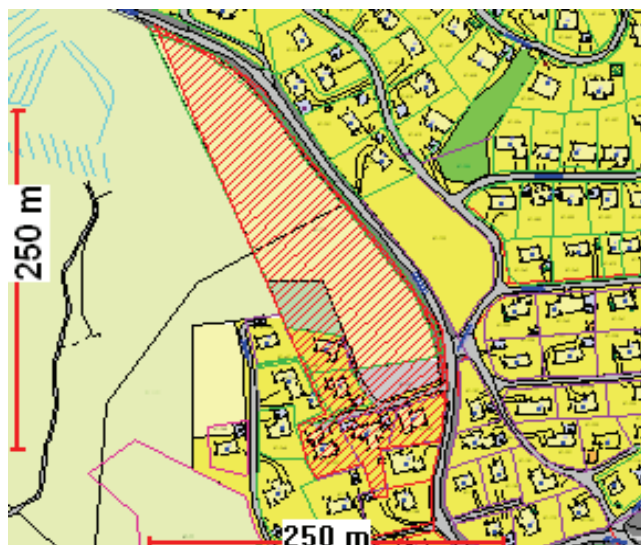


Planbeskrivelse

**Reguleringsplan
for
Voldstadsletta**

1. Bakgrunn

Grua Bygg AS arbeider med planer for utbygging av fremtidig boligområde, merket felt B39, i gjeldende kommuneplan for Lunner kommune, vedtatt 24.11.05 i sak 115/05.



Utsnitt av kommuneplan for Lunner kommune. (B39 markert med rød skravur).

Reguleringsplanforslaget fremmes av COWI AS på vegne av tiltakshaver Grua Bygg AS.

2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet omfatter eiendommene 67/157, 183, 207, 220, 221, 225, 456, 729 og 624 i Lunner kommune. Området består i dag av skogsareal og eksisterende boligbebyggelse i søndre del.



Ortofoto av planområdet

3. Planforslaget

Arealdisponering

Arealbruken fordeler seg slik:

Formål:	Areal i daa
PBL. § 12-5, 3.ledd nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
Frittliggende småhusbebyggelse	10.2
Konsentrert småhusbebyggelse	7.9
Lekeplass	1.9
PBL. § 12-5, 3.ledd nr. 2 - Samferdselsanlegg	
Offentlig kjøreveg	1.2
Felles privat kjøreveg	1.4
Gang- og sykkelveg	1.1
Annen veggrunn	1.0
Parkering (offentlig)	0.8
PBL. § 12-5, 3.ledd nr. 3 – Grønnstruktur	
Løype	0.3
SUM	25.8

Bebyggelse

Det tilrettelegges for 5 nye tomter til eneboliger og tomannsboliger i felt B1. Felt B2 og B3 er tiltenkt mer konsentrert småhusbebyggelse med høyere utnyttning. Flermannsboliger skal være vertikaldelte og hver enhet skal ha egen inngang.

Husplassering for felt B1 vil være gitt av tomtenes størrelse og form. For B2 og B3 er det stilt krav om illustrasjonsplan for hele delfeltet. B4 består av eksisterende boliger.

Det er lagt opp til 10 m byggegrense fra senterlinje i gang- og sykkelveg som reguleres langs FV13 (Sveavegen). For øvrig gjelder 4m byggegrense til interne veger.

Trafikk og infrastruktur

Adkomst og parkering

Atkomsten til feltet blir nord for nåværende atkomst til Sveafeltet, slik at avstanden blir markant. Atkomstvegen inn på feltet er regulert i 8 m bredde, dvs. tofeltsveg. Eksisterende veg til bebyggelse i felt B4 er regulert ut til eiendomsgrensene.

Langs FV13 er det regulert gang-og sykkelveg, med plass til grøft og snøopplag.

Parkeringsplass og løype ut til Mutta-området inngår i planen.

Kollektivtilbud

Det er 1km fra planområdet til Grua stasjon. Dette gir gode muligheter for pendling til Oslo.

Tekniske anlegg

Boligeiendommene skal tilkoples kommunalt ledningsnett for vann og avløp.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene 67/157, 183, 207, 220, 221, 225, 456, 624 og 729.

Universell utforming

Det settes krav til at ivaretagelse av prinsippene om universell utforming skal dokumenteres i forbindelse med byggesøknad for felt B2 og B3.

Friområder og friluftsliv

Det er tilrettelagt for adkomst til løypenettet med utfartsparkeringsplass og løypetrase innen planområdet.

Gjerdeplikt mot landbrukseiendom i vest tilligger eiere av boligeiendommene i B1. Kvalitet og høyder på gjerder må stå i forhold til den enhver tid gjeldende driftsformen på 67/3.

Barn- og unges interesser

Barna i området går på Grua barneskole, og Harestua skole (ungdomskole). Barneskolen ligger ca.750m fra planområdet, og det går fortau fra skolen til avkjørsel til Sveavegen. Herfra kan ungene gå via rolig boliggate frem til det nye boligfeltet. Ungdomsskolen ligger på

Harestua, og transporten dit foregår med buss.

Et areal på 1,9daa er avsatt til lekeplass. Denne skal opparbeides med fotballøkke.

Verneinteresser/fornminner

Det er ikke kjente verneinteresser/fornminner innenfor planområdet. Det settes krav til at tiltak skal stanses og vernemyndigheter skal varsles dersom det likevel blir funnet automatisk fredete kulturminner.

Topografi

Planområdet er flatt i syd. Midtpartiet har en jevn helling sørover. Nordre del går over i et hellende område som er godt egnet til aking. I hele planområdet vil det være bra utsikt mot vest.

Grunnforhold

Det er ikke utført særskilte undersøkelser av planområdet, men det er ingen registrerte problemer i den omkringliggende bebyggelsen. Det hevdes å kunne være noe grunnvann i området. Overvann må derfor håndteres spesielt. Sikring mot radon må gjøres i forbindelse med oppføring av nyebygg, jfr. TEK10.

Drenering av området skal ikke skje ut på eiendommen 67/3.

Miljøkonsekvenser

Støy:

Støy er utredet i hht krav fra bl.a vegvesen. Trafikkmengden er lav (328 i ÅDT i år 2007) og hastigheten likeså (30-50km/t). Støykote for Lden=55 dBA for 2.etg ligger mellom

byggegrense mot fv13 og selve vegen. Boligene får dermed støynivå som ligger godt under grenseverdiene i rundskriv T-1442.

Biologisk mangfold:

Området er i dag et skogsareal i randsonen til eksisterende bebyggelse, og ny bebyggelse vil ikke påvirke viltkorridorer eller viktige grøntdrag. En kan ikke se at tiltaket vil medføre store negative konsekvenser for plante- og dyrelivet i området.

4. Planprosess og medvirkning

Det ble avholdt innledende møte med kommuneadministrasjonen om planarbeidet, i den hensikt å avklare rammebetingelser for planleggingen.

Tiltakshaver har også hatt en god dialog med naboer, samt med Statens vegvesen om avkjørsel.

Planen ble varslet ved annonser og tilskrivning til naboer, berørte og offentlige myndigheter på vanlig måte 22.10.2007. Det skjedde i regi av Øst Eiendomsutvikling AS. De har i etterkant overlatt prosjektet til Grua Bygg AS.

Det er kommet inn følgende innspill fra denne første varselrunden:

Statens vegvesen. Brev av 20.11.2007.

Ønsker ikke mange avkjørsler til fylkesvegen. Ny avkjørsel må vises i planen. Byggegrense settes til 15m. Støyretningslinjene T-1442 må overholdes.

Kommentar:

Innspillene etterkommes

Olaf Godli. Brev av 21.11.2007.

Er eier av gnr 67/3, gården Mutta vest for planområdet. Påpeker at denne eiendommen drives aktivt som landbrukseiendom, slik at naboer må påregne en del sjenanse i form av traktorkjøring, spredning av gjødsel, hogst osv. Ønsker ikke bebyggelsen for nære. Kjøpere av nye boliger må gjøres oppmerksom på disse forhold.

Kommentar:

De nevnte regner vi er vurdert i kommuneplanprosessen, der lokaliseringen av boligfeltet ble vedtatt. De påpekte forhold er vanlig forekommende i de fleste landlige omgivelser på Hadeland.

Oppland Fylkeskommune. Regional Utvikling og Kulturvern. Brev av 26.11.07.

Påpeker at kommuneplanen viser gang-/sykkelveg langs fylkesvegen. Videre behovet for barns behov for gode ute- og lekeområder, samt universell utforming. Skjema for planbehandling skal fylles ut ved planbehandlingen
Viser også til at parkering skal regnes med i % BYA.

Det er ikke kjente kulturminner i planområdet. Krever egen tekst om dette i planbestemmelsene.

Kommentar:

Dette er ivaretatt i planen.

Lunner kommune. Brev av 01.12.2007.

Ber om at planen også omfatter atkomsten og parkeringsplassen i syd, gnr 67/157 til kommunen.

Gang-/sykkelveg langs fylkesvegen med tilhørende skråningsutslag må sikres i planen. Planen må også ta med et friområde i sydvest som er utgangspunkt for skiløyper mot Sveaområdet.

Setter krav til formell planfremstilling i hht kommunen veileder og MD's planveileder. Det må videre gjøres støyvurdering i forhold til Fv13.

Byggegrense til Fv13 må vises.

Krav til utearealer i forhold til antall boenheter må overholdes.

Husplassering og møneretninger bør fastlegges i reguleringsplanen gjennom en illustrasjonsplan.

Planen leveres i SOSI-format.

Kommentar:

Nevnte atkomst tas med i planen.

Det er avsatt plass til gang-/sykkelvegen samt 3 m sideareal (3+3+3).

Nevnte friområde er med i form av sti/løypeareal.

Plan er utarbeidet iht ny planlov og MD's veileder til denne.

Støykote for 55 dBA er vist på planen.

Byggegrense til Fv13 er med i planen.

Utearealet er over 1,9 daa, hvilket er nok til 38 boliger, mens antatt antall er maks 30.

En vurderer at behov for illustrasjonsplan i forbindelse med reguleringen bortfaller ettersom det ikke lenger er snakk om å tilrettelegge for konsentrert bebyggelse med innslag av små blokker. Ettersom foreliggende planforslag kun regulerer småhusbebyggelse, regner en det som tilstrekkelig med krav om at situasjonsplan fremlegges i forbindelse med byggesak.

Oppland Fylkeskommune. Kulturvern. Brev av 24.09.2007.

Kjenner ikke til potensielle kulturminner og krever ikke befaringsmelding dersom slike allikevel finnes.

Kommentar:

Det er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene til planen.

5. Forslagsstillers vurdering

Planforslaget er i tråd med retningslinjer i kommuneplanen, og legger opp til boligbebyggelse i sentrumsnært område som ligger fint til med gode solforhold og kort avstand til fasiliteter som butikk, barneskole og kollektivknutepunkt. En kan ikke se at utbyggingen vil medføre negative konsekvenser for infrastrukturen området.

6. Vedlegg

- Forslag til reguleringsplankart
- Forslag til reguleringsbestemmelser

7. Merknadsbehandling etter 1. gangs offentlig ettersyn

Det kom inn 6 merknader ved offentlig ettersyn. Blant disse kan nevnes bekymring fra naboer vedr. høyde på boliger i B2 og B3 i forhold til egen utsikt, og bekymring for sving på V1 i forhold til adkomst fra V1 og inn på privat veg (V3). Sistnevnte forhold er foreslått løst ved å legge V1 ut i en slakere kurve før kryss med V3. Dette forhold er også hovedårsak til nytt offentlig ettersyn.

Merknadsbehandling etter 1. gangs offentlig ettersyn er å finne på Lunner kommunes hjemmeside, sak 06/1451-40.

8. Merknadsbehandling etter 2. gangs offentlig ettersyn

Det kom inn 3 merknader ved nytt offentlig ettersyn. Dette gjaldt eierforhold til interne veger i feltet, vegbelysning, målsetting av frisiktsoner og hensyn i form av gjerdehold og lignende til landbrukseiendom i vest.

Det ble vedtatt at konsentrert småhusbebyggelse i felt B2 og B3 ikke inkluderer horisontaldelte flermannsboliger med felles inngang, men derimot vertikaldelte flermannsboliger der hver enhet har egen inngang.

9. Klagebehandling

Tiltakshaver klaget på vedtaket om definisjonen på konsentrert småhusbebyggelse. Kommunestyret tok klagen til følge. Dette medfører at horisontaldelte flermannsboliger med felles inngangsparti inkluderes i betegnelsen ”konsentrert småhusbebyggelse”. Tiltakshaver ønsket også at skiløypa ble lagt mellom tomtene 3 og 4. Dette ble også tatt til følge.

10. Kilder

- Lunner kommunes hjemmesider: <http://www.lunner.kommune.no/>

Referanse: 06/1451-71
Arkivkode: PLAN 0533-2011-0001
Sakstittel: Detaljreguleringsplan for Voldstadsletta Plan-ID 0533-2011-0001