LUNNER
KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR HARETUNET - 173/640, 173/630 og 173/111

PLAN NR. 2025-0003

24.06.2026

INNHOLDSFORTEGNELSE

INNHOLDSFORTEGNELSE 2
1. INNLEDNING 3
1.1. BAKGRUNN 3
1.2. FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT OG EIERFORHOLD 3
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET 3
2.1. BELIGGENHET 3
2.2. PLANOMRÅDETS AVGRENSING 4
2.3. TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN 4
2.4. UTBYGGINGSAVTALER 5
2.5. KONSEKVENSUTREDNING 5
3. PLANPROSESS 5
3.1. MEDVIRKINGSPROSESS, VARSEL OG OPPSTART 5
4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER 5
4.1. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 – 2040 5
4.2. GJELDENDE REGULERINGSPLAN 5
4.3. TILGRENSENDE PLANER 5
4.4. STATLIGE PLANRETNINGSLINJER / RAMMER / FØRINGER 5
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 6
5.1. PLANKARTET 6
5.2. AREALREGNSKAP 7
5.3. BESKRIVELSE 7
Bebyggelse, estetikk, landskap 7
Universell utforming, folkehelse 8
Grønnstruktur 8
Naturmangfold 8
Barn og unges interesser 8
Samferdselsanlegg, trafikksikkerhet, støy 9
Teknisk infrastruktur, overvann 9
Samfunnsberedskap 10
Utbyggingsavtale 10
6. MERKNADER ..... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**
VEDLEGG 13

1. INNLEDNING

1.1. BAKGRUNN

Lunner kommune har bestemt å benytte tomta til den nedlagte Harestua barnehage til boligformål. Planområdet ligger sørøst for Harestua sentrum.
For å imøtekomme demografiutviklingen med stadig flere eldre, planlegges det for å etablere et sentralt plassert aldersvennlig boligtun.
Planområdets beliggenhet nært sentrum og kollektivtransport, gjør arealet svært godt egnet som boområde for eldre.

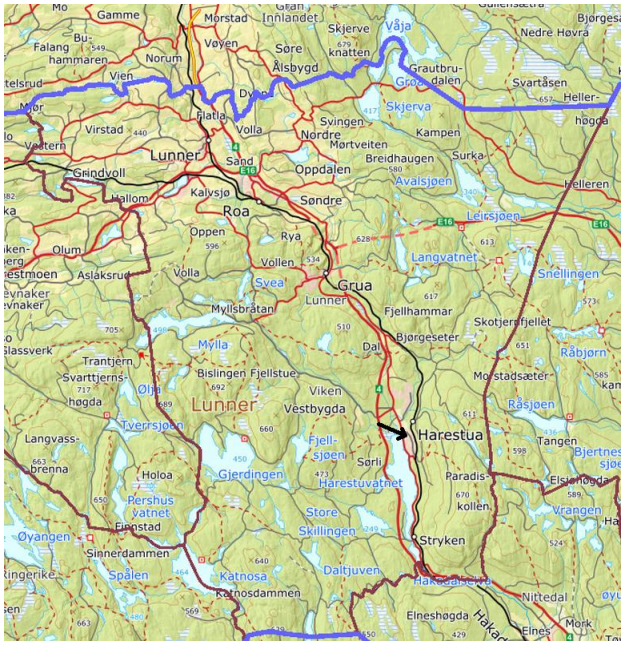
1.2. FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT OG EIERFORHOLD

Lunner kommune er forslagsstiller og plankonsulent. Lunner kommune er hjemmelshaver.

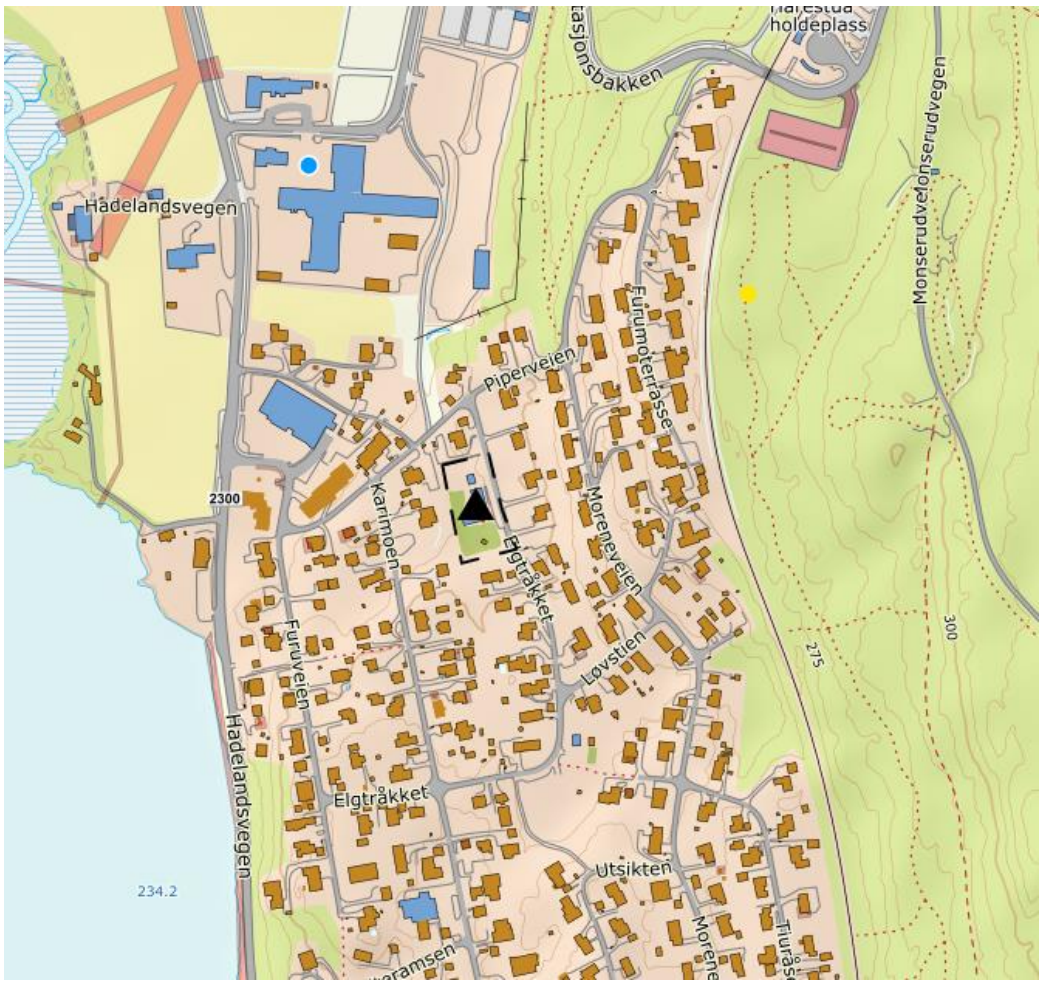
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1. BELIGGENHET

Planområdet ligger sør for Harestua sentrum.
Planområdets beliggenhet i Lunner kommune er vist med svart pil i oversiktskartet under.



2.2. PLANOMRÅDETS AVGRENSING



Figur 1. Planområdet vist med svart stiplet strek.

Planområdet omfatter to eiendommer 173/630 og 173/640 samt del av 173/111 som er kommunal veg, Elgtråkket.

2.3. TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Formannskapet bestemte i sak 47/25 den 11.06.2025 at planområdet skal benyttes til boliger for aldersvennlig samfunn. Vedtaket lyder slik:

«Alternativ C legges til grunn for videre arbeid med tomta, da det gir kommunen mulighet til å tilrettelegge for en tunstruktur med fellesrom som ikke bryter med boligstrukturen rundt.
Det tilrettelegges i tillegg for et aldersvennlig samfunn hvor vi gir beboerne mulighet til aktiv bruk av fellesrom både utvendig og innvendig.»

Alternativ C innebærer et bygg med tolv boenheter som bygges rundt et felles tun og med fellesareal inne og ute.

2.4. UTBYGGINGSAVTALER

Behovet avhenger av hvordan kommunen velger å realisere prosjektet etter ferdig planbehandling.

2.5. KONSEKVENSUTREDNING

Storparten av planområdet har byggeformålene tjenesteyting og samferdselsformål. Området er bebygget. Eiendommen 173/630, en tidligere trase for strømnett på 420 m2, har arealformål grønnstruktur.

Planleggingen vil tilrettelegge for grønne arealer mot sør og vest. Planområdet har arealformål bolig i kommuneplanens arealdel. Det er ikke krav om konsekvensutredning/planprogram jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6.

3. PLANPROSESS

3.1. MEDVIRKINGSPROSESS, VARSEL OG OPPSTART

Det ble varslet oppstart av planarbeid, bla med brev til parter og kunngjøring i avisa Hadeland, 2. september 2025. Det kom inn fem innspill. Innspillene er behandlet i kapittel 6.

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 – 2040

Planområdet har i gjeldende kommuneplanens arealdel, arealformålet bolig.

4.2. GJELDENDE REGULERINGSPLAN

Planområdet ligger innafor reguleringsplan for Furumo I, II, III og Furumohaugen. Planområdet er regulert til arealformålene tjenesteyting, samferdselsformål og grønnstruktur.

4.3. TILGRENSENDE PLANER

I sentrumsområdet i nord er arealene regulert til sentrumsformål og/eller blokkbebyggelse. Reguleringsplanene heter:

- Detaljregulering for Lunner helse- og omsorgssenter og Harestua sentrum.
- Detaljregulering for Piperveien 2-4.
- Detaljregulering for Søvold.

4.4. STATLIGE PLANRETNINGSLINJER / RAMMER / FØRINGER

Vi nevner noen statlige forventninger/føringer som er relevante for denne omreguleringen/transformasjonen:

Statsforvalterens forventningsbrev for 2025.
Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024).
Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024).

Veileder om barn og unge i plan og byggesak (2025).

Tiltaket samsvarer med utbyggingskravene i de statlige planretningslinjene ved at utbyggingen er arealeffektiv, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkt. Her gjenbrukes byggegrunn (transformasjon). Omdisponering og nedbygging av dyrka jord, natur og karbonrike arealer, unngås.

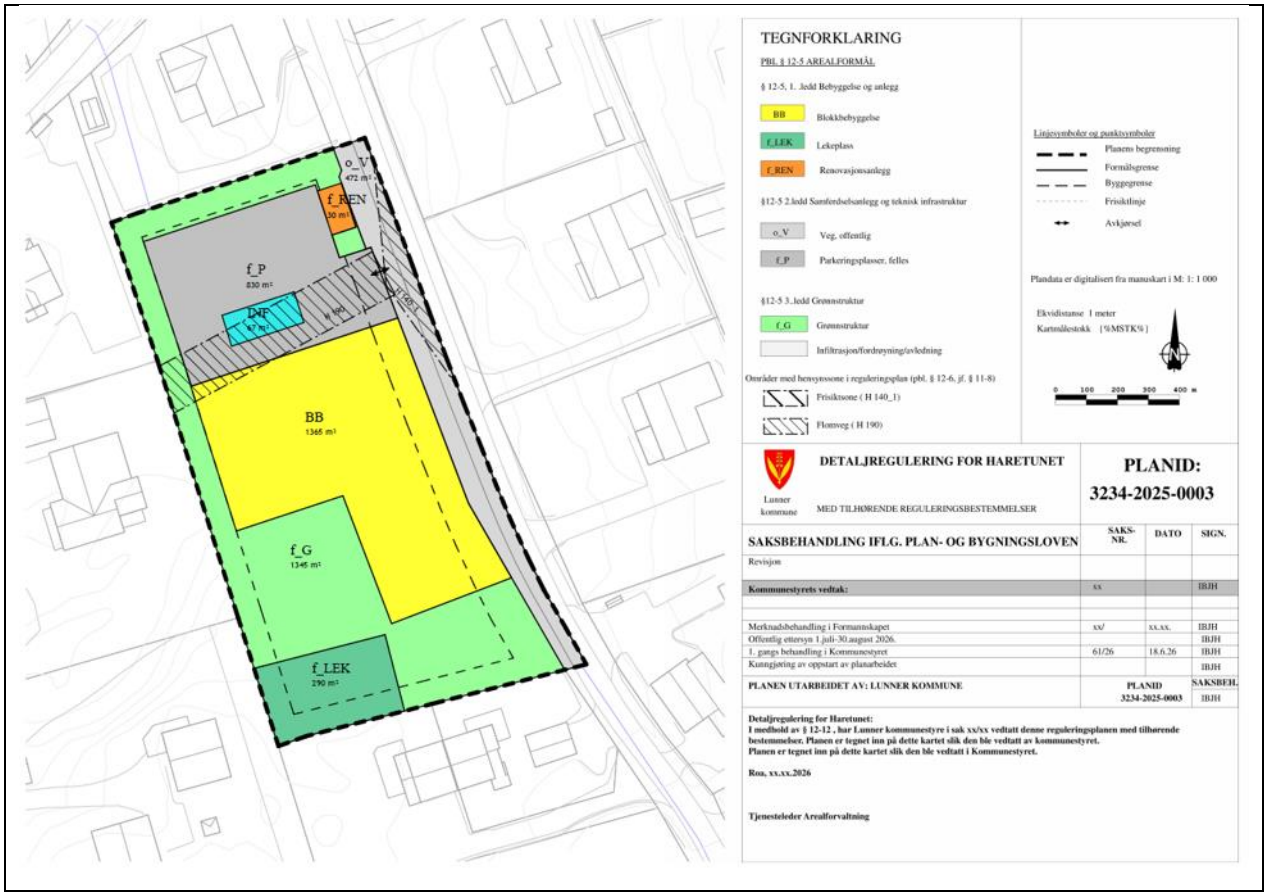
Tiltaket er positivt for samfunnssikkerhet og for å redusere sosiale forskjeller og vil bidra til å utvikle gode lokalsamfunn på Harestua.

Rammeverket «Unngå, flytte, forbedre», forkortet UFF, oppfylles i dette planforslaget slik:

- Dette tiltaket medfører redusert behov for transport (Unngå) på grunn av fortetting og på grunn av beliggenhet, «Flytte» oppfylles ved at beboerne får god tilgang til kollektivtransport. «Forbedre» ivaretas ved at dette tiltaket har som mål å gi botilbud som tilrettelegger for høy livskvalitet.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1. PLANKARTET



5.2. AREALREGNSKAP

Formål		Areal i m2
PBL § 12-5, 1.ledd nr. 1 – Bebyggelse og anlegg		
Blokkbebyggelse	BB	1365
Renovasjonsareal	f_REN	30
Lekeplass	f_LEK	290
PBL § 12-5, 1.ledd nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Kommunal veg	o_V	472
Parkeringsplass	f_P	830
PBL § 12-5, 1.ledd nr. 3 – Grønnstruktur		
Grønnstruktur	f_G	1345
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	INF	67

5.3. BESKRIVELSE

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et atrium med maks 20 boenheter, bygget som et aldersvennlig boligtun med fellesrom inne og ute.
Planområdet er på totalt 4,3 dekar.

Kjøreadkomst til planområdet er fra Hadelandsvegen via Furuvegen, Pipervegen og inn kommunal veg Elgtråkket.
Det er kort avstand til kollektivtilbud, buss i Hadelandsvegen og tog fra Harestua stasjon. Det er kort avstand til sentrum med fortau/gang- og sykkelveg fra Pipervegen.

Bebyggelse, estetikk, landskap

Det planlegges for maksimalt 20 boenheter hver på ca. 60-65 m2 bruksareal, fordelt med 6 leiligheter i hver etasje. Leilighetene planlegges med to soverom og stue/kjøkken i ett, og har et bebygd areal (BYA) på 86,25 m2.

Leilighetene knyttes sammen i en tunstruktur med to fellesrom midt i bygget.
Et fellesrom skal huse heis- og trapperom/adkomst til leilighetene i etasjene over samt private boder, postkasser m.m.
Det andre fellesrommet skal huse felles stue/oppholdsrom med kjøkken for utleie/sosiale sammenkomster.
I tillegg skal det være felles overbygget uteplass på bakkeplan som planlegges med direkte utgang/inngang til hageanlegget i sør/vest.

For å sikre mest mulig harmoni med småhusbebyggelsen rundt, skal fasademateriale domineres av tre og som takform anbefales mønetak. Alle takformer er tillatt.
Valg av mønetak gjør at bygget harmonerer godt med småhusbebyggelsen rundt. Dette er viktig fordi kommunestyret vedtok at «bygget ikke skal bryte med boligstrukturen rundt». Det er også viktig at tak tekkes med ikke-reflekterende materiale.

Med 3 etasjer pluss teknisk installasjoner på tak blir maksimal mønehøyde satt til 11,0 meter og maksimal gesimshøyde til 10,0 meter.

Universell utforming, folkehelse

Alle boenhetene skal oppfylle kravene til tilgjengelighet.
Planforslaget ivaretar folkehelse og boligsosiale hensyn på en god måte. Her planlegges for et trivelig boområde med private uteplasser og felles oppholdsarealer både ute og inne, i tillegg til felles grøntareal/hageanlegg og lekeplass.
Beboerne flytter inn i et eksisterende og stille boområde med lav trafikk og med gangveger til sentrum og kollektivholdeplassene.

Grønnstruktur

1345 m2 er regulert til grønnstruktur. Arealet skal brukes som felles uteoppholdsareal for beboere og vil ha ulik grad av opparbeiding som plen/hageanlegg, dyrkingsareal, grusstier m.m.

Naturmangfold

Tiltaket får ikke konsekvenser for naturmangfoldet fordi tiltaket gjelder et tidligere bebygget areal.

Barn og unges interesser

Planområdet har tidligere vært benyttet av barn og unge, til barnehageformål.
Det er regulert inn areal til lekeplass for de yngste barna med rekkefølgebestemmelse om minimumsmøblering. Sør for planområdet, lenger ned i Elgtråkket, ligger det et friareal egnet for større barn.

Samferdselsanlegg, trafikksikkerhet, støy

Det er avsatt areal til parkeringsplasser, 1 plass pr. boenhet inkludert to handicap-plasser nord i planområdet i tilknytning til adkomsten fra Elgtråkket.

Med kort avstand til kollektivtransport og sentrum, vurderes parkeringsdekningen som tilstrekkelig.

Det er i dag svært lite trafikk (ÅDT= 122) i Elgtråkket og lav hastighet (30 km/t). Planforslaget forventes å generere økt trafikk i form av 1 bil pr. døgn/boenhet dvs. 20 biler/døgn. Med forventet framtidig trafikk på 142 biler/døgn, vil dette boområdet fortsatt være et stille og trygt sted å oppholde seg.

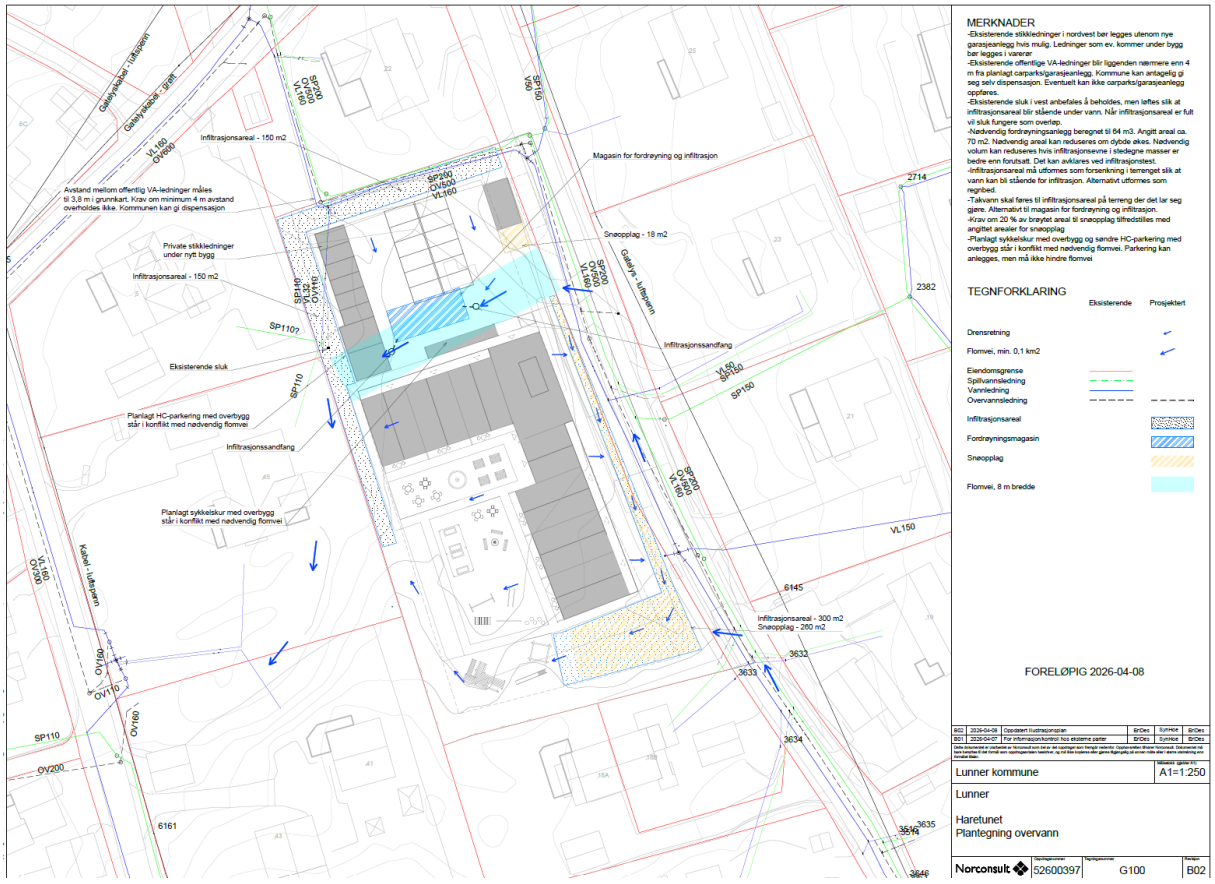
Grunnet lite trafikk og lav hastighet, vil støynivået fra biltrafikk i Elgtråkket ligge langt under de grenseverdier for støynivå hvor det anbefales støytiltak jf. veileder om behandling av støy i arealplanlegging, kap 2.2.

Teknisk infrastruktur, overvann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Kommunens renseanlegg på Harestua har kapasitet til økt utslipp fra planområdet.

Overvannshåndteringen innafor planområdet planlegges i tråd med 3-trinns strategien. For trinn 1 skal overvann føres til permeable - og grønne flater. Trinn 2 håndteres gjennom infiltrasjon og fordrøyning i magasin under terreng. Trinn 3 legger til rette for å opprettholde eksisterende flomveg.

Illustrasjon som viser overvannshåndteringen, er vist under.



Arealer til flomveg og fordrøyningsmagasin er sikret i plankart og bestemmelser. Overvannsberegning ligger vedlagt.

Samfunnsberedskap

Her er ikke avdekket hendelser med risiko som krever tiltak i eller utenfor planområdet, jf. vedlagt ROS-analyse.

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtalen legges normalt ut til offentlig ettersyn sammen med planforslaget. I dette tilfellet, hvor kommunen er både fagkyndig og hjemmelshaver/tiltakshaver, vil behovet for utbyggingsavtale avklares senere etter vedtatt plan, når det er bestemt hvem som blir utbygger.

6. INNSPILL

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

Fra Akershus fylkeskommune datert 26. september 2025

Innspill:	Forslagsstillers kommentar:
Har ikke opplysninger om automatisk fredete kulturminner i planområdet. Området er allerede utbygd og det forventes ikke å finne bevarte automatisk fredete kulturminner her.	Tas til etterretning.
Utbyggingsmønstre og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkt.	Ivaretatt.
Planarbeidet innebærer omdisponering av tidligere barnehagetomt. Minner om punkt 5d i rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging som sier at en er forpliktet til å skaffe fullverdige erstatningsarealer ved utbygging eller omdisponering av regulerte arealer som er i bruk eller er egnet for lek. Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Forutsetter at	For å kompensere for friareal/areal til lek som går tapt, vil vel 1,5 dekar av planområdet reguleres til grønnstruktur og lek. I tillegg finnes det et grøntareal regulert til lek 200 meter sør for Haretunet. Kartskissen av gjeldende reguleringsplan under viser lekearealet med grønn formålsfarge.

hensynet til universell utforming legges til grunn i det videre arbeidet.	 Universell utforming er førende for utforming av planområdet.
Regional plan for vannforvaltning legger føringer for forvaltningen av vannforekomstene i vannregionen og fastsetter miljømål for alt vann. Planområdet ligger innafor vannområde Leira-Nitelva. Vi legger til grunn at tiltaket gjennomføres i tråd med målsetting i den regionale planen. I alle utbyggingsområder bør det legges opp til lokal overvannsdisponering med avrenning på egen grunn.	Ivaretas. Det planlegges for overvannshåndtering i form av fordrøying og infiltrasjon innenfor planområdet.
Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare, er viktigste virkemiddel for å forebygge tap og skade fra disse naturfarene i dagens og et framtidig klima. PBL pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. Dette må utredes som del av ROS-analysen og det må innhentes sakkyndig bistand når det er nødvendig. Se NVEs retningslinjer for flom og skredfare som beskriver hvordan dette bør gjøres. Kommunen har ansvar for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planen skal vedtas.	Det medfølger separat ROS-analyse. Det er ikke avdekket hendelser som krever særskilte tiltak.
Regional plan for masseforvaltning inneholder retningslinjer som skal bidra til en mer langsiktig og helhetlig masseforvaltning.	Planområdet er tidligere bebygget og tilnærmet flatt. Det er ikke forventet masseforflytning av stort omfang.

Fra Statsforvalteren datert 25. september 2025

Innspill:	Forslagsstillers kommentar:
Viser til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025 og minner om kommunens ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.	Nasjonale og viktige regionale interesser er ivaretatt. Planforslaget innebærer transformasjon av et bebygd areal, høg utnytting i tettsted, nærhet til sentrum og kollektivtransport, universell utforming og ivaretakelse av barn og unge.
Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025) og Statlige planretningslinjer for klima og energi er relevante føringer for planarbeidet.	Ivaretatt, se over.
Det foreligger svært begrenset informasjon i oversendelsen, og finnes heller ikke noe på hjemmesiden. Referat fra oppstartsmøtet burde vært lagt ved varslingsdokumentene.	Det foreligger referat fra oppstartsmøtet. Dette vedlegges ved offentlig ettersyn/høring.

Fra Eldrerådet i møtet 6.oktober.2025

Innspill:	Forslagsstillers kommentar:
Ønsker mønetak, ikke flate tak.	Foreslår at alle takformer tillates, men presiserer at mønetak bør velges for å innpasse bebyggelsen best mulig med nærliggende småhus.
Positivt med felles uteplass under tak og felles stue og kjøkken for sammenkomster og ev utleie.	Ivaretatt.
Viktig med nok parkering både til beboere og gjester.	Med 1 parkeringsplass pr. boenhet, gjesteparkeringsplasser og nærhet til offentlig kommunikasjon og sentrum, vurderes parkeringsdekningen som god.
Viktig å avsette areal til boder for hver boenhet i fellesrom. Viktig med bod eller annet areal innendørs for oppbevaring av felles utemøbler.	Fellesarealene midt i bygget vil ha plass til boder.
Ønsker 2 soverom slik at det er plass til gjester.	Ivaretatt.
Ønsker parkeringskjeller	Parkeringskjeller er ikke omtalt, men planforslaget hindrer ikke en slik løsning. Her foreslås flateparkering med carporter/overbygde parkeringsplasser.

	Parkeringsplassen må ha permeabelt dekke og fordrøyningsmagasin i grunnen for å infiltrere og fordrøye overvannet.

Fra Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne i møtet 3. desember 2025

Innspill:	Administrasjonens kommentar:
Bør ha mulighet for å benytte heis til/fra bil.	Ok.
Viktig med lukket rom/lokaler til sammenkomster uten å bli forstyrret.	Planlegges for fellesrom inne og ute.
Store forskjeller i funksjonsnivå. Noen vil ha behov for assistanse til daglige gjøremål og må derfor ikke bygge så smått at det utelukker assistanse i hjemmet.	Ok.
Vil gjerne ha planen til gjennomgang før det godkjennes hvem som blir utbygger.	Da er det viktig å uttale seg når planforslaget ligger ute til offentlig ettersyn.

Fra Livsløpsutvalget i møtet 4. november 2025:

De ønsket garasjeanlegg. Ellers ingen konkrete tilbakemeldinger.

VEDLEGG

Vedlegg 1: Plankart
Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
Vedlegg 3: ROS-analyse
Vedlegg 4: 3D-modell, Illustrasjoner
Vedlegg 5: Merknader