

Reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning for Harestua sentrum

FORSLAG TIL PLANPROGRAM

130509/OFF



INNHold

1. Innledning	3
1.1 Bakgrunn	3
1.2 Hensikten med planprogram	4
2. Prosess og medvirkning	4
2.1 Planprosess	4
2.2 Medvirkning	4
3. Beskrivelse av planens innhold og hovedformål	5
3.1 Mål	5
3.2 Bruk og utnyttelse	5
3.3 Prinsipper for løsning	5
3.4 Alternativer	6
4. Tiltak som er nødvendig for gjennomføring	6
5. Overordnede planer og nødvendige tillatelser	7
5.1 Forholdet til overordnede planer og mål	7
5.2 Nødvendige tillatelser	9
6. Beskrivelse av dagens miljø i planområdet	10
6.1 Beliggenhet og størrelse	10
6.2 Beskrivelse av planområdet	11
Landskap, natur og klima	11
Eksisterende bebyggelse og bruk	11
Trafikkforhold	12
Andre miljøforhold	13
6.3 Eierforhold	13
6.4 Planer og målsettinger i områdene som berøres	13
7. Konsekvenser for miljø og samfunn	15
7.1 Generelt	15
7.2 Utredningstemaer	15
Stedsutvikling og landskap	15
Trafikk	16
Andre miljøforhold	17
Sosiale og økonomiske virkninger	17
Risiko og sårbarhet	19
Konsekvenser i anleggsperioden	19
8. Sammenstilling av virkningene	19
9. Avbøtende tiltak	20
10. Nærmere undersøkelser og overvåkning	20
11. Forslagsstillers anbefaling	20
12. Planprogrammet oppsummert	20

Etter gjeldende forskrift skal det utarbeides konsekvensutredning (KU) i tilknytning til reguleringsplaner som muliggjør større tiltak. Utviklingen av Sagtomtområdet vil innebære bebyggelse av et omfang som utløser konsekvensutredning.

Reguleringsforslag med tilhørende konsekvensutredning vil bli utarbeidet av Lunner Allmenning i samarbeid med konsulentfirmaene Cowi AS og Civitas AS.

1.2 Hensikten med planprogram

Forskrifter om konsekvensutredning stiller krav om at det skal utarbeides KU også i tilknytning til reguleringsplaner. Hensikten med KU er å få belyst hvilke vesentlige konsekvenser planen vil ha for miljø, naturressurser og samfunn, slik at disse er kjent ved vedtak om planene.

Første fase i arbeidet er utarbeidelse av et planprogram, som skal redegjøre for hvilke alternativer og hvilke konsekvenser det er aktuelt å utrede. Oppstart av reguleringsplanarbeidet varsles samtidig som planprogrammet legges på høring, slik at berørte og interesserte både kan vurdere programmet og evt. komme med forslag til utredningstemaer og hvordan utredningene bør skje, og komme med innspill til reguleringsplanarbeidet.

I neste omgang vil godkjent planprogram ligge til grunn for selve konsekvensutredningen, som vil bli utarbeidet som en integrert del av saksfremstillingen til reguleringsplanen.

I denne dokumentet beskrives de forutsetningene som Lunner Allmenning har lagt inn i sin planlegging, og det foreslås hvilke utredninger som skal gjøres i tilknytning til reguleringsplan for Sagtomtområdet/ Harestua sentrum. Selve programmet for utredningene fremgår av tekstboksene under hvert avsnitt.

2. PROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Planprosess

Det skal utarbeides en reguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser og konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Arbeidene skal samordnes, slik at det skal presenteres reguleringsforslag med tilhørende konsekvensutredning.

Ny plan- og bygningslov er forventet å tre i kraft 01.07.09, og vil gjelde for alle reguleringsplaner som legges til offentlig ettersyn etter den datoen. Loven har blant annet en del endringer i paragrafene om reguleringsplaner. Forslaget for utvikling av Harestua sentrum vil bli tilpasset den nye loven, og det vil bli utarbeidet en detaljert reguleringsplan.

2.2 Medvirkning

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning, slik at allmennheten og berørte vil sikres informasjon først og fremst ved varsling og offentlig ettersyn. Behov for informasjon og offentlige møter vil bli derfor bli vurdert fortløpende under arbeidet.

Foreløpig er følgende prosesser satt i gang:

- en idéugnad med ungdomsskolen om et fremtidig Harestua (14/15mai).
- en undersøkelse i kontakt med næringslivet for å avklare hva de er interessert i.

Lunner Allmenning, Planprogram for reguleringsplan og KU i sentrum av Harestua

- forberedelser til det første folkemøtet (9 juni på ungdomsskolen).

Det forutsettes god kontakt med Lunner kommune og andre aktuelle, offentlige instanser.

3. BESKRIVELSE AV PLANENS INNHOLD OG HOVEDFORMÅL

3.1 Mål

Lunner kommune har, i likhet med Lunner Allmenning, både ønske og mål om befolkningsvekst på Harestua i årene som kommer. Det er behov for et mer definert sentrum som kan virke samlende og gi grunnlag for etablering av et mer variert vare- og tjenestetilbud til befolkningen.

Lunner Allmenning ønsker å utvikle sine eiendommer på Harestua med sikte på:

- å skape et levedyktig og miljøvennlig sentrum på Harestua med handelsbedrifter, småindustri, servicenæringer og boliger.
- å gi rom, og være en støttespiller for utviklingen av sosiale og kulturelle møteplasser med god tilgjengelighet for alle.

Hensikten med reguleringsforslaget er å legge til rette for økt tilgang på sentrumsnære bolig- og næringsarealer sentralt på Harestua.

Planen har et langsiktig tidsperspektiv, og må derfor sikres fleksibilitet. Det åpnes for mer detaljert planlegging av utbygging for de kommende 10 år.

3.2 Bruk og utnyttelse

Planen vil inneholde alle de reguleringsformål som naturlig inngår i et sammensatt sentrums- og boligområde, dvs. med byggeområder, veier, fellesområder og grøntområder.

Det er foreløpig antatt at planområdet vil bestå av ca. 100 daa til blandet formål/ næringsformål og ca. 100 daa til boliger. Resten (ca. 150 daa) vil være grønnstruktur, veier og evt. andre formål.

Foreløpig vurdering tilsier at byggeområdene kan bli utnyttet med:

- Inntil ca 20 000 m² i det sentrale området. Herunder vil det bli maks.10.000 m² handel, kontorer, offentlige og allmenntilgjengelige bygg for eksempel til kultur/idrett og en del boliger.
- Ca. 15.000 m² boliger i rene boligområder.

3.3 Prinsipper for løsning

Følgende prinsipper tenkes lagt til grunn ved utvikling av området:

- Løsningen skal bygge på eksisterende struktur i området og på kommuneplanens føringer.
- Det etableres et sentralt næringsområde på den tidligere sag- og høvleritomten. Forretninger videreutvikles nær hovedveien, og det øvrige arealet utvikles med ulike sentrumsfunksjoner, herunder noe boliger.
- Det innpasses et nytt boligområde i øst mellom sentrumsområdet og jernbanen, og et nytt boligområde i nordvest i tilknytning til eksisterende boliger nord for planområdet.
- Grøntområdet langs Klemma føres gjennom området og det vurderes gangsti.
- Det vurderes bedre veiforbindelse til Furumo stasjon

3.4 Alternativer

Den foreslåtte utvikling er knyttet til utviklingen av et konkret område. Det er i prinsippet ikke noen annen alternativ løsning som peker seg ut. Størrelsen på innslaget av handel og service vil bli diskutert, og det er aktuelt å se på fordeling av boligkategorier, men det blir som en del av forslaget.

Forslaget skal sammenlignes med 0-alternativet, som er forventet utvikling dersom ikke tiltaket gjennomføres. 0-alternativet innebærer fortsatt utleie av bygningsmassen på sag - og høvleritomta evt med noen forbedringer til nærings- og lagerformål.

Beskrivelse av planens innhold og hovedformål

Konsekvensutredningen skal gi en beskrivelse av planforslaget med hensyn på bruk og utforming.

Denne skal inneholde:

- Begrunnelse for planforslaget
- Beskrivelse av planforslaget, arealbruk og utforming
- Beskrivelse av 0-alternativet
- Tidsplaner for gjennomføring, spesielt etappevis utbygging av veisystemet
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet
- Arealbruk

4. TILTAK SOM ER NØDVENDIG FOR GJENNOMFØRING

Tiltak som er nødvendig for gjennomføring

Konsekvensutredningen skal gi en oversikt over hvilke offentlige og private tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planforslaget.

5. OVERORDNETE PLANER OG NØDVENDIGE TILLATELSER

5.1 Forholdet til overordnede planer og mål

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) og nasjonale mål

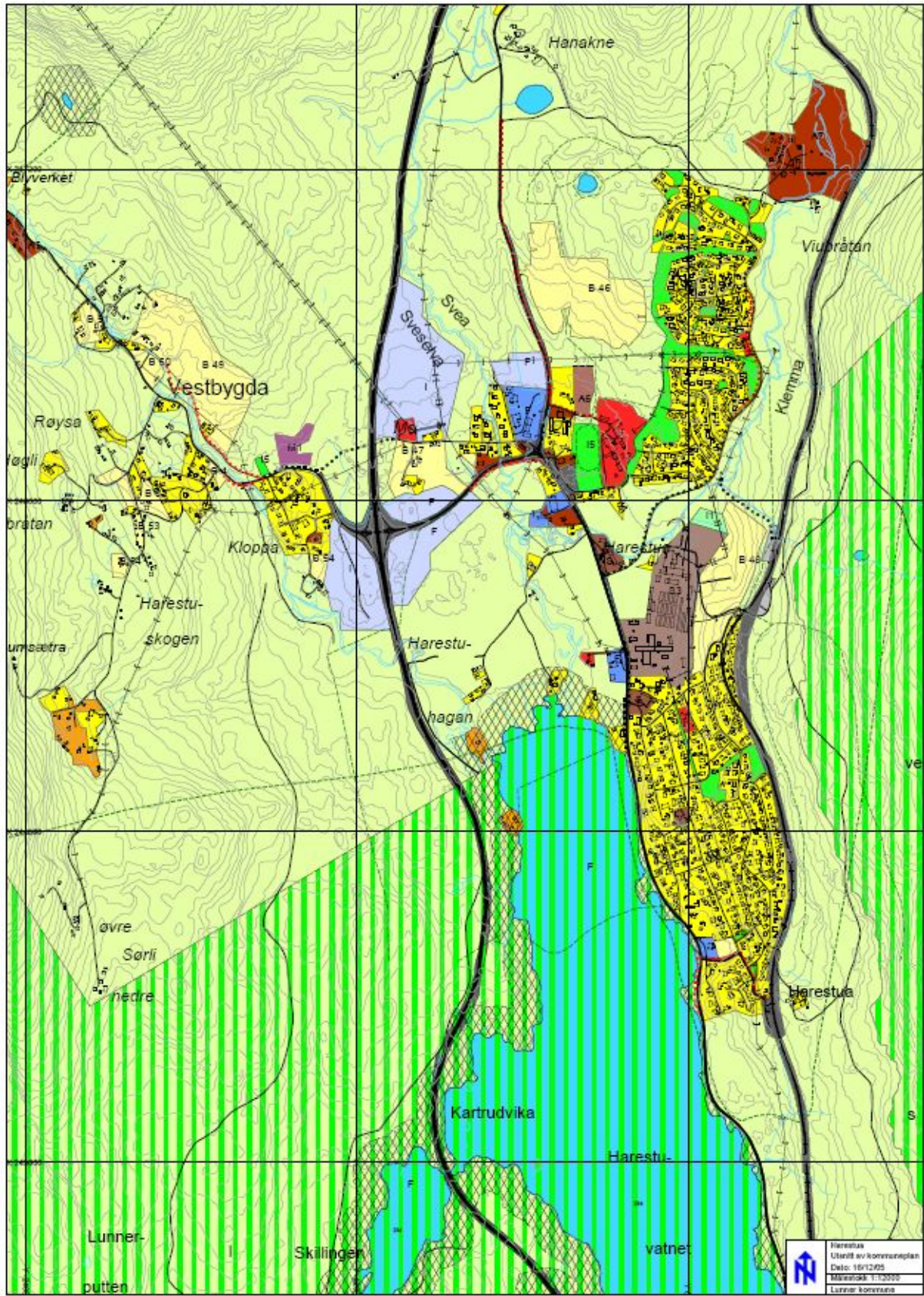
RPR for samordnet areal- og transportplanlegging har som siktemål å fremme en samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, trygge miljøet og bedre trafiksikkerheten. Retningslinjene tilsier høy utnyttelse i byggesonen og prioritering av utbygging i områder som har gangavstand til kollektivknutepunkter og kan få særlig god kollektivdekning. En utvikling i Harestua sentrum vil være i overensstemmelse med retningslinjene.

RPR for barn og unges interesser i planleggingen stiller blant annet krav om at barn og unge blir ivaretatt i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven. Videre stilles det krav til fysisk utforming slik at anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det vil bli lagt vekt på forholdet til barn og unge i planleggingen.

Kommunale planer og mål

Kommuneplan for Lunner 2005-16 gir anvisninger av den videre utvikling. Byrdefull pendling og dårlig kommuneøkonomi er av de problemstillinger kommunen sliter med. Samtidig omtales grendene som kommunens identitet, og Harestua er en av de 5 større grendene i kommunen. Det påpekes at det er nødvendig at utbyggingsområder lokaliseres i tilknytning til tettstedene slik at det kan styrke disse og utnytte den allerede etablerte offentlige infrastruktur. Lunner Allmennings plan i Harestua sentrum vil falle innenfor de overordnede mål for Lunner kommune.

Planområdet er vist som næringsområde med tilliggende boligområde i kommuneplanens arealdel



Kommuneplanens arealdel med utsnitt rundt Harestua

Lunner Allmenning, Planprogram for reguleringsplan og KU i sentrum av Harestua

5.2 Nødvendige tillatelser

Gjennomføring av forslaget forutsetter en rekke godkjenninger fra offentlige myndigheter.

Overordnede planer og nødvendige tillatelser

- Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan reguleringsforslaget forholder seg til fylkets og kommunens overordnede planer og mål.
- Utredningen skal også redegjøre for hvilke tillatelser fra offentlige myndigheter som er nødvendig for gjennomføring.

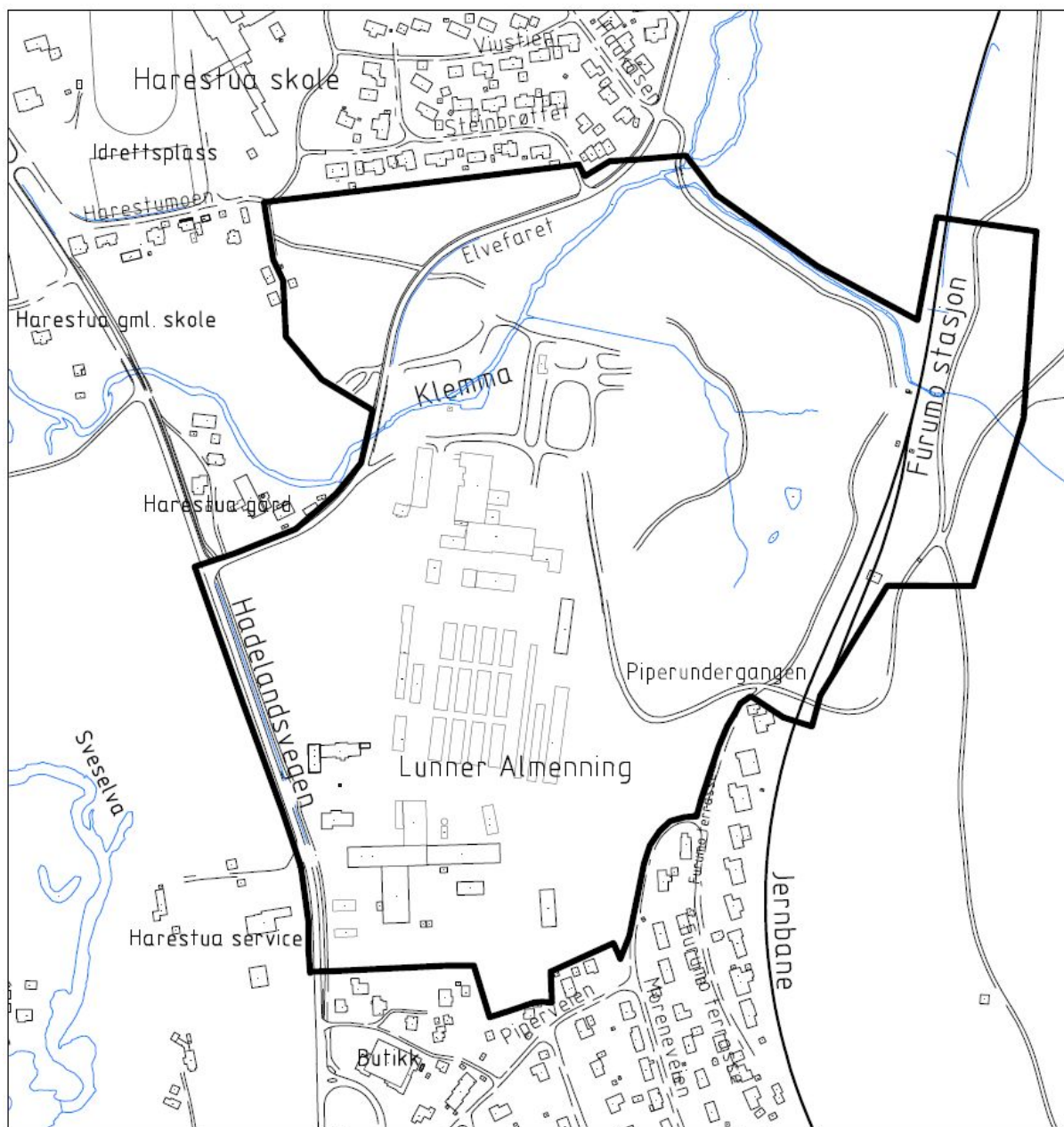
6. BESKRIVELSE AV DAGENS MILJØ I PLANOMRÅDET

6.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger ved fylkesvei 16, sentralt plassert på Harestua.

Planen omfatter områder hovedsakelig eid av Lunner Almenning og avgrenses av FV16 Hadelandsvegen i vest, eksisterende boligbebyggelse i syd, jernbanen i øst men inkludert Furumo stasjon og Harestua skole med omkringliggende bebyggelse i nord.

Planområdet utgjør totalt ca.350 000 m².



Planområdet med avgrensning

6.2 Beskrivelse av planområdet

Landskap, natur og klima

Sentrumsområdet i vest er flatt, men i øst er det hellende terrenget i øst opp mot jernbanen. De frittliggende boligene i den vestvendt skråningen vil ha utsikt.

I sentrumsområdet er det lite vegetasjon da det stort sett omfatter den tidligere og nåværende næringsvirksomhet og noen jorder. I den skogbevokste lia i øst er det nåletrær.

Området ligger i et typisk østnorsk innenlandsklima med kalde vintre med perioder med inversjon, men med varme somre. Hele Harestuaområdet har vanligvis snørike vintre. Rådende vindretning er sydvest om sommeren og nordøst om vinteren.

Eksisterende bebyggelse og bruk

Arealet som har vært benyttet til næringsvirksomhet utgjør ca 60.000m² og omtales som:

- Sagbrukstomta inkl. tømmeromt : ca. 30 000m².
- Høvleritomta inkl. paraplytakareal : ca. 25 000 m².
- Butikktomt : ca. 5 000 m².

Arealene benyttes til handel, kontor, industri/lager.

Bygningene innenfor planområdet er i hovedsak industribygninger tilknyttet Lunner Allmenning tidligere sag- og høvleridrift, som i dag benyttes til næringsvirksomhet/lager, og noe til kontor/forretning. Den bygningsmassen som i dag står på næringsarealene utgjør i underkant av 10.000m² gulvm², hvorav ca 2/3 er isolert.



Den bebyggelse på Allmenningens eiendom som ønskes benyttet i den videre utvikling

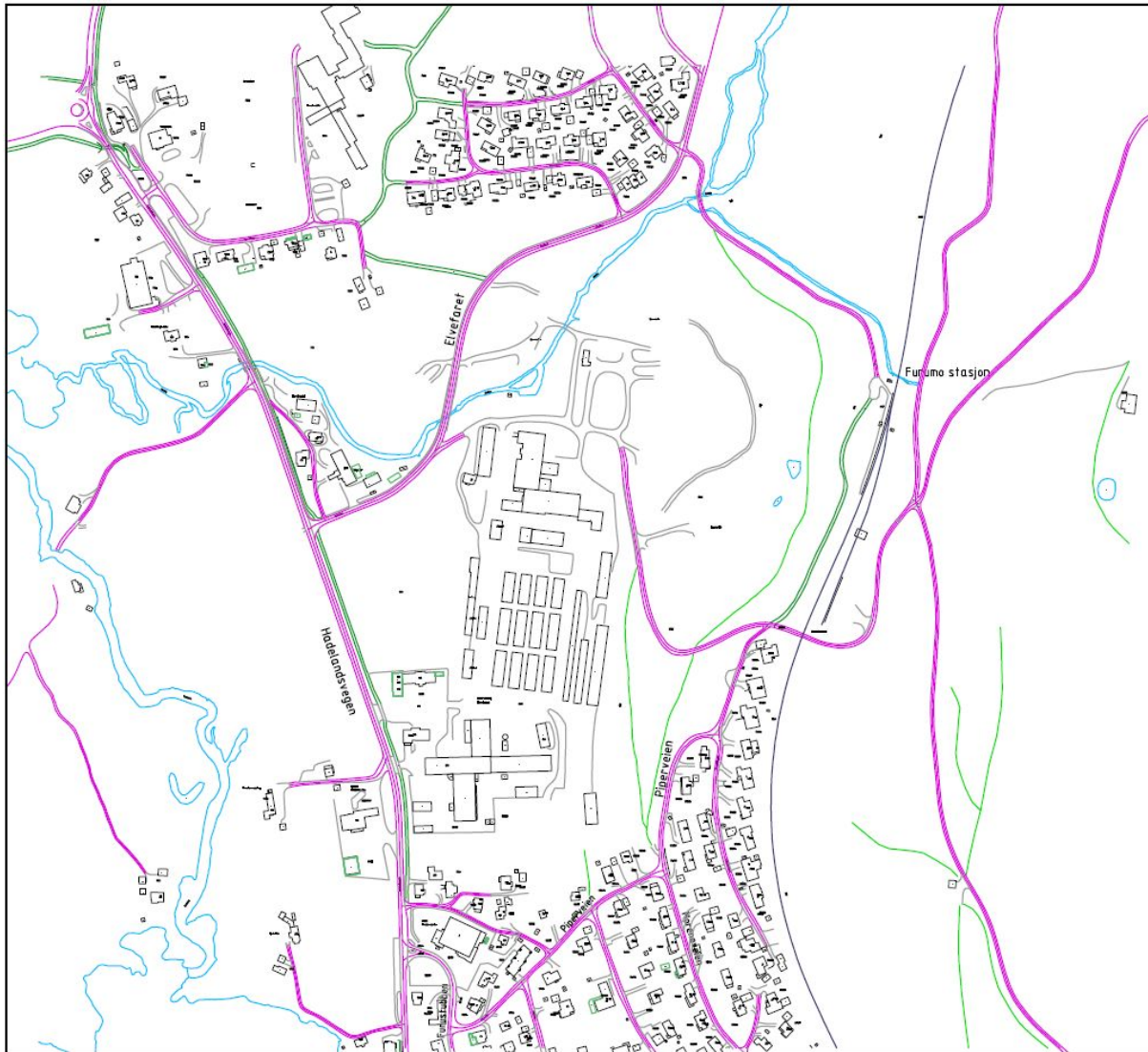
Verneverdier

Det er ikke registrert verneverdige bygg eller anlegg innen planområdet. Det er heller ikke kjente fornminner innen området. Det er generelt ikke mye fornminner i denne delen av kommunen.

Trafikkforhold

Området grenser i vest mot fylkesvei 16 som er koblet til riksvei 4 med direkte kobling fra sentrumskrysset lenger nord.. Fylkesveien var tidligere riksvei 4, og har som lokal vei god standard. Den har også langsgående gang-/sykkelveg, og med en hastighet på 50km/t gjennom området er det mulig å oppnå trafiksikre løsninger. Trafikkmengdene på Fv16 er ca 1100 ÅDT, og det vil være god kapasitet til noe økning i biltrafikken.

Det er omfattende arbeidspendling til/fra Osloregionen. Det skjer med buss og tog (Gjøvikbanen). Det er togstasjon (Furumo) og holdeplasser for buss i området.



Dagens trafikksystem med vei(fiolett), gangvei(mørke grønn), stier(lyse grønn) og jernbane

Andre miljøforhold

Det er utført en undersøkelse av mulig forurensning i grunnen. Det vil bli dokumentert nærmere, men så langt ser det ikke ut til å være grunnlag for større kostnader eller restriksjoner ift. gjennomføring av planene.

Det er generelt ikke problemer med støy eller luftforurensning i området.

6.3 Eierforhold

Lunner Allmenning eier grunnen i nesten hele planområdet. Unntatt er fylkesvegen (Oppland Fylkeskommune) og jernbanen (Jernbaneverket) og jordet i nordvest mot fylkevegen. Jordet eies av Arne Øystein Lunner, Harestua Gård.

6.4 Planer og målsettinger i områdene som berøres

Området er i dag ikke regulert. Det inngår i gjeldende arealdel av kommuneplanen for Lunner.

Det pågår ikke annet planarbeid som kan ha betydning for utvikling av området. Jernbaneverkets vurderinger av fremtidig stasjonsløsning på Harestua vil bli referert i planforslaget.

Dagens miljø i planområdet

Konsekvensutredningen skal gi en beskrivelse av planområdet og av dagens miljø i området og tilleggende områder. Denne skal omfatte:

- Beskrivelse av dagens miljø, naturressurser og samfunnsforhold
- Redegjørelse for planer, målsettinger og retningslinjer i de områdene som berøres.

7. KONSEKVENSER FOR MILJØ OG SAMFUNN

7.1 Generelt

Hensikten med konsekvensutredning er å få oversikt over hvilke vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelse av og når det fattes vedtak om planen. Aktuelle utredningstemaer er derfor de temaene som antas å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn.

I det følgende gjennomgås antatte problemstillinger, med sikte på å avklare behov for utredning av de ulike temaene. I konsekvensutredningen skal utredningene gjøres for planforslaget og sammenlignes med 0-alternativet, som er forventet utvikling dersom ikke planforslaget gjennomføres. Noen tema blir utredet egne notater/rapporter, mens andre vil bli vurdert som en del av hovedrapporten. Omfanget vil avhenge av problemstillingene og krav som stilles i tilbakemeldingene på planprogrammet.

7.2 Utredningstemaer

Stedsutvikling og landskap

Stedsutvikling

Harestua er en av grendene i Lunner kommune. Stedet har lang historie. Hovednæring har vært skogsdrift. Beliggende ved Gjøvikbanen og tidligere med riksvei 4 gjennom tettstedet har det også vært næring knyttet til reisende gjennom stedet. Harestua ligger syd i kommunen, på grensen mot Nittedal og med sin nærhet til Oslo har det vært stor interesse for boligutvikling, særlig knyttet til dagpendling til Oslo. Harestua med omland har ca 2800 innbyggere, så det er i utgangspunktet vanskelig å etablere et fullverdig handels- og servicetilbud for dem alene på Harestua. Barne- og ungdomsskolen gir imidlertid liv til stedet og bidrar til den store interessen for å etablere seg her.

Det er tidligere gjennomført en stedsanalyse av IN`BY som vil bli brukt til en nærmere vurdering av stedsidentitet og stedsutvikling.

Landskap, nær- og fjernvirkning

Området ligger i de store skogområdene med Romerikssåsene i øst og Nordmarka i vest. Harestuvannet strekker seg nesten helt opp til planområdet. I sentrum er det boligbebyggelse, noen jordbruksområder og skogsvegetasjon. Elva Klemma renner gjennom planområdet.

Tiltaket må sees på som et opprydningstiltak ift tidligere virksomhet, og det vil neppe være noen konflikter knyttet til nær- og fjernvirkninger. Landskapet og virkningene av tiltaket vil bli vist som illustrasjoner i planen.

Kulturminner og kulturmiljø

I tråd med vanlig praksis forventes at fylkeskommunen vil ta stilling til om de skal befare området i forbindelse med planoppstart. Det er ikke kjente kulturminner i området, og det ansees neppe nødvendig med utredninger av temaet kulturminner og kulturmiljø.

Grøntstruktur

I forbindelse med utvikling av området vil det bli belyst hvordan eksisterende grønne strukturer kan ivaretas og hvordan det kan etableres nye forbindelser innen området. Dette vil bli vist som en del av hovedrapporten

Naturmiljø og biologisk mangfold

Næringsområdet er i stor utstrekning allerede tatt i bruk til utbyggingsformål. I lia mellom sagtomten og jernbanen samt en utvidelse av Furumo jernbanestasjon vil det bli gjennomført en kartlegging av

biologisk mangfold. En biolog vil foreta en enkel befarings og sjekke fagreferanser for å kontrollere om det kan være forekomster av rødlistearter her. Utredning ut over dette anses ikke nødvendig. Elgtrekk vil bli vurdert ift om det er noen konflikter med utvikling av området.

Stedsutvikling og landskap

KU skal gi en kort beskrivelse av hva som er karakteristisk for området i dag, og hva som har vært føringer ved utforming av løsningen.

Følgende temaer skal omhandles:

- **Stedsutvikling**
KU skal gi en vurdering av løsningen ut fra fastsatte prinsipper for stedsutvikling.
- **Landskap, nær- og fjernvirkning**
KU skal redegjøre for hvordan den nye bebyggelsen vil innvirke på landskapsbildet generelt og hvordan området vil fremstå etter gjennomføring av reguleringsforslaget. Nær- og fjernvirkning skal illustreres fra gitte standspunkter, og dagens situasjon bør vises fra de samme standpunktene.
- **Kulturminner og kulturmiljø**
KU skal redegjøre for hvordan eventuelle kulturminner i grunnen skal håndteres.
- **Grøntstruktur**
KU skal redegjøre for
 - Hvordan de overordnede grønndragene i området opprettholdes og videreutvikles.
 - Planforslagets innvirkning på biologisk mangfold inkl rødlistearter

Trafikk

Fylkesvei 16 var tidligere riksvei 4, og har som lokalvei god standard. Den har også langsgående gang-/sykkelveg. Det er en hastighet på 50km/t gjennom området. Det vurderes trafikksikre løsninger. Trafikkmengdene på Fv16 er ca 1100 ÅDT, og det vil være god kapasitet til noe økning i biltrafikken.

Det er omfattende arbeidspendling til/fra Osloregionen. Det skjer med buss og tog (Gjøvikbanen). Det er togstasjon (Furumo) og holdeplasser for buss i området.

Trafikk

Konsekvensutredningen skal gjennomgå:

- **Dagens situasjon**
Dagens trafikk-løsning og trafikkvolum til og fra området, herunder en vurdering av hva av denne trafikken som vil bli opprettholdt, og hva som forsvinner/øker som følge av planen.
- **Trafikkbelastning - ny aktivitet**
Gjennomgang av forventet turproduksjon
- **Parkering**
Redegjørelse for parkeringsnorm og parkeringsløsning.
- **Tilgjengelighet med bil**
Redegjørelse for hvordan området kan nås med bil etter utbyggingen
- **Tilgjengelighet for fotgjengere og syklist**
Redegjørelse for hvordan fotgjengere og syklist får atkomst til området etter utbygging.
- **Kollektivtrafikk**
Redegjørelse for mulige løsninger for kollektivtrafikken etter gjennomføring av planforslaget.
- **Trafikksikkerhet**
Redegjørelse for trafikksikkerhet etter gjennomføring av forslaget

Andre miljøforhold

Støy

Selv om området er lite støyutsatt kan det være en problemstilling med næringsvirksomhet og boliger så tett på hverandre. Det utarbeides en standard støyrapport og evt behov for tiltak vurderes i forhold til MDs retningslinjer T-142.

Utslipp

Luftforurensing er ikke et problem i dag, og vil ikke bli det med den nye utbyggingen. Det vil bli gjort en enkel vurdering av luftkvaliteten ift nasjonale mål for god luftkvalitet (1998)

Forurenset grunn

Det er gjennomført en utredning av forurenset grunn på sagbruks- og høvleritomta. Generelt er massene på området lite forurenset. Risikovurderingen viser at forurensningene ikke innebærer en helsefare ved bruk av området til det tiltenkte arealbruk. Det er således ikke behov for å gjennomføre spesielle forurensningsreducerende tiltak innefor planområdet.

Radon

Radon ift boligbygging vil bli sjekket ut

Lokalklima og sol-/skyggeforhold

Det vil bli redegjort for solforholdene i den nye bebyggelsen, men forventes ikke gi noen negative konsekvenser da området ligger flatt/ vestvendt.

Andre miljøforhold

KU skal omhandle følgende temaer:

- ***Støy***
 - Mål og grenseverdier som legges til grunn ved utviklingen
 - En kort redegjørelse for dagens støysituasjon
 - Situasjonen etter gjennomføring av planforslaget.
- ***Utslipp***
 - Krav og grenseverdier.
 - En kort redegjørelse for dagens luftsituasjon
 - Situasjonen etter gjennomføring av planforslaget.
- ***Forurenset grunn***
 - Redegjørelse for tidligere utførte undersøkelser
 - Redegjørelse for hvordan forurensete masser skal håndteres
- ***Radon***
 - Radon vil bli vurdert ifm boligbygging
- ***Lokalklima***
 - Lokalklimaet innen området
- ***Sol - og skyggeforhold***
 - Det utarbeides sol-/skyggediagrammer.

Sosiale og økonomiske virkninger

Handelstilbud

Det skal i første omgang etableres et så godt service- og handelstilbud som mulig for befolkningen på Harestua. Handelstilbudet vil være innenfor 3000m2 og vil derfor ikke være spesielt konsekvensutredningspliktig. Konsekvensene for det eksisterende handelstilbudet vil bli vurdert. En del av tilbudet vil gjelde for befolkningen i et større omland, og da vil konsekvensene for annen etablering i omlandet bli vurdert.

For å besvare dette må det gjennomføres en enkel handelsanalyse som eget notat.

Boligtilbud

Det vil bli foreslått å bygge boliger på det området som er avsatt til formålet i kommuneplanen. Det vil også bli vurdert leiligheter i sentrumsområdet. Mengde og utbyggingstakt vil bli vurdert opp mot målsettingene i kommunen.

Andre tilbud til befolkningen

Som en del av planprosessen vil det bli vurdert hva som etterspørres av tilbud, og forslagsstiller vil vurdere hva det er aktuelt å foreslå ift hva som kan synes realistisk å gjennomføre. Det kan handle om:

- Kultur- og idrettsformål, evt andre offentlige og allmenntilretteleggende formål.
- Møteplasser, grønne lunger og uteoppholdsarealer.
- Arbeidsplasser tilknyttet næring og offentlige/allmenntilretteleggende formål.

Planforslagets konsekvenser med hensyn til ulike tilbud blir kortfattet gjennomgått i konsekvensutredningen.

Konsekvenser for barn og unge

Planen vil i utgangspunktet legges opp slik at den tar hensyn til barn og unge, men i hht krav til konsekvensutredninger vil også konsekvensene av tiltaket for barn og unge bli redegjort for.

Skole- og barnehagebehov

Utbygging av boliger vil gi flere beboere i området, med flere barn i skole- og barnehagealder. Det er viktig å få avklart hva dette kan bety for skole- og barnehagedekningen i nærområdet. For skolens del er det vesentlig at det blir flere barn i området da det gir grunnlag for å opprettholde denne.

Konsekvensutredningen skal derfor redegjøre for forventet antall skole- og barnehagebarn innen planområdet og for kapasiteten i nærliggende skoler og barnehager.

Tilrettelegging for universell utforming

Universell utforming vil bli lagt til grunn ved planlegging av området. Dette skal omtales i KU-en.

Energi

Det må tilstrebes bærekraftige energiløsninger. Dette må omtales i KU-en.

Økonomi og gjennomføring

Konsekvensutredningen vil redegjøre for hvilke elementer i planen som er avhengig av offentlig økonomi. Det må videre avklares hvordan gjennomføringen av planen avhenger av dette.

Sosiale og økonomiske virkninger

KU skal omhandle:

- ***Handelstilbud***
 - Redegjørelse for dagens situasjon. Hvilket tilbud finnes og hvem området betjener
 - Redegjørelse for situasjonen etter gjennomføring av forslaget, herunder konsekvenser for utvikling av Harestua og for evt. andre sentre i kommunen.
- ***Boligtilbud***
 - Redegjørelse for hvor mange boliger som vil kunne innpasses i henhold til forslaget..
 - Vurdering av lokalisering og antall i forhold til kommunens mål for boligbygging.

- **Andre tilbud til befolkningen**
Redegjørelse for hvilke andre tilbud planforslaget vil gi
- **Konsekvenser for barn og unge**
Hvordan planforslaget legger til rette for barn og unge og hvordan deres interesser ivaretas.
- **Skole- og barnehagebehov**
Skole- og barnehagebehov som følge av utbyggingen, og i ft kapasiteten i tilliggende skoler og barnehager. Evt avklare om barnehagebehovet kan dekkes innen eget område.
- **Tilrettelegging for universell utforming**
Redegjørelse for hvordan bebyggelse og utearealer vil bli utformet i henhold til krav om universell utforming.
- **Energi**
Redegjørelse for energiløsninger for utbyggingen
- **Økonomi og gjennomføring**
Redegjørelse for om det er elementer i planen som er avhengig av offentlig økonomi.
Det skal i tillegg redegjøres for om planforslaget kan medføre behov for offentlige tjenester.

Risiko og sårbarhet

I forbindelse med planarbeidet er det også aktuelt å gjennomføre en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne skal redegjøre for om og hvordan risikobildet kan endres ved utvikling i henhold til planforslaget.

ROS-analyse

Konsekvensutredningen skal inneholde en enkel ROS-analyse.

Konsekvenser i anleggsperioden

En videre utvikling av området vil skje som en etappevis utvikling over mange år. Det redegjøres for de sannsynlige etappene og hvordan gjennomføring av etappene gir minst mulig ulemper for nærområdene med hensyn på trafikkbelastning, støy og forurensning.

Konsekvenser i anleggsperioden

KU skal angi forventet byggetid og utbyggingsetapper.

Ut fra dette skal det redegjøres for:

- **Anleggsarbeid og masseforflytning**
Herunder skal det redegjøres for deponering av masser og forventes anleggstrafikk som vil være sjenerende for omkringliggende områder, da først og fremst boligområder.
- **Støy**
Det skal redegjøres for forventet støy fra anleggsarbeid og støy fra anleggstrafikk
- **Luftforurensning**
Det skal redegjøres for luftforurensning fra selve arbeidet og fra trafikk

8. SAMMENSTILLING AV VIRKNINGENE

Sammenstilling av virkningene

KU skal gi en sammenstilling av virkningene. Videre skal det gis en sammenstilling og vurdering av alternativene i forhold til virkningene og i forhold til relevante planer, målsettinger og retningslinjer.

9. AVBØTENDE TILTAK

Avbøtende tiltak

KU skal gi en redegjørelse for hva som kan gjøres for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og ulemper.

10. NÆRMERE UNDERSØKELSER OG OVERVÅKNING

Nærmere undersøkelser

- KU skal gi en vurdering av behovet for nærmere undersøkelser før gjennomføring av planforslaget.
- KU skal også gjøre en vurdering av behovet for undersøkelser og overvåkning etter gjennomføring av forslaget, med sikte på å klargjøre de faktiske virkningene av forslaget.

11. FORSLAGSSTILLERS ANBEFALING

Forslagsstillers anbefaling

I KU skal forslagsstiller gi en anbefaling av valg av løsning.

12. PLANPROGRAMMET OPPSUMMERT

Planprogrammet for utredningene utgjøres av de grå punktene under de forskjellige avsnitt og er som helhet:

Beskrivelse av planens innhold og hovedformål

Konsekvensutredningen skal gi en beskrivelse av planforslaget med hensyn på bruk og utforming.

Denne skal inneholde:

- Begrunnelse for planforslaget
- Beskrivelse av planforslaget, arealbruk og utforming
- Beskrivelse av 0-alternativet
- Tidsplaner for gjennomføring, spesielt etappevis utbygging av veisystemet
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet
- Arealbruk

Tiltak som er nødvendig for gjennomføring

Konsekvensutredningen skal gi en oversikt over hvilke offentlige og private tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planforslaget.

Overordnede planer og nødvendige tillatelser

- Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan reguleringsforslaget forholder seg til fylkets og kommunens overordnede planer og mål.
- Utredningen skal også redegjøre for hvilke tillatelser fra offentlige myndigheter som er nødvendig for gjennomføring.

Dagens miljø i planområdet

Konsekvensutredningen skal gi en beskrivelse av planområdet og av dagens miljø i området og tilliggende områder. Denne skal omfatte:

- Beskrivelse av dagens miljø, naturressurser og samfunnsforhold

Redegjørelse for planer, målsettinger og retningslinjer i de områdene som berøres

Stedsutvikling og landskap

KU skal gi en kort beskrivelse av hva som er karakteristisk for området i dag, og hva som har vært føringer ved utforming av løsningen.

Følgende temaer skal omhandles:

- **Stedsutvikling**

KU skal gi en vurdering av løsningen ut fra fastsatte prinsipper for stedsutvikling.

- **Landskap, nær- og fjernvirkning**

KU skal redegjøre for hvordan den nye bebyggelsen vil innvirke på landskapsbildet generelt og hvordan området vil fremstå etter gjennomføring av reguleringsforslaget. Nær- og fjernvirkning skal illustreres fra gitte standpunkter, og dagens situasjon bør vises fra de samme standpunktene.

- **Kulturminner og kulturmiljø**

KU skal redegjøre for hvordan eventuelle kulturminner i grunnen skal håndteres.

- **Grøntstruktur**

KU skal redegjøre for

- Hvordan de overordnede grønndragene i området opprettholdes og videreutvikles.
- Planforslagets innvirkning på biologisk mangfold inkl rødlistearter

Trafikk

Konsekvensutredningen skal gjennomgå:

- **Dagens situasjon**

Dagens trafikkløsning og trafikkvolum til og fra området, herunder en vurdering av hva av denne trafikken som vil bli opprettholdt, og hva som forsvinner/øker som følge av planen.

- **Trafikkbelastning - ny aktivitet**

Gjennomgang av forventet turproduksjon

- **Parkering**

Redegjørelse for parkeringsnorm og parkeringsløsning.

- **Tilgjengelighet med bil**

Redegjørelse for hvordan området kan nås med bil etter utbyggingen

- **Tilgjengelighet for fotgjengere og syklist**

Redegjørelse for hvordan fotgjengere og syklist får atkomst til området etter utbygging.

- **Kollektivtrafikk**

Redegjørelse for mulige løsninger for kollektivtrafikken etter gjennomføring av planforslaget.

- **Trafikksikkerhet**

Redegjørelse for trafikksikkerhet etter gjennomføring av forslaget

Andre miljøforhold

KU skal omhandle følgende temaer:

- **Støy**
 - Mål og grenseverdier som legges til grunn ved utviklingen
 - En kort redegjørelse for dagens støysituasjon
 - Situasjonen etter gjennomføring av planforslaget.
- **Utslipp**
 - Krav og grenseverdier.
 - En kort redegjørelse for dagens luftsituasjon
 - Situasjonen etter gjennomføring av planforslaget.
- **Forurensset grunn**
 - Redegjørelse for tidligere utførte undersøkelser
 - Redegjørelse for hvordan forurensete masser skal håndteres
- **Radon**
 - Radon vil bli vurdert ifm boligbygging
- **Lokalklima**
 - Lokalklimaet innen området
- **Sol - og skyggeforhold**
 - Det utarbeides sol-/skyggediagrammer.

Sosiale og økonomiske virkninger

KU skal omhandle:

- **Handelstilbud**
 - Redegjørelse for dagens situasjon. Hvilket tilbud finnes og hvem området betjener
 - Redegjørelse for situasjonen etter gjennomføring av forslaget, herunder konsekvenser for utvikling av Harestua og for evt. andre sentre i kommunen.
- **Boligtilbud**
 - Redegjørelse for hvor mange boliger som vil kunne innpasses i henhold til forslaget..
 - Vurdering av lokalisering og antall i forhold til kommunens mål for boligbygging.
- **Andre tilbud til befolkningen**

Redegjørelse for hvilke andre tilbud planforslaget vil gi
- **Konsekvenser for barn og unge**

Hvordan planforslaget legger til rette for barn og unge og hvordan deres interesser ivaretas.
- **Skole- og barnehagebehov**

Skole- og barnehagebehov som følge av utbyggingen, og i ft kapasiteten i tiliggende skoler og barnehager. Evt avklare om barnehagebehovet kan dekket innen eget område.
- **Tilrettelegging for universell utforming**

Redegjørelse for hvordan bebyggelse og utearealer vil bli utformet i henhold til krav om universell utforming.
- **Energi**

Redegjørelse for energiløsninger for utbyggingen

Økonomi og gjennomføring

Redegjørelse for om det er elementer i planen som er avhengig av offentlig økonomi.

Det skal i tillegg redegjøres for om planforslaget kan medføre behov for offentlige tjenester.

ROS-analyse

Konsekvensutredningen skal inneholde en enkel ROS-analyse.

Konsekvenser i anleggsperioden

KU skal angi forventet byggetid og utbyggingsetapper.

Ut fra dette skal det redegjøres for:

- **Anleggsarbeid og masseforflytning**

Herunder skal det redegjøres for deponering av masser og forventes anleggstrafikk som vil være sjenerende for omkringliggende områder, da først og fremst boligområder.

- **Støy**
Det skal redegjøres for forventet støy fra anleggsarbeid og støy fra anleggstrafikk
- **Luftforurensning**
Det skal redegjøres for luftforurensning fra selve arbeidet og fra trafikk

Sammenstilling av virkningene

KU skal gi en sammenstilling av virkningene. Videre skal det gis en sammenstilling og vurdering av alternativene i forhold til virkningene og i forhold til relevante planer, målsettinger og retningslinjer.

Avbøtende tiltak

KU skal gi en redegjørelse for hva som kan gjøres for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og ulemper.

Nærmere undersøkelser

- KU skal gi en vurdering av behovet for nærmere undersøkelser før gjennomføring av planforslaget.
- KU skal også gjøre en vurdering av behovet for undersøkelser og overvåkning etter gjennomføring av forslaget, med sikte på å klargjøre de faktiske virkningene av forslaget.

Forslagsstillers anbefaling

I KU skal forslagsstiller gi en anbefaling av valg av løsning.