen - Lunner kirke som særlig trafikkfarlig for 1-4 trinn hele året. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 1.3.2 setter imidlertid rekkefølgekrav for teknisk og sosial infrastruktur som sikrer forsvarlig utbygging av skoleveg før boligbygging.

Når det gjelder kollektivdekning går det buss på morgenen og om ettermiddagen på hverdager langs fv. 5 i nord. Bussen stopper ved Solheimstorget i krysset mellom Kongevegen og fv. 5 Korsrudlinna (linje 716 Gran-Lunner-Grindvoll-Jevnaker og linje 717 Jevnaker-Lunner-Olimb-Jevnaker). Avstand fra planområdet til bussholdeplass ved Solheimstorget langs fv. 5 i nord er ca. 250 m.

På Lunner er det togstasjon som trafikkeres av togene på Gjøvikbanen.

#### **2.3.4 Nærmiljø**

Nærmeste barnehager er Kalvsjø barnehage (0-5 år) ca. 3 km sør for planområdet og Grindvoll barnehage (2-5 år) ca. 5 km vest for planområdet. Nærmeste skole er Lunner skole (barneskole) ca. 3,5 km sør for planområdet. Lunner ungdomsskole ligger på Roa, en gangavstand på ca. 6 km fra planområdet. Nærmeste videregående skole ligger på Gran, ca. 5 km nord for planområdet.

Nærmeste handelstilbud og post i butikk finnes i Lunner sentrum.

#### **2.3.5 Barn og unges bruk av området**

Planområdet i dag utgjør i liten grad et leke- og oppholdsareal for barn. Det er få boliger i umiddelbar nærhet til planområdet.

Det er krav til trafikksikker skoleveg ved etablering av boliger innenfor 4 km fra skolen. Det er mindre enn 4 km fra planområdet til Lunner barneskole. Kongevegen vil være en del av skolevegen for barn fra planområdet.

#### **2.3.6 Risiko og sårbarhet**

Det går høyspentledning over planområdet i nord-sydlig retning. Spenningen er på 22 kV. I temakart til kommuneplanen er det avsatt faresoner langs høyspentnettet i kommunen. Korridorbredden er større enn det gjeldende forskrifter krever. Hensikten i planen er å trygge et større område mot elektromagnetisk stråling, da det finnes indikasjoner på at slik stråling kan være helsefarlig. Det anbefales fra Statens strålevern at det ikke bygges boliger



i områder hvor strålingsnivået overskrider 0,4 µT. De viste korridorene på plankartet er ifølge kommuneplanens arealdel tilstrekkelig for dette nivået, men det kan komme nye resultater i forskningen som vil gjøre det riktig å vurdere korridorbredden på nytt. Ved søknader om tiltak innenfor korridorene skal det framlegges dokumentasjon på strålingsnivået, jf. bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2013-2024, § 7.1.3. Når kraftledning legges i bakken reduseres stråling betydelig, og faresonen kan derfor begrenses.

Hensynssone for radonfare omfatter hele Lunner kommune. Planområdet ligger innenfor område markert med høy radon-aktsomhet (NGU).

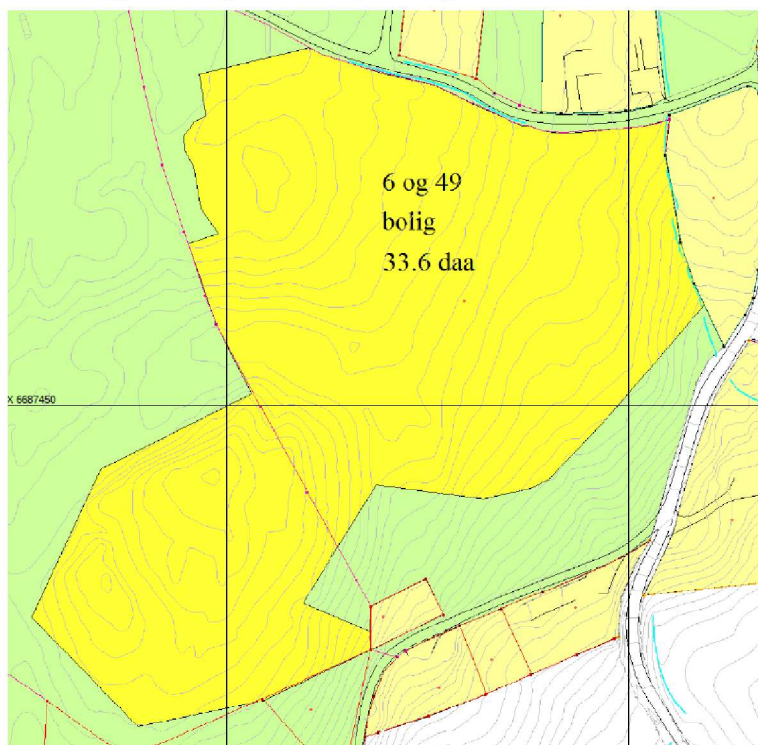
Temakart støy til kommuneplanens arealdel angir hensynssone for støy langs fv. 5. Hensynssonen berører ikke det foreslåtte boligområdet.

Kjørkevegen sør for planområdet er anset som en trafikkfarlig skoleveg. Også strekningen fra krysset Kongevegen X Bureiservegen og Lunner kirke er ansett som trafikkfarlig for små skolebarn. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 1.3.2 setter rekkefølgekrav om utbygging av forsvarlig skoleveg før boligbygging.

## 2.4 PLANSTATUS

### 2.4.1 Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan for Lunner kommune (2013-2024), er planområdet avsatt til framtidig boligbebyggelse. Kommuneplanen for 2013-2024 ble vedtatt 24.10.2013. Statens vegvesen fremmet innsigelse til avgrensningen av det foreslåtte boligområdet i arealplankartetets områder 6 og 49. Området var derfor unntatt rettsvirkning inntil innsigelsen var avklart. Størrelsen på det foreslåtte nye boligområdet ble derfor redusert fra 54 til 34 daa, og antall boliger ble redusert til maks. 30 boenheter. I brev datert 11.01.2016 frafalt Statens vegvesen innsigelsen, og aksepterte kommunens forslag til avgrensning av områdene 6 og 49. Kommunestyret vedtok deretter revidert kommuneplanens arealdel 10.03.2016, med avgrensning av det nye boligområdet som vist på skissen under.



*Utsnitt fra kommuneplanens  
arealdel, revisjon vedtatt av  
kommunestyret 10.03.2016*

Kommuneplanens arealdel angir holdningsklasser for etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende avkjørsler langs riks- og fylkesveger. Fv. 5 er markert som funksjonsklasse E - Lokal atkomstveg, og med en holdningsklasse IV Lite streng holdning til avkjørsler. Byggegrense til veg med funksjonsklasse E er 15 m.

I henhold til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel må det påregnes utarbeidelse av utbyggingsavtale før utbygging av boligområder med mer enn 4 boenheter. Utbyggingsavtalene skal sikre infrastrukturanlegg som veg, tilrettelegging for bruk av bioenergi, gang- og sykkelveger, grønnstruktur, skiløyper o.l. Utbyggingsavtalen kan også inneholde bestemmelser om andel boliger tilpasset personer med spesielle behov og/eller kommunens rett til å kjøpe slike boliger. Utbygger skal ikke finansiere annet enn den forholdsmessige delen som utbyggingen innebærer i forhold til omgivelsene.

For nye boligprosjekter med mer enn 6 boenheter skal det tilrettelegges for vannbåren varme.

Rekkefølgebestemmelser til kommuneplanens arealdel slår fast at utbygging ikke kan finne sted før trafiksikker atkomstveg, avkjørsel/kryss er etablert. Det må etableres trafiksikker skoleveg mellom bolig og skole når avstanden er mindre enn 4 km. Dette kan gjøres i form av tiltak på vegen eller ved etablering av gang- og sykkelveg. Utbygging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan heller ikke finne sted før kommunen har vurdert skole- og barnehagekapasiteten, og gitt klarsignal for utbygging.

For prosjekter med 8 boliger eller flere skal minst halvparten av boligene tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Bestemmelsen § 1.5 stiller krav til opparbeidelse av lekearealer og utendørs oppholdsarealer. Det stilles krav til lekearealer for barn i alle aldersgrupper nær boliger. Det skal være trafiksikker atkomst.

Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres i nærheten av høyspent kraftledning.

Bestemmelsen § 2.2.2 stiller krav til parkeringsdekning. Hver bolig med to rom skal ha 1 biloppstillingsplass. Hver bolig med tre rom skal ha 1,5 parkeringsplass. Boliger med 4 rom eller mer skal ha 2 parkeringsplasser for bil. Hver biloppstillingsplass skal være minst 18 m<sup>2</sup>.

For frittliggende småhusbebyggelse tillates ifølge bestemmelsen § 2.2.3.3 en %-BYA på 30% pr. tomt.

Utformingsbestemmelser i § 2.2.3.4 sier at boliger skal ha lengderetning som følger høydekotene. Bygning med mønetak skal ha møneretning som følger byggets lengderetning. Tak på bygninger skal tekkes med matt materiale. Maks. mønehøyde på boliger skal ikke overstige 8,5 m. Maks. gesimshøyde skal være 7,0 m. Frittliggende garasjer eller uthus skal ha maks. 5,0 m mønehøyde og 3,5 m gesims. Boligbygg, uthus og garasje på en eiendom skal ha lik takform. Opprinnelig terreng skal i utgangspunktet ikke endres mer enn 1,5 m. Bygg skal ha underetasje i tilfeller hvor terrengendringer vil bli mer enn 1,5 m. Maks. bebyggd areal (BYA) for frittliggende uthus eller garasje til boliger er 45 m<sup>2</sup>.

Overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder.

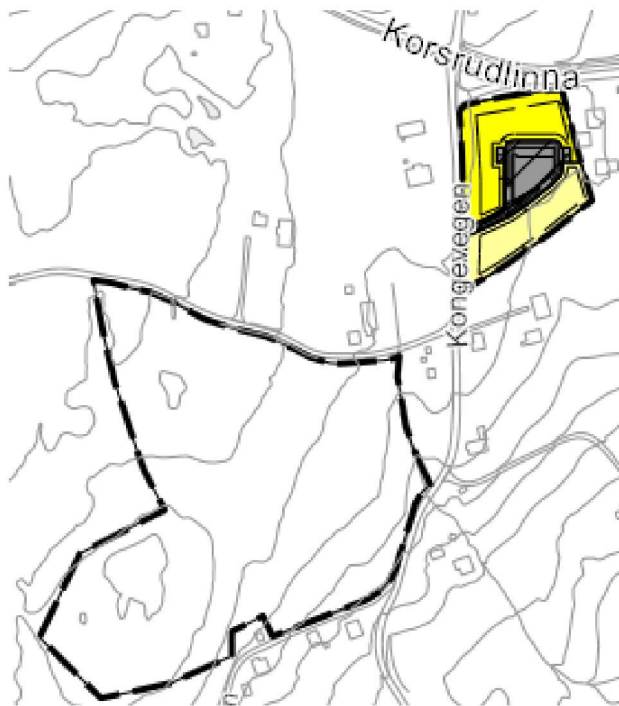
Ved planer om fradeling eller nye bygg nær kraftledninger skal fareområder omkring høyspentlinjer beregnes og dokumenteres. Ved nybygg i hensynssonen skal styrken på

elektromagnetisk felt beregnes. Nye boliger eller lekeplasser skal ikke overstige grense på 0,4 mikrottesla.

#### 2.4.2 Reguleringsstatus for planområdet

Planområdet er i hovedsak uregulert. Kun et område øst for Kongevegen, mot Solheimstorget er regulert, se kap. 2.4.3.

#### 2.4.3 Pågående el gjeldende planer i nærområdet



Utsnittet viser andre reguleringsplaner i området. Nordøst for planområdet, ved Solheimstorget, er det regulert et område for boligbebyggelse, med tilhørende parkering og lekeareal. Det er regulert felt for både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Maks tillatt bebygd areal (BYA) er 25 og 35% for henholdsvis frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Utsnitt fra kommunens webkart, datert 04.08.2016

#### 2.4.3 Andre styrende planer og dokumenter

Planforslaget berører følgende rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser:

*Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl. res. 26.09.2014*

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikk sikkerhet 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. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet.

*Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen fastsatt ved kgl.res. 1. september 1989.*

Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal ivareta at arealer



som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

*Brev fra miljøverndepartementet til fylkesmennene, datert 31.8.2012*

Kommunene skal gjennom sin planlegging bl.a. sikre tilstrekkelig boligbygging.

Fylkesmannen bør påse at kommunene i sine planer tilrettelegger for tilstrekkelig boligutbygging i forhold til forventet behov, og utarbeider arealregnskap som avklarer arealreserver og arealbehov for boliger m.m., og setter opp mål for utbyggingsvolum og utbyggingsmønster.

### 3 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

#### 3.1 PLANKARTET



Utsnitt av forslag til reguleringskart



### 3.2 AREALREGNSKAP

| Formål                                                                |                                                         | Areal i m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------|
| PBL § 12-5, 1.ledd nr. 1 - Bebyggelse og anlegg                       |                                                         |                        |
| Bebyggelse og anlegg                                                  | Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (1111) | 20 412,5               |
|                                                                       | Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (1112)   | 5 515,6                |
|                                                                       | Energianlegg (1510)                                     | 116,3                  |
|                                                                       | Renovasjonsanlegg (1550)                                | 40,5                   |
|                                                                       | Uteoppholdsareal (lekeplass) (1610)                     | 3991,5                 |
|                                                                       |                                                         |                        |
| PBL § 12-5, 1.ledd nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur |                                                         |                        |
| Veg                                                                   | Kjøreveg (2011)                                         | 4 001,5                |
|                                                                       | Fortau (2012)                                           | 413,5                  |
|                                                                       | Gang-/sykkelveg (2015)                                  | 300,9                  |
|                                                                       | Grøntareal (2019)                                       | 1 335,8                |
|                                                                       |                                                         |                        |
| Annen veggrunn                                                        |                                                         |                        |
| PBL § 12-5, 1.ledd nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsområde       |                                                         |                        |
| Landbruks-, natur- og friluftsområde                                  | Landbruks-, natur- og friluftsområde (5100))            | 7 158,3                |
| PBL § 12-6, jf. § 11-8, bokstav a)                                    |                                                         |                        |
| Sikringssone                                                          | Frisikt (H140)                                          | 18,1                   |
| Faresone                                                              | Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370)          | 1 413,0                |

### 3.3 BESKRIVELSE

Planområdets størrelse er på ca. 43,3 dekar (43 285,9 m<sup>2</sup>), og er foreslått regulert tilfølgende formål:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse (frittliggende eller konsentrert), uteoppholdsareal (lekeplass), energianlegg samt renovasjonsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg, fortau, gang-/sykkelveg og annen veggrunn (grøntareal)
- Landbruks-, natur- og friluftsområde

I tillegg er det vist følgende hensynssoner:

- Sikringssone frisikt
- Faresone høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler

#### 3.3.1 Plangrep

Planforslaget legger til rette for et boligområde med inntil 30 boenheter. Området reguleres i hovedsak til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse. Største delen av boligområdene forutsettes utbygget med frittliggende eneboliger, men et område i nordvest foreslås

utviklet til konsentrert småhusbebyggelse som kjedete eneboliger, rekkehus, to- eller firemannsboliger. Eneboligtomtene er i illustrasjonsplanen vist med arealer på ca. 800-900 m<sup>2</sup>. Området avsatt til konsentrert småhusbebyggelse er ikke vist inndelt i tomter, da dette vil avhenge av hva slags type bebyggelse som oppføres her. Tomteinndeling vil måtte vises ved byggesøknad.

Interne veger i boligområdet reguleres til samferdsel og teknisk infrastruktur - kjøreveg med annen veggrunn (grøntareal) langs siden.

Mot sør foreslås en gang-/sykkelveg som kan danne en snarveg mellom boligene og Kongevegen. Denne sikrer at skoleveg ikke blir lengre enn 4 km.

Det foreslås etablert et 3 m bredt fortau langs østsiden av Kongevegen fra Solheimstorget til krysset med Bureiservegen. Dette sikrer trafikktrygg atkomst til og fra bussholdeplass. Kongevegen reguleres til kjøreveg, med en bredde på 5,5 m.

Innenfor boligområdet foreslås regulert felles uteoppholdsareal - lekeplass. Bebyggelsen er plassert slik at alle boligene har nær og trygg tilkomst til felles uteoppholdsareale.

Arealer i vest og i sør foreslås regulert til landbruks-, natur- og friluftsområde.

Atkomst til området foreslås fra Bureiservegen i nordøst. To interne veger vil gi atkomst til den enkelte boligtomt. De interne vegene avsluttes med vendehammer.

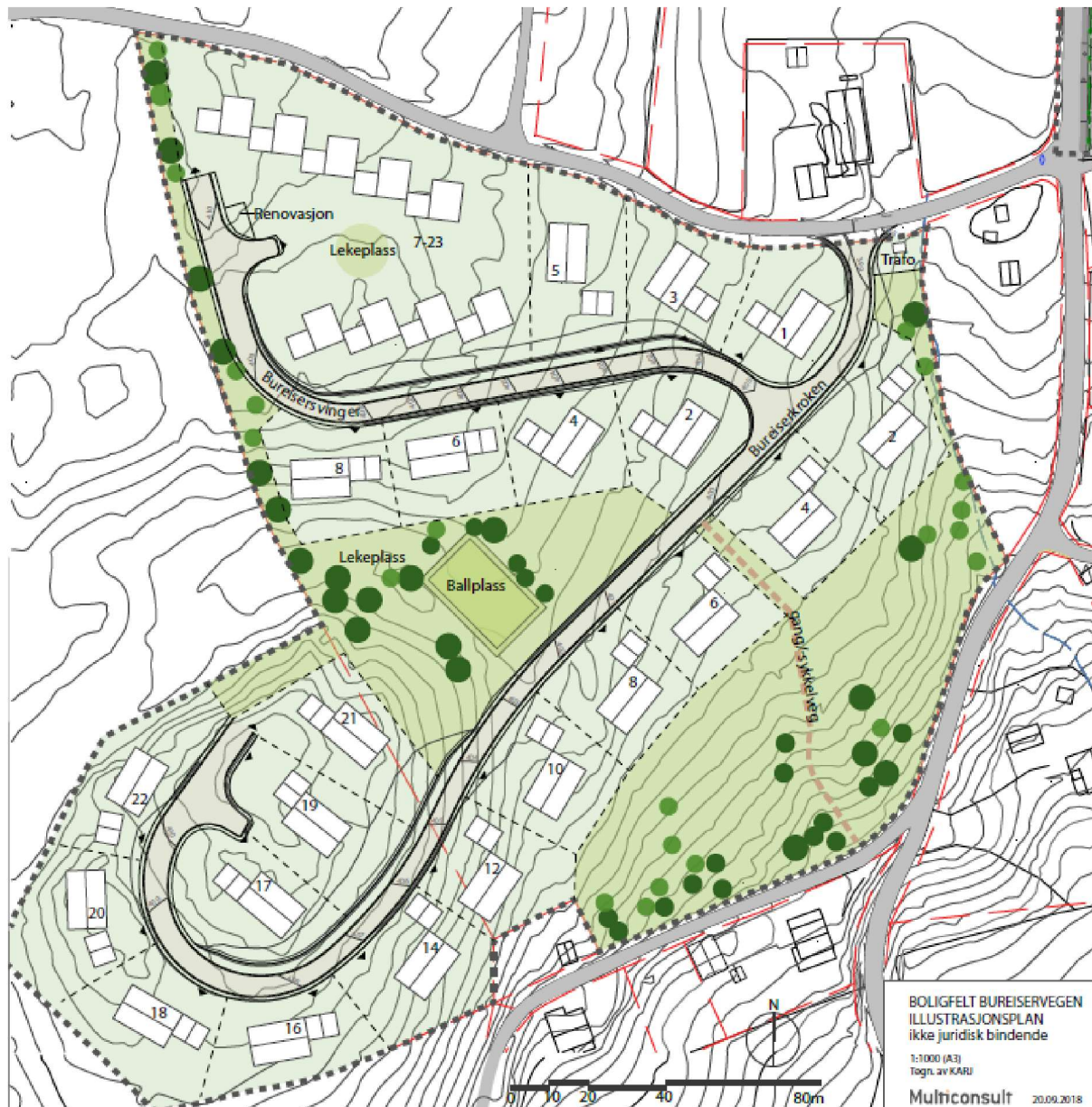
Planforslaget legger til rette for at boligområdet i framtida kan utvides vestover. Den nordligste interne vegen vil da kunne forlenges og danne ei sløyfe mot Bureiservegen. På denne måten vil man på sikt kunne etablere ytterligere ca. 20 boliger.

Det er lagt vekt på at framtidige veger og bygninger skal tilpasse seg terrenget i området.

Boligområdet er privat. Interne veger og lekeplass/uteoppholdsareal skal være felles for boligene innenfor planområdet, og det forutsettes at ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealer ivaretas av eiendommene innenfor planområdet i fellesskap. Gang-/sykkelveg, Kongevegen og fortau langs denne skal være offentlig.

### **3.3.2 Bebyggelse, estetikk, landskap**

Det kan oppføres inntil 30 boenheter. Det forutsettes i stor grad frittliggende eneboliger, men nordvest i området tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus, to- eller firemannsboliger eller kjedete eneboliger. Illustrasjonsplanen viser en fordeling av boligtyper innenfor planområdet med 21 eneboliger og 9 boenheter i rekke.



Illustrasjonsplan for boligområdet, ikke juridisk bindende.

Maks. tillatt bebygd areal (%-BYA) er i reguleringsbestemmelsene foreslått til 30 % for eneboligtomter og maks 40% BYA for konsentrert småhusbebyggelse. Dette gir rom for gode uteoppholdsarealer på den enkelte tomt. I tillegg er det avsatt betydelig felles uteoppholdsareal.

Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er vist på reguleringskartet. Garasjer, carport og boder kan tillates oppført inntil 1 m fra nabogrense eller formålsgrense mot veg forutsatt at det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk. Endelig plassering av bygningene på tomta forutsettes løst ved utbygging/byggesøknad, og skal vises i situasjonsplan.

Boliger innenfor feltene BFS 1, BFS 2 og BKS tillates oppført med maks. gesimshøyde på 6,0 m og maks. mønehøyde på 7,5 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.



Boliger innenfor feltene BFS 3, BFS 4 og BSF 5 tillates oppført med maks. gesimshøyde på 7,0 m og maks. mønehøyde på 8,5 m.

Planområdet ligger på et høydedrag, med helning hovedsakelig mot sør. Solforholdene vil bli gode. Deler av felles uteoppholdsareal/lekeplass ligger i ei nordvendt helning. Ifølge reguleringsbestemmelsene skal uteoppholdsarealet beplantes. Dette vil kunne bidra til at det også finnes arealer der det også er mulig å finne skygge.

Eksisterende trær skal opprettholdes i størst mulig grad.

Det skal legges vekt på at bebyggelsen får god tilpasning til landskapet og at fjernvirkningen dempes. Det er foreslått reguleringsbestemmelse om at terrengforskjellen tas opp gjennom bygningskroppen dersom terrengnivået endres mer enn 1,5 m. Dette kan f. eks. skje gjennom etablering av underetasje.

De interne vegene er lagt mest mulig skånsomt i terrenget for å unngå for store inngrep. Dette medfører stedvis en noe sterkere stigning enn vegnormalene tilsier. Dette omtales grundigere i kap. 3.3.9.

Ved å legge til rette for best mulig terrengtilpasning av bebyggelse og terreng, forventes det begrensede mengder overskuddsmasser. Overskuddsmasser vil bli håndtert internt på planområdet. Blant annet vil det være aktuelt med noe oppfylling i området som avsettes til felles lekeplass. Dette er i dag et fuktig område, og har behov for noe oppfylling for å kunne fungere som leke- og oppholdsareal.

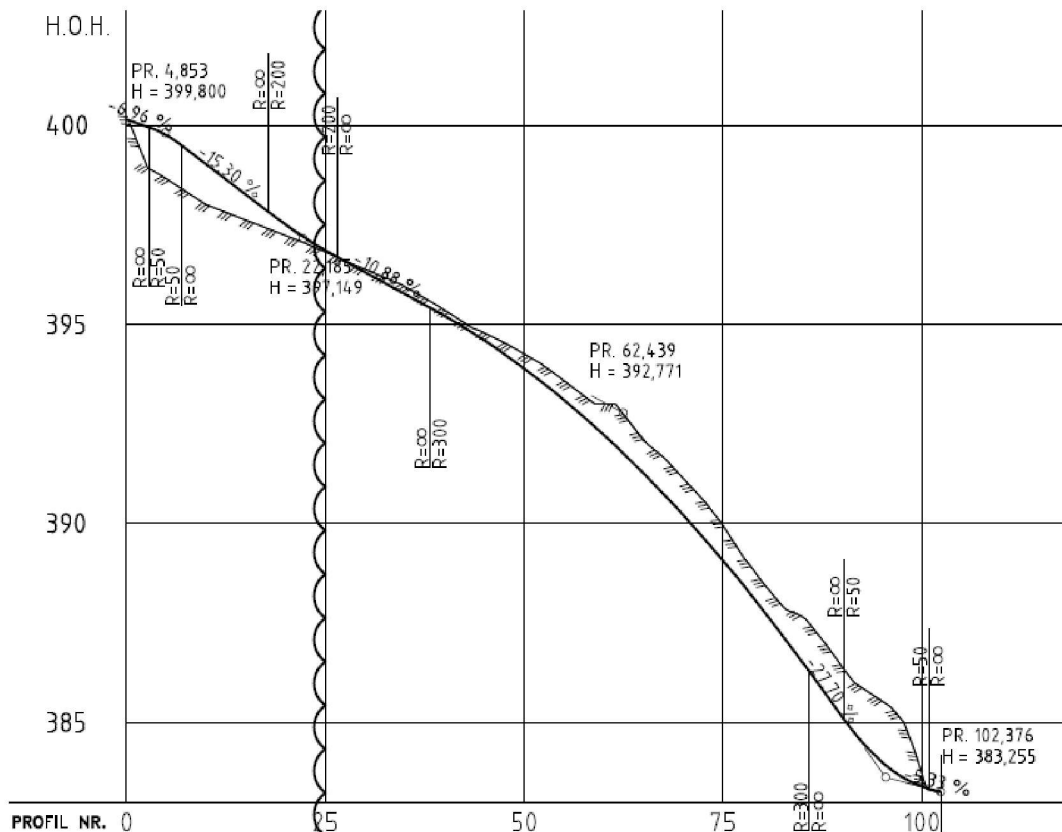
### **3.3.3 Tilgjengelighet**

Tilgjengelighetskravet skal oppfylles i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK).

Minst 50% av boligene skal tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Interne veger får stigningsforhold som tilfredsstiller krav til universell utforming. Kun en liten strekning av den nordre interne kjørevegen har stigning på 8%, tilsvarende 1:12.

Mot sør skal det opparbeides en offentlig gang-/sykkelveg som kan fungere som snarveg mot Kongevegen. Forbindelsen vil stedvis få stigningsforhold over 27%, og vil på den måten ikke tilfredsstille krav til universell utforming. Se nedenstående lengdeprofil.



Lengdeprofil for regulert gang-/sykkelveg sørover fra boligområdet mot Kongevegen, utsnitt fra tegning C003

Det vil medføre uforholdsmessig store terrenginngrep å utforme forbindelsen i henhold til kravene til universell utforming.

Ved beplantning av uteoppholdsarealene i området skal det ikke benyttes planter som kan framkalle alvorlige allergiske reaksjoner.

Minst 50% av boligene skal tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

### 3.3.4 Grøntarealer

Store deler av skråningen mot sør, et belte langs bekken i øst, samt arealer i vest foreslås regulert til landbruks-, natur og friluftsområde. Dette formålet er i henhold til kommuneplanens arealdel, og bidrar til å gi sammenheng mellom boligområdet og omkringliggende friluftsområder, ivareta kulturminneinteressene knyttet til Kongevegen som historisk ferdselsåre og til å dempe fjernvirkningen av bebyggelsen.

I skråningen mot sør forutsetter reguleringsplanen at det etableres en gang-/sykkelveg fra boligområdet ned til Kongevegen. Denne kan fungere som snarveg på barnas skoleveg. Forbindelsen vil ha en enkel opparbeidelse, for å kunne begrense terrenginngrep i skråningen. Den skal være maks. 3 m bred og ha et jevnt overflatedekke. Bredden vil kunne gjøre det mulig å brøyte gang-/sykkelvegen om vinteren. Stigningsforholdene tilsier imidlertid at brøytingen trolig vil måtte skje med traktor.

Sentralt i planområdet foreslås regulert felles uteoppholdsareal (lekeplass). Området vil både ha sol og skygge, vegetasjon og åpne flater. Området skal møbleres med sitteplasser og lekeapparater, og skal beplantes med busker og trær. Det skal også etableres balløkke på området.

Til beplantning skal det kun benyttes arter som vokser naturlig i området.

Bebyggelsen og grøntområder er plassert slik at det vil være mulighet for snarveger inn mot det felles leke- og uteoppholdsarealet.

Det er avsatt areal i reguleringsplanen for nærlekeplass innenfor område for konsentrert småhusbebyggelse nordøst i området.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om opprettholdelse av mest mulig eksisterende terreng og vegetasjon. Grøntområder omkranser store deler av det foreslåtte boligområdet, og vil bidra til at åsen sett i fjernvirkning fortsatt vil gi et grønt og skogkledt inntrykk.

### **3.3.5 Naturmangfold**

Utover at området er leveområde for elg, er det ikke registrerte naturverdier i planområdet. Tiltaket vurderes til ikke å ha vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Kravene i Naturmangfoldlovens §§ 8-12 er behandlet på følgende måte:

#### ***§8 Kunnskapsgrunnlaget***

I forbindelse med utarbeiding av kommuneplanens arealdel ble naturmangfold registrert og vurdert, i henhold til naturmangfoldloven. Kommunen har i oppstartsmøtet ansett kunnskapsgrunnlaget (ref. nml. § 8) som tilstrekkelig, og har ikke stilt krav om ytterligere registreringer. Utover at området er leveområde for elg, er det ikke registrerte naturverdier i planområdet.

Kunnskapsgrunnlaget er ivaretatt gjennom søk i tilgjengelige databaser, befaring av området og kjennskap til området både hos tiltakshaver og planlegger. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig for beslutningstaking i dette prosjektet.

#### ***§9 Føre var-prinsippet***

Området er ikke registrert med vesentlig verdi for naturmangfoldet. Føre var-prinsippet skal anvendes der det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om virkningene på naturmiljø. Utbygging av boliger på området anses ikke å innebære uakseptable konsekvenser for naturmangfoldet. Utbyggingen vil, sammen med øvrig boligbebyggelse som er planlagt ved Solheimstorget, øke andel bebyggelse og antall mennesker i området. Det finnes store områder omkring planområdet der elg og andre arter fortsatt vil ha tilhold. Området som bygges ut vil også få uteoppholdsarealer med beplantning. I stor grad vil området være omkranset av grøntområder.

#### ***§10 Økosystem-tilnærming og samlet belastning***

Den samlede belastningen på økosystemet vurderes å være akseptabel. Store deler av skogen er hogget ned. Området anses ikke å ha høy verdi for naturmangfoldet. Planforslaget om utbygging av boliger på området vurderes å ha begrenset effekt på naturmiljøet.



### *§11 Kostnadene skal bæres av tiltakshaver*

Kostnadene knyttet til å hindre eller begrense skade på naturmangfold dekkes av tiltakshaver. Tiltak som er aktuelle i denne forbindelse er sikring av eksisterende terreng og vegetasjon, samt bekkedraget i øst.

### *§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at mest mulig eksisterende terreng og vegetasjon skal opprettholdes. Uteoppholdsarealer skal beplantes med stedegen vegetasjon. Dette vil bidra til å begrense mulige skader på naturmangfoldet i området. For øvrig er det ingen spesielle driftsmetoder eller teknikker som kreves i dette prosjektet som ikke allerede er omfattet av gjeldende lovverk.

## **3.3.6 Landbruk**

Planforslaget beslaglegger ca. 10 dekar landbruksareal. Beslaget er i henhold til kommuneplanens arealdel 2013-2024, der det aktuelle arealet er avsatt til boligformål. Forslagsstiller har avtale med grunneier om kjøp av landbruksarealet.

## **3.3.7 Kulturminner**

Arkeologisk registrering av planområdet i august 2016 avdekket ikke automatisk fredete kulturminner i området. Det ble imidlertid registrert enkelte nyere tids kulturminner, som ble dokumentert. Fylkeskommunen har i forbindelse med oversendelse av rapporten fra registreringen ikke hatt innvendinger til planforslaget, men vist til sin tidligere uttalelse i saken. De har der vært opptatt av å ivareta det opprinnelige kulturmiljøet, opplevelsesverdien og turkvalitetene langs Kongevegen, og anbefalt at det i planforslaget avsettes et vegetasjonsbelte ut mot veggen. Dette er ivaretatt i reguleringsforslaget, der det legges til rette for en grøntsone mot sørøst mellom boligene og Kongevegen. Langs Kongevegen fra krysset mellom Bureiservegen og Solheimstorget foreslås det etablert et 3 m bredt fortau. Det legges til rette for at fortauet kan være atskilt fra kjørebane med et rekkverk. Fortauet skal ha belysning. Kongevegen fra krysset med Bureiservegen og ut til Solheimstorget/bussholdeplass, samt fortauet langs denne forutsettes asfaltert. Etablering av fortau vil være et viktig trafiksikkerhetstiltak som samtidig ivaretar Kongevegen som kulturminne i størst mulig grad.

## **3.3.8 Barn og unges interesser**

Planområdet er en del av et skogsområde, der skogen er avvirket. Det er få boliger omkring, og det antas at området tidligere ikke har vært et særskilt viktig område for barn og unge.

Barn og unges interesser ivaretas i reguleringsforslaget gjennom at det avsettes et areal på ca. 3 800 m<sup>2</sup> til felles leke- og uteoppholdsareal. Innenfor område for konsentrert småhusbebyggelse er det også avsatt areal til nærlekeplass for små barn. Størrelsen skal være minst 150 m<sup>2</sup>. I tillegg avsettes arealer til landbruks-, natur- og friluftsområder, som også kan fungere som lekeområder for barn. Til sammen utgjør regulert uteoppholdsareal og landbruks-, natur- og friluftsområder ca. 11,4 daa. Områdets størrelse og varierte terreng gir mulighet for at det kan romme funksjoner som dekker ulike aldersgruppers behov for leke- og uteoppholdsarealer. Leke- og uteoppholdsarealene som foreslås i reguleringsplanen

oppfyller kommuneplanens krav til leke- og uteoppholdsarealer for et boligområde av den størrelsen som foreslås.

Leke- og uteoppholdsarealet f\_BKL1 er lokalisert sentralt i boligområdet, med god tilkomst fra de omkringliggende boligene. Reguleringsplanen viser grøntområder med mulighet for stier fra lekeplassen mot omgivelsene, som snarveger til omkringliggende områder. De interne vegene vil ha lav hastighet, og anses derfor som trafikktrygge for barn i området. Det vil således være trafikktrygg tilkomst fra alle boliger til det felles lekeområdet.

Leke- og uteoppholdsarealet omfatter både skråninger og et noe flatere parti. Området vil på den måten både kunne fungere som løkke for ballspill, og ha mulighet for akebakke om vinteren. Området ligger inntil skogsvegetasjon som forutsettes opprettholdt. Videre åpner reguleringsbestemmelsene for at området kan beplantes med busker og trær. Dette kan bidra til å gi området skjerming mot sol og vind. Området har gode forbindelser til ytterligere grønnstruktur/friluftsområder omkring.

Leke- og uteoppholdsarealet f\_BLK2 ligger i område avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Arealet skal fungere som nærlekeplass for små barn.

Boligene vil i tillegg ha leke- og uteoppholdsarealer på egen tomt.

Til sammen vurderes leke- og uteoppholdsarealer å være godt ivaretatt i reguleringsforslaget. Det vil være muligheter for lek og uteopphold for alle aldersgrupper.

Når det gjelder skoleveg må barna benytte Kongevegen og Kjørkevegen til og fra Lunner barneskole. Kongevegen fra krysset med Bureiservegen og nordover til Korsrudlinna og bussholdeplass ved Solheimstorget foreslås oppgradert med etablering av et 3 m bredt fortau langs østsiden av Kongevegen. Både Kongevegen på strekningen og fortauet forutsettes asfaltert.

Kongevegen sør for krysset med Bureiservegen, er derimot ikke spesielt godt tilrettelagt for mye trafikanter. Det er eventuelt på denne strekningen barn og unge vil måtte bevege seg hvis de går eller sykler til skolen. I planforslaget forutsettes at kommunen fatter vedtak om å senke fartsgrensa på vegen fra dagens 80 km/t. Dette er ivaretatt i forslag til rekkefølgebestemmelser til planen.

### **3.3.9 Samferdselsanlegg, trafiksikkerhet og parkering**

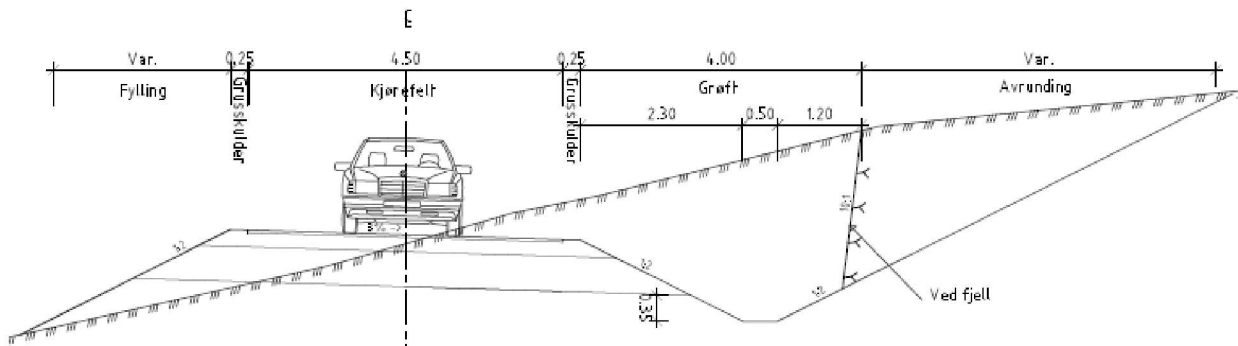
#### *Atkomst til området*

Atkomst til planområdet vil være fra Bureiservegen. Kryss mellom Bureiservegen og den nye atkomstvegen ligger ca. 50 meter vest for Kongevegen.

#### *Kjøreveg*

Atkomstvegene i boligområdet reguleres med en bredde på 5,0 m. Dette gir rom for kjørefelt på 4,5 m og skulder på 0,25 m på hver side av vegen. Det legges opp til breddeutvidelser i kurver. Langs kjørevegene avsettes areal til grøfter, samt fyllinger og skjæringer der dette er nødvendig. Det vil være god plass til snøopplag. Internvegene i boligområdet vil være private veger. Vegene er utformet iht. vegklasse A1 så langt det er mulig. Vegklassen er definert i Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming. Vegklasse A1 er ment for atkomstveger i boligområder med inntil 50 boenheter hvor vegen utformes som en blindveg og med fartsgrense 30 km/t. Dimensjonerende kjøretøy for en A1-

veg er liten lastebil (LL). Vegene utformes på de myke trafikanter premisser. Vegbredde og kurvatur forutsetter at biler holder lav hastighet. På de interne vegene er det derfor forutsatt at biler, syklist og fotgjengere benytter samme areal.



#### *Normalprofil som viser interne veger med fylling og skjæring*

I enden av atkomstvegene er det lagt inn vendehammer dimensjonert for liten lastebil.

På den søndre internvegen fravikes kravene til vegklasse A1 når det gjelder minste horisontalkurvatur på 30 m. Reguleringsplanen viser en vegføring med radius på 27 m. Dette blir kompensert med breddeutvidelse slik at dimensjonerende kjøretøy kommer seg igjennom kurven.

Krav til maksimal stigning er i reguleringsbestemmelsene foreslått til 8%, tilsvarende 1:12. Vegene har i hovedsak en slakere stigning enn dette, men på en strekning på ca. 100 m på den nordre internvegen er terrenget så bratt at stigningen blir på 8%. Det vil medføre store terrenginngrep å oppnå slakere stigning.

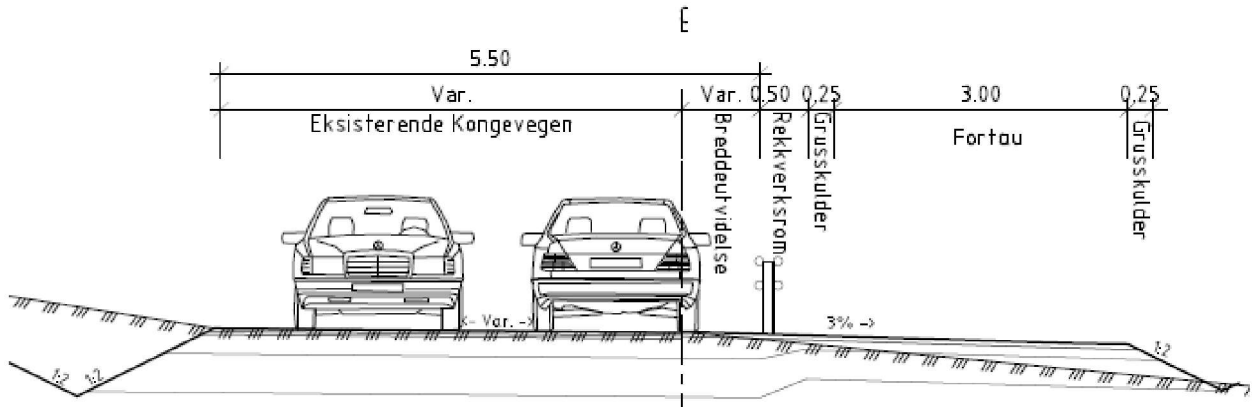
Vegene har et tverrfall på 3%, slik at overflatevann renner av.

Statens vegvesens håndbok N100 gjelder kun på offentlige veger. Internvegene i planområdet vil derimot være private. N100 er derfor kun veiledende for utforming av vegene i boligområdet. Selv om utformingen har mindre avvik fra kravene i håndbok N100, sikrer utformingen av internvegene at dimensjonerende kjøretøy kommer seg fram. Etter forslagsstillers syn bør den foreslåtte vegføringen derfor aksepteres.

Kongevegen foreslås regulert med en bredde på 5,5 m inkludert skulder. Vegen forutsettes asfaltert langs strekningen mellom Solheimstorget og krysset med Bureiservegen.

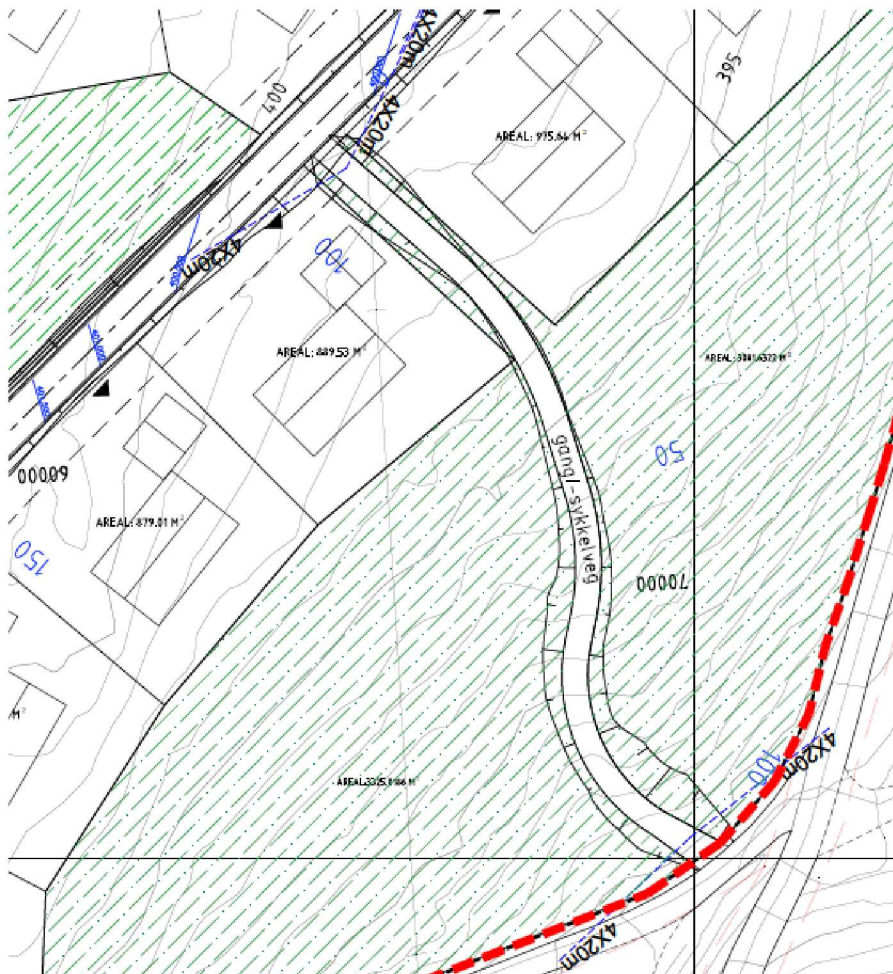
#### *Fortau*

Langs østsiden av Kongevegen nordover til bussholdeplass ved Solheimstorget reguleres et fortau med bredde på 3 m + 0,25 m gruslagt skulder. Det legges til rette for at det kan oppføres rekkverk mellom fortauet og kjørevegen. Reguleringsplanen forutsetter et rekkverksrom på 0,5 m for å skille bilveg fra fortau. Dette er en relativt smalt rekkverksrom, og forutsetter at Kongevegen skiltes med hastighetsgrense 50 km/t. Fortauet skal ifølge reguleringsbestemmelsene asfalteres og ha belysning. Fortauet skal være offentlig, og forutsettes overtatt av kommunen for drift og vedlikehold.



### Gang-/sykkelveg

Sørover fra boligområdet mot Kongevegen reguleres en offentlig gang-/sykkelveg med bredde på inntil 3 m. Vegen skal være vinterbrøytet, og vil primært ha funksjon som snarveg på barns skoleveg. Gang-/sykkelvegen forutsettes overtatt av kommunen for drift og vedlikehold.



### Parkering



Det legges til rette for parkering for to biler per boenhet på egen tomt. Disse kan etableres i garasje eller på terreng. Kravene til biloppstilling skal også dekke behovet for gjesteparkering.

Sykkelparkering forutsettes løst på egen tomt.

Parkeringsdekningen er i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

#### *Trafikksikkerhet*

Reguleringsforslaget legger opp til breddeutvidelse av Kongevegen med ca. 1 m og at det etableres fortau med belysning langs Kongevegen fra Bureiservegen nordover til Solheimstorget. I rekkefølgebestemmelsene forutsettes at kommunen skilter med redusert fartsgrense. Dette vil bedre trafikksikkerheten for barn på veg til og fra skolen.

De interne vegene utformes på en måte som ikke inviterer til høy fart. Byggegrenser fastsettes slik at siktforhold ivaretas. Atkomster må også etableres slik at de har tilfredsstillende siktforhold. Begge internvegene avsluttes med vendehammer. Det antas at disse primært vil bli brukt av søppelbiler og vareleveringer med lastebiler. Ved rygging med slike kjøretøy stilles det krav om hjelpemann. De interne vegene er korte, og vil ha begrenset trafikk. Forholdene anses som oversiktlige. På boligtomtene vil det være mulig å snu på egen grunn. Trafikksikkerhet internt i området anses å være tilfredsstillende ivaretatt.

#### *Trafikkgenerering og trafikkavvikling*

Det antas at etablering av 30 nye boenheter vil generere en ÅDT på ca. 120 kjøretøy i døgnet. Dette antas å ha begrenset effekt på omgivelsene. Kapasiteten i Kongevegen og på fv. 5 Korsrudlinna anses å være tilstrekkelig til å håndtere den trafikkøkningen et boligområde med inntil 30 boenheter vil innebære. Det antas derfor at planforslaget ikke vil påvirke trafikkavvikling på Kongevegen og Korsrudlinna.

Det foreligger en erklæring om vegrett, datert 01.12.2016, der grunneier på gnr. 23, bnr. 2 gir bruksrett til Bureiservegen for planområdet og nye fradelte parseller herfra. Eiere og brukere av tomtene får plikt til å delta i vedlikehold av vegen.

### **3.3.10 Teknisk infrastruktur, overvann, brannvann, avfallshåndtering**

#### *Energi*

Nordøst i planområdet er det oppført en nettstasjon, som også vil kunne forsyne det nye boligområdet. Trafoen og en sone omkring bygget reguleres til energianlegg.

Atkomstvegen til boligområdet er lagt 2,5 m fra nettstasjonen. Dette er i henhold til krav til sikkerhetsavstand i Håndbok N101 «Rekkverk og vegens sideområde».

Høgspenledning over planområdet forutsettes gravd ned fra eiendomsgrense i nord til eksisterende mast i grøntstrukturen sørøst i området før nye boliger kan tas i bruk. Traséen er vist som en 6 m bred hensynssone på reguleringskartet. I denne hensynssonen tillates ikke bebyggelse, men nord i planområdet, mot Bureiservegen, tillates det oppført høyspentmast og nettstasjon.

Den nedgravde kraftledningen vil i hovedsak følge kjøreveg og gang-/sykkelveg gjennom boligområdet. Det er antatt en midlere årsverdi i kablene på 90 A. Statens stråleverns utredningsnivå for magnetfelt nær høyspentanlegg på 0,4µT, én meter over bakken, vil oppnås når avstanden er mer enn 3 m fra den nye forbindelsen. Denne avstanden vil også være minimum for feilretting på kablene. Det er krav om 3 m avstand i alle retninger fra kabler, både vertikalt og horisontalt. Avstandskravet mot kabeltraseer vil derfor tilfredsstilles i reguleringsforslaget.

Kraftledningen må bygges om i samarbeid med netteier Hadeland Nett AS. Utbygger må stå for omkostninger i forbindelse med dette.

#### *Vann og avløp*

Ledninger for vann og avløp tilknyttes eksisterende kommunale ledninger ved trykkøkningsstasjon som ligger i Korsrudlinna ved Vestre Flatla. Avløp overføres til eksisterende kommunal avløpsledning ved selvføll. Vann- og avløpsanlegget utføres etter de normer og krav som er gitt i Lunner kommunes VA-norm og i TEK17.

Fra eksisterende vannledning ved Korsrudlinna legges det ny vannledning med dimensjon som leverer tilstrekkelige vannmengder til forbruksvann og brannvann. Avløp tilknyttes eksisterende 160 mm avløpsledning ved Korsrudlinna, som vist på vedlagte VA-plantegning.

Tilknytning til kommunalt nett gjøres i henhold til krav fra Lunner kommunes VA-norm.

Å legge VA-ledning over annen manns grunn forutsetter avtale med grunneier.

#### *Overvann*

Overordnet krav til lokal overvannshåndtering er gitt i TEK17. Overvann håndteres lokalt med infiltrasjon til grunn. Nye veger etableres med langsgående sidegrøfter for overvann der vegene blir liggende lavere enn terrenget. Der hvor vegene ligger på fylling vil overflatevann renne direkte ut på terreng.

Taknedløp fra boliger føres til terreng.

Det finnes ingen kommunale overvannsledninger i nærheten av planområdet for påkobling.

På østsiden av planområdet er det et eksisterende bekkedrag. Ved en flom eller en ekstrem nedbørhendelse vil bekken fungere som flomveg. Nedbørfeltet til denne bekken strekker seg utenfor området som blir regulert, totalt er feltet på 6,57 ha. Total mengde tette flater med hustak og veger etter utbygging er anslått til å være 0,8 ha, veger vil utgjøre ca. 0,34 ha av dette arealet.

Det er ikke registrert noen flommer i området, men det forutsettes at stikkrenner og vegggrøfter dimensjoneres for flom etter sikkerhetsklasse F1 (se TEK 17 §7-2).

#### *Brannvann*

Krav til brannvann i kommunen er 20 l/s. Driftstrykket på kommunal vannforsyning er lavt og for å tilfredsstille kravet om brannvann må kommunal trykkøkningsstasjon oppgraderes eller en ny trykkøkningsstasjon etableres. Vann- og avløpstegninger med plassering av brannkummer må oversendes brannvesenet for kommentarer når disse foreligger. Dette kan gjøres i forbindelse med påfølgende byggesøknad.

### *Avfallshåndtering*

Avfall forutsettes håndtert gjennom å avsette plass for avfallsbeholdere på hver enkelt tomt for eneboligene. Innenfor område avsatt til konsentrert småhusbebyggelse, er det avsatt areal til felles renovasjonsanlegg inntil veg. Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS krever areal til oppstillingsplass for dunker/opsamlingsenheter innenfor 10 meter fra veg. Arealet som er satt av ligger inntil kjørevei, og er tilstrekkelig til å kunne ivareta behovet for oppstillingsplasser for avfallsdunker eller avfallshus til denne delen av boligfeltet. Detaljert utforming av renovasjonsanlegg skal godkjennes av avfallsselskapet. Dette vil skje ifm. detaljprosjektering av området til byggesøknad. Vendehamrene i endene av internvegene har tilstrekkelig dimensjon til at søppelbil kan snu.

### **3.3.11 Vegnavn**

For å kunne tildele adresser til de nye boligene på en logisk måte, foreslås det navn på de nye interne vegene innenfor planområdet. Internvegen mot sør foreslås kalt Bureiserkroken. Den nordre internvegen foreslås å hete Bureisersvingen. Forslag til bolignummerering er vist på vedlagte illustrasjonsplan.

### **3.3.12 Risiko- og sårbarhet**

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), som er vedlagt. Den største risikoen forbundet med planforslaget anses å være trafikksikkerhet.

For å skape tilfredsstillende trafikksikkerhet på barns skoleveg, bør Kongevegen stenges for gjennomgangstrafikk. Hastigheten bør også reduseres fra dagens generelle fartsgrense på 80 km/t utenfor tettbygde strøk.

Prosjektering av tiltaket forutsettes gjort i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) og annet relevant lovverk. Under disse forutsetningene anses det ikke å være uakseptabel risiko knyttet til forslaget om å utvikle planområdet med inntil 30 boenheter.

Kraftledningen som i dag krysser i luftlinje over planområdet legges i bakken gjennom boligområdet. Dette reduserer strålingen betydelig, og de foreslåtte byggegrensene vil sikre tilfredsstillende nivåer.

Reguleringsforslaget viser foreslåtte sikkerhetssoner for friskt i vegkryss og faresone langs nedgravd høyspentledning.

### **3.3.13 Støy**

Planområdet ligger utenfor hensynssone for støy i kommuneplanens arealdel. Trafikken langs fv. 5 er begrenset. Med en avstand på minst ca. 200 m er det ikke sannsynlig at det vil være behov for støytiltak i reguleringsplanen. Bebyggelse må oppføres i henhold til krav i byggt teknisk forskrift (TEK 17). Dette sikrer at bebyggelsen bygges med tilfredsstillende lydforhold innendørs.

Det er foreslått bestemmelser til reguleringsplanen som henviser til retningslinjene for støy i arealplanlegging, T-1442/2016, med hensyn til støynivåer på utendørsarealer.

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i T- 1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne.

### **3.3.14 Forurensning, energiforbruk og energikilde**

Utbyggingen av området med boliger vil ikke medføre vesentlig forurensning utover trafikk til og fra boligområdet. Kongevegen mellom Solheimstorget og krysset med Bureiservegen skal ifølge reguleringsbestemmelsene asfalteres. Dette vil begrense støvplager for planlagte nye boliger ved Solheimstorget.

I forbindelse med utbyggingen vil forslagsstiller søke løsninger som legger til rette for miljøvennlig energibruk. Det vil bli vurdert løsninger som både reduserer behovet for energi, f. eks. passivhus, lavenergibygg, etc, og løsninger som baserer seg på miljøvennlige energikilder, som vannbåren varme, bioenergi, solenergi m.m. Hvilke løsninger som velges vil bli redegjort for ved byggesøknad.

### **3.3.15 Utbyggingsavtale**

Kommunen har i epost datert 26.10.2016 opplyst at de vil starte forhandlinger om utbyggingsavtale når det foreligger et forslag til reguleringsplan. Utbyggingsavtalen skal legges ut til offentlig ettersyn sammen med planforslaget.

## **4 MERKNADER**

Sammendrag av innkomne merknader og forslagsstillers kommentarer til disse følger her.

### **4.1 Varsel om oppstart av planarbeid, mai 2016**

#### **4.1.1 Fylkesmannen i Oppland, datert 13.05.2016**

Forventer at nasjonale og regionale interesser, samt fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland blir ivarettatt i videre planarbeid.

Forslagstillers kommentar:  
Merknaden tas til orientering.

#### **4.1.2 Statens vegvesen, datert 27.05.2016**

Statens vegvesen (SVV) skriver at Kørkjevegen er beskrevet som særlig trafikkfarlig skoleveg i konsekvensutredning for framtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel. Kommunens skyssreglement for Lunner barneskole beskriver også strekningen fra Kongevegen x Bureiservegen - Lunner kirke som særlig trafikkfarlig for 1-4 trinn hele året. SVV viser til bestemmelse i kommuneplanen om krav til etablering av trafiksikker skoleveg når avstanden er mindre enn 4 km.

Planlagt boligområde ligger nærmere Lunner barneskole enn 4 kilometer. SVV forventer derfor at nødvendige trafiksikkerhetstiltak blir vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen, og at reguleringsplanen tar inn rekkefølgebestemmelser som følger opp kommuneplanens krav til sikker skoleveg.

Ved oppfølging av kommuneplanens rekkefølgekrav om sikker skoleveg ved ny boligbygging, og implementering av rekkefølgekrav i kommende reguleringsplan, anser Statens vegvesen at kravet til sikker skoleveg kan ivaretas. Planbeskrivelsen må beskrive hvordan dette konkret skal løses.



Forslagstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning. Det foreslås rekkefølgebestemmelse om krav til etablering av trafiksikker skoleveg før nye boenheter kan tas i bruk. Det forutsettes etablert fortau langs østsiden av Kongevegen fra Bureiservegen til Solheimstorget. Reguleringsforslaget innebærer også at det etableres en gang-/sykkelveg fra planområdet mot Kongevegen i sørøst. Denne vil kunne fungere som snarveg for skolebarn fra området.

#### **4.1.3 NVE, datert 10.05.2016**

NVE opplyser om at planområdet ikke omfatter noen av deres ansvarsområder bortsett fra hensynet til ledningsnett. Avklaringer knyttet til dette må tas med netteier. De vedlegger sjekkliste til bruk ved utarbeiding av reguleringsplaner.

Forslagstillers kommentar:

Merknaden tas til orientering.

#### **4.1.4 Oppland fylkeskommune, datert 23.05.2016**

I fylkeskommunens uttalelse til revisjonen av kommuneplanens arealdel frarådet fylkesrådmannen sterkt at det gjennomføres tiltak på Kjørkevegen/Kongevegen. Planområdet omfatter ikke Kongevegen, og det framgår ikke av oppstartsvarselet hvordan planen tenker løst en trafiksikker skoleveg.

Fylkeskommunen forventer at utfordringene med hensyn til en trafiksikker skoleveg og forholdet til Kongevegen belyses i det videre planarbeidet.

Kongevegen binder sammen middelalderkirkestedene ved Lunner og Granavollen og har trolig sin opprinnelse i middelalder. Den bør bevares så langt det lar seg gjøre og legges til rette som en attraktiv turveg. Vegen er merket og skjøttet som en lokal variant av Pilegrimsleden. For ikke å forringe opplevelsverdien langs vegen, bør kantvegetasjon, bredde, toppdekke, kurvatur og linjeføring bevares slik den er i dag. I sitt innspill til kommuneplanens arealdel foreslo fylkeskommunen at trafiksikker skoleveg løses ved andre trafikale tiltak som for eksempel at vegen stenges for gjennomkjøring. Alternativt kan biltrafikk avstenges helt, og Kjørkevegen gjøres om til kombinert gang-/sykkelveg og turveg. Bilatkomst til boligområdene kan eventuelt trekkes fra Korsrudlinna i nord.

For å ivareta det opprinnelige kulturmiljøet, opplevelsverdien og turkvalitetene langs vegen vil vi anbefale at det avsettes et vegetasjonsbelte ut mot vegen i planen.

Fylkeskommunen har ikke kjennskap til at det forelagte tiltaket vil komme i berøring med automatisk fredete kulturminner. Det er imidlertid registrert en rekke kulturminner i nærområdet. Det vil være behov for kulturminneregistrering av planområdet før det kan avgis en endelig uttalelse i saken.

Forslagstillers kommentar:

Merknaden tas til orientering. Arkeologisk registrering er foretatt. Det synes å være motstridende hensyn mellom kulturminnemyndighet som ønsker å opprettholde Kongevegen slik den er i dag, nabo som ønsker asfaldtekket av hensyn til støvproblemer, samt kommunen og Statens vegvesen som framhever behovet for trafiksikker skoleveg. Etter krav fra Lunner kommune foreslås det etablert et 3 m bredt fortau langs østsiden av Kongevegen på strekningen fra Bureiservegen til Solheimstorget. Selve vegbredden utvides med. ca. 1 m på strekningen. Kongevegen langs strekningen, samt fortauet forutsettes asfaltert. Mellom kjørebane og fortauet legger planforslaget til rette for at det kan etableres rekkverk.

Dette vil bli nærmere vurdert av kommunen. Kongevegen vil også kunne skiltes med redusert hastighet m.m. Disse tiltakene vil bedre trafiksikkerheten.

#### **4.1.5 Bureiservegen veilag v/Tom Ergo, datert 23.05.2016**

Bureiservegen veilag er en sammenslutning av de husstandene / eiendommene som i dag ligger til Bureiservegen. Hovedoppgavene til veilaget er å forestå nødvendig vegvedlikeholdsarbeid og snørydding i Bureiservegen. Bureiservegen er tiltenkt å tjene som tilkomstveg til det planlagte boligfeltet og veilaget opplyser om at Bureiservegen er en privat veg. For den enkelte eiendom betales det engangsavgift for tilknytning og bruksrett til vegen og løpende avgift til veglagets drift.

Forslagstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning. Det foreligger en erklæring om vegrett til Bureiservegen for det nye boligområdet, datert 01.12.2016.

#### **4.1.6 Atle Holmstykket, datert 11.05.2016**

Oversikt i kryss og kryssing av veg, samt en form for gangveg eller utvidet vegskulder langs Kongevegen fram til busslomme ved Solheimstorget må tilpasses 30 nye husstander i tillegg til de planlagte 12 husstandene på nedsiden av Kongevegen. De to utbyggingsfeltene bør samordnes med tanke på trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Det er i dag store støvplager i sommerhalvåret på grunn av til dels stor trafikk på eksisterende grusveg. 30+12 nye husstander vil bidra til mye mer lokal trafikk forbi undertegnede eiendom gnr. 23, bnr. 10. Vegen er ikke godt nok dimensjonert for en så stor trafikkbelastning. Vegen er i tillegg hullete. Det må etableres fast dekke/asfalt fra Bureiservegen til Solheimstorget.

Forslagstillers kommentar:

Etter krav fra Lunner kommune er det lagt opp til at Kongevegen utvides med ca. 1 m i bredden til 5,5 m kjørebane, i tillegg til at det reguleres et 3 m bredt fortau langs østsiden av vegen. Det forutsettes at kjøreveg og fortau får asfaltdekke på strekningen fra Solheimstorget til krysset med Bureiservegen.

## **4.2 Tilleggsvarsling: utvidelse av planområde, september 2017**

### **4.2.1 Statens Vegvesen, datert 20.09.2017**

Statens vegvesen stiller seg positiv til at det tilrettelegges for gående og syklende fram til eksisterende bussholdeplass ved Solheimstorget. De forventer med bakgrunn i kommuneplanens føringer at planen vil gjøre rede for hvordan trafiksikker skoleveg mellom bolig og skole når avstanden er mindre enn 4 km vil bli løst.

Forslagstillers kommentar:

Reguleringsforslaget har innarbeidet fortausløsning langs østsiden av Kongevegen fra krysset med Bureiservegen nordover til Solheimstorget. Det forutsettes for øvrig gjennomført tiltak som redusert hastighet langs Kongevegen. Dette vil være viktige bidrag til å bedre trafiksikkerheten langs barns skoleveg.

#### **4.2.2 Oppland Fylkeskommune, datert 21.09.2017**

Fylkeskommunen fraråder sterkt at det gjøres tiltak på Kjørkevegen av hensyn til kulturarv. For å bevare vegens opplevelsesverdi burde kantvegetasjon, bredde, toppdekke, kurvatur og linjeføring bevares slik den er i dag. Alternativt kan vegen stenges for gjennomkjøring, eller stenges helt for biltrafikk. Boligbyggingen i området vil medføre økt trafikk langs vegen. Dette kan igjen føre til et krav om bedre vegstandard. Fylkeskommunen mener dette er beklagelig, men ser samtidig behovet for å gjøre vegen til en trafikksikker skoleveg. Ved en slik oppgradering burde et minimum være å opprettholde eksisterende kurvatur og linjeføring.

De planlagte boligutbyggingene ved Solheimstorget og Bureiservegen vil trolig også medføre økt biltrafikk sørover langs Kongevegen mot Lunner kirke. Fylkeskommunen vil sterkt fraråde lignende tiltak på denne vegen, og det bør allerede i forbindelse med reguleringsplanen sees på konkrete tiltak som vil ivareta både trygg ferdsel for myke trafikanter og opplevelsesverdien langs vegen.

Forslagstillers kommentar:

Kjørkevegen ligger ca. 800 m sør for planområdet ved Bureiservegen. Vegen vil være en del av skolevegen for barn fra planområdet. Det planlegges ingen tiltak på denne som følge av reguleringsforslaget. Det vil være opp til kommunen hvordan denne vegen kan sikres som en trafikktrygg skoleveg. Tiltak som redusert hastighet eller omgjøring til gang-/sykkelveg eller turveg kan vurderes.

Etter krav fra kommunen foreslås det etablert fortau langs Kongevegen fra krysset med Bureiservegen og nordover til fv. 5 Korsrudlinna. Fortauet foreslås med 3 m bredde + 0,25 m skulder + 0,5 m rekkverksrom. Både Kongevegen og fortauet forutsettes asfaltert, etter krav fra kommunen.

#### **4.2.3 Betonmast Innlandet AS, datert 20.09.2017**

Innsender stiller seg negativ til at den utvidede planen vil berøre deres eiendommer 23/11, 23/122 og 23/165, da utvidelsen vil virke forringende på eksisterende og mulig framtidig boligformål.

Forslagstillers kommentar:

Etter krav fra Lunner kommune er det i planforslaget lagt inn en fortausløsning på østsiden av Kongevegen. Fortauet skal være 3 m bredt i tillegg til skulder. Planforslaget legger til rette for at det kan etableres rekkverk mellom fortau og kjørebane i Kongevegen. Behov for rekkverk vil bli nærmere vurdert av kommunen. Langs Bureiservegen foreslås ikke etablert fortau, da trafikken langs denne vegen anses å være begrenset til i hovedsak trafikk til det nye boligområdet. Etter forslagsstillers mening bør derfor Bureiservegen kunne opprettholdes med sin nåværende utforming. De foreslåtte løsningene vil i minst mulig grad beslaglegge annen eiendom, samtidig som trafikksikkerhet vurderes å bli tilstrekkelig ivarettatt.

#### **4.2.4 Bureiservegen Veilag SA, datert 28.09.2017**

Veilaget har forståelse for at det etableres trafikksikker skoleveg. Dette må imidlertid ikke skape uheldige og trafikkfarlige løsninger med hensyn til den ferdselen som allerede finner sted i vegen. Det er viktig at valgt løsning ikke fører til trafikkfarlige situasjoner. Dersom gang-/sykkelveg eller fortau føres over til boligfeltet i Bureiservegens nedre del, vil dette være uheldig for trafikksikkerheten. Veilaget vil i utgangspunktet ikke godta en slik løsning.

Veilaget anbefaler at det sees på alternative løsninger. De foreslår at det gjøres en befarings- og befaring på stedet med deltagelse fra kommunen.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen tas til følge. Forslagsstiller ønsker at Bureiservegen opprettholdes med sin nåværende utforming.

#### **4.2.5 Atle Holmstykket, datert 31.08.2017**

Holmstykket ønsker ikke en utvidelse av reguleringsplan av det omfang som er vist i tilleggssvarselet. En gang-/sykkelveg på vestsiden av Kongevegen vil beslaglegge jordbruksareal, noe som kan gi negativt utslag for gårdens drift og for jordvern for øvrig. Infrastruktur vil bli berørt og tiltak vil måtte gjøres. En gang-/sykkelveg på østsiden av Kongevegen er et alternativ som i mindre grad vil gå ut over jordbruksarealer, og som vil kunne etableres i samarbeid mellom utbygger ved Solheimstorget og Bureiservegen. Tiltaket bør begrenses til å omfatte fortau eller en ekstra bred vegskulder framfor en gang-/sykkelveg. Det vises også til at bevaring av kulturlandskap langs Kongevegen er viktig for vegens kulturhistoriske verdi. Nye boenheter vil føre til økt trafikk, som her kan få spesielt negativ effekt ettersom flere av vegene i området kun har grusdekke. Det bør ses på mulighet for å legge fast dekke fra busslommen frem til Bureiservegen som et tiltak mot støvplager. Tiltaket bør gjennomføres *før* utbygging starter, på grunn av belastningen med tungtransport i utbyggingsperioden.

Forslagstillers kommentar:

Planforslaget legger opp til at det etableres et 3 m bredt fortau langs østsiden av Kongevegen. Det legges til rette for at det kan oppføres rekkverk mellom kjørebane og fortau, dersom kommunen vurderer dette som nødvendig. En slik løsning bedrer trafiksikkerheten langs vegen samtidig som inngrep på annenmanns grunn begrenses til et minimum. Den berørte delen av Kongevegen og fortau langs denne forutsettes asfaltert.

## **5 FORSLAGSSTILLERS VURDERING**

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel når det gjelder å legge til rette for boligutbygging på området. Planforslaget vil bidra til å dekke behovet for nye boliger i Lunner kommune. Kommuneplanen 2013-2024 planlegger for at kommunen skal oppnå en befolkningsvekst på mer enn 1,5 % pr. år i planperioden og at Lunner skal ha 3000 flere innbyggere i løpet av 12-årsperioden. Med et gjennomsnitt på 2,3 personer pr. boenhet tilsier dette behov for å bygge ca. 1300 boliger fram til 2024. Gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner i kommunen har en planreserve på 919 boenheter. Det er dermed behov for å utvikle ytterligere områder til bolig i kommunen. Forslagsstiller påpeker også at utbyggingen av ny rv. 4 fra Roa til Gran grense vil berøre mange boliger i Volla-området. Det er viktig å legge til rette for at disse beboerne gis muligheter for å reetablere seg nær sitt lokalmiljø nord i kommunen, i et område som har mange av de samme kvalitetene som Volla.

Planforslaget medfører mindre justeringer av avgrensningen av boligområdet sammenlignet med hva som ble vedtatt i forbindelse med kommuneplanens arealdel 01.03.2016. Størrelsen på byggeområdet inkludert interne veier er økt fra 33,6 daa i kommuneplanen til 34,3 daa i reguleringsforslaget. Dette kan ikke sees å innebære en vesentlig endring. Det er fortsatt forutsatt utviklet maks. 30 boenheter innenfor planområdet. Forslagsstiller mener at



foreslåtte avgrensning av byggeområdet gir en bedre plassering av bebyggelsen i landskapet, og bedre muligheter til å sikre tomter med gode solforhold. Intensjonene i kommuneplanens arealdel anses som opprettholdt i det foreliggende reguleringsforslaget.

Planforslaget legger til rette for at det vil være mulig å fortsette boligutvikling vestover langs Bureiservegen dersom dette skulle være ønskelig i framtida. I så fall vil nordre internveg kunne forlenges og danne en sløyfe mot Bureiservegen.

Trafikksikker skoleveg forutsettes løst gjennom forslaget om å etablere fortau langs østsiden av Kongevegen. Planforslaget inneholder også rekkefølgebestemmelser om at det skal gjennomføres skilting av redusert hastighet langs Kongevegen før nye boliger kan tas i bruk.

Forslagsstiller anser at disse tiltakene i tilstrekkelig grad vil sikre trafikktrygg skoleveg.

Etter forslagsstilleres vurdering er det ikke behov for å gjennomføre tiltak langs Bureiservegen, da trafikken langs denne vegen i hovedsak vil ha trafikk som skal til boligområdet. Bureiservegen bør derfor kunne utformes etter samme prinsipper som de interne vegene i boligområdet - uten fortau.

## 6 VEDLEGG

- Vedlegg 1: Plankart
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: ROS-analyse
- Vedlegg 4: Illustrasjoner
- Vedlegg 5: Forhåndsuttalelser
- Vedlegg 6: Erklæring om vegrett