

## Grunnlag for tegning og byggesøknad

## Prosjektanalyse Harestumoen 14

To eneboligtomter på Harestua i Lunner kommune. Utarbeidet av Tomtly for eier og interessenter.

## 2 tomter

173/644 OG 173/645

1 601 m<sup>2</sup>

TOMTEAREAL TOTALT

## 30 % BYA

MAKS UTNYTTING PER  
TOMT

## Uregulert

PLANSTATUS

## 1. Sammendrag

Prosjektet omfatter to nabotomter på Harestua, **gnr/bnr 173/644** og **173/645**. Tomtene deler plangrunnlag, omgivelser og naturfarebilde, men skiller seg fra hverandre på tre punkter som får praktisk betydning: eksisterende bebyggelse, støy og terrengfall. Denne analysen behandler derfor de felles rammene i kapittel 2–4, og gir hver tomt sitt eget kapittel — **173/644 i kapittel 5** og **173/645 i kapittel 6**.

| Nøkkeltall                                             | 173/644                             | 173/645                        |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tomteareal                                             | 797 m <sup>2</sup>                  | 804 m <sup>2</sup>             |
| Maks bebygd areal (30 % BYA)                           | 239 m <sup>2</sup>                  | 241 m <sup>2</sup>             |
| Eksisterende bebyggelse                                | Garasje/uthus ca. 21 m <sup>2</sup> | Ubebygd                        |
| Terrengfall over tomta                                 | ca. 3,5 m — stiger mot øst          | ca. 3,2 m — faller mot sør     |
| Gul støysone (T-1442)                                  | Vestre ca. 20 m berørt              | Ikke berørt                    |
| Oppfyller arealkrav tomannsbolig (800 m <sup>2</sup> ) | Nei — 3 m <sup>2</sup> under        | Ja                             |
| Radon                                                  | Høy aktsomhet                       | Høy aktsomhet                  |
| Atkomst                                                | Mot vegen i vest                    | Privat veg til 173/70 passerer |

Begge tomtene er **uregulerte**. Kommuneplanens arealdel 2023–2040 (plan-ID 3234\_2023-0001, ikrafttredelse 14.03.2024) er eneste gjeldende plan, og begge ligger i arealformålet **boligbebyggelse — nåværende**, felt «B». Det gir 30 % BYA per tomt. Utnyttelsen er romslig og er ikke den begrensende faktoren i dette prosjektet.

**De tre forholdene som faktisk styrer prosjektet:** (1) terrengbestemmelsen om maksimalt 1,5 meter terrengendring, kombinert med kravet om at boligen skal ha lengderetning som følger høydekotene; (2) gul støysone langs fylkesvegen, som dekker den vestre delen av 173/644 — 173/645 er ikke berørt; og (3) plankravet, der kommuneplanens § 2.1.3 gir unntak for ett boligbygg med inntil to boenheter, men kun når tiltaket ikke ligger i fare- eller aktsomhetssone.

DOK-gjennomgangen i kapittel 3 gir et ryddig bilde for begge tomtene: morenemateriale som løsmasse, ingen kvikkleire eller marin leire, ingen skred- eller flomsoner, ingen registrerte kulturminner, ingen forurenset grunn. Det eneste aktsomhetsforholdet er **radon**, der begge tomtene ligger i område med høy aktsomhet.

**Må avklares først — gjelder begge tomtene.** Planregisteret oppgir reguleringsplan 0533-1998-0001 «Harestua skole» som opphevet, mens Lunner kommunes eget kartlag fortsatt viser planen som gjeldende over begge teigene. Er planen i kraft, er det dens bestemmelser — ikke kommuneplanens — som gjelder. Dette må bekreftes skriftlig av kommunen før husmodell og fotavtrykk fastsettes.

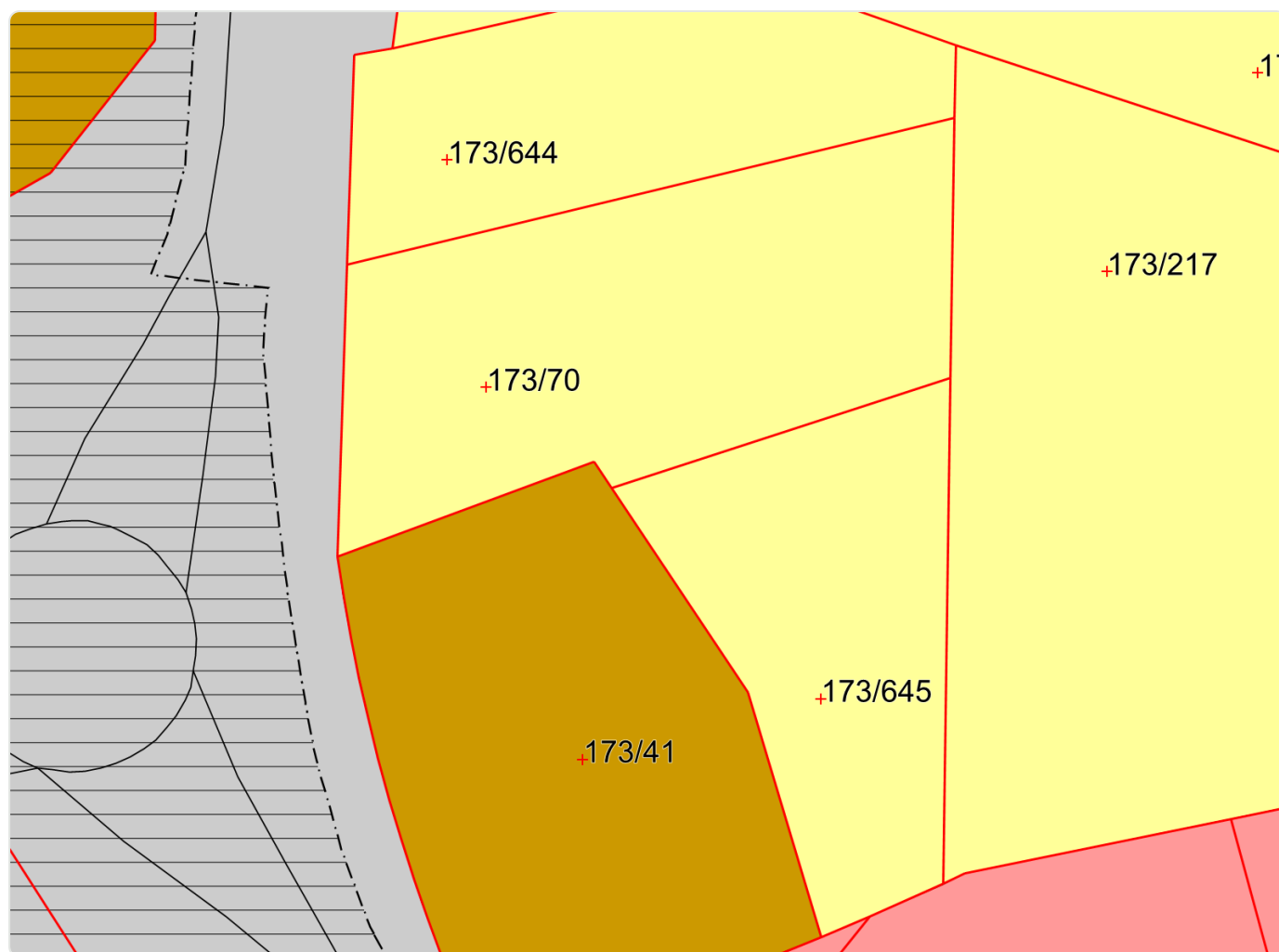
## 2. Felles plangrunnlag — kommuneplanens arealbestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023–2040 ble vedtatt i kommunestyret 14.03.2024 (KS 25/24), saksnnummer 2020/305 og 2022/1694, med hjemmel i plan- og bygningsloven av 2008. Bestemmelsene i dette kapittelet gjelder likt for begge tomtene.

**Merk:** planregisteret markerer planen med «Plandokumentasjonen ikke oppdatert i henhold til vedtak». Dokumentsettet som ligger ute kan avvike fra vedtatt versjon, og gjeldende ordlyd bør bekreftes for de bestemmelsene som blir avgjørende.

### 2.1 Arealformål og planstatus

- Begge teigene ligger i arealformålet **boligbebyggelse — nåværende**, feltbetegnelse «B», eierform «annen eierform». Formålsflaten er ca. 12 689 m<sup>2</sup> og omfatter flere eiendommer.
- Det finnes ingen gjeldende reguleringsplan for teigene i planregisteret. Kommuneplanbestemmelsene gjelder derfor direkte for byggesaken.
- Reguleringsplan 0533-1998-0001 «Harestua skole» (vedtatt 19.02.1998, sist behandlet 24.10.2006) er registrert som opphevet på arealplaner.no, men vises fortsatt som «endelig vedtatt arealplan» i kommunens WMS-kartlag over begge teigene.
- Områder avsatt til eksisterende byggeområde i kommuneplanen er frittliggende småhusbebyggelse (§ 2.2.3.3), definert som 1- eller 2-mannsboliger (§ 2.2.3.1).



Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2023–2040. Gul = boligbebyggelse (nåværende), oransje = offentlig eller privat tjenesteyting, grått skravert = vegformål. Kartutsnittet er ca. 220 m bredt.

### 2.2 Plankrav og unntak

- **Hovedregel (§ 2.1.1):** i områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak etter pbl. §§ 1-6 og 20-1 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.
- **Unntak (§ 2.1.3)** — gjelder bare når omsøkt areal/tiltak ikke ligger innenfor fare- og aktsomhets-hensynssoner: fradeling av inntil én boligtomt i områder avsatt til boligformål, og etablering av ett boligbygg med inntil to boenheter i områder avsatt til boligformål «hvor eventuelle aktsomhetssoner og naturfare er avklart».

- Praktisk konsekvens: **én bolig per teig kan med stor sannsynlighet søkes direkte som byggesak**, uten forutgående detaljregulering. Begge tomtene er allerede fradelt, så fradelingsdelen av unntaket er ikke aktuell.

Forbeholdet ligger i ordlyden om aktsomhetssoner. Begge tomtene ligger i område med høy aktsomhet for radon, og vestre del av 173/644 ligger i gul støysone. Ingen av delene er naturfare i snever forstand, men begge bør omtales og kvitteres ut i søknaden framfor å bli oppdaget av saksbehandler. **Be om skriftlig bekreftelse i forhåndskonferanse.**

### 2.3 Høyder, takform og terrengbehandling

| Tema                                      | Krav                   | Hjemmel                                       |
|-------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| Mønehøyde bolig                           | maks 8,5 m             | § 2.2.3.4                                     |
| Gesimshøyde bolig                         | maks 7,0 m             | § 2.2.3.4                                     |
| Mønehøyde garasje/uthus                   | maks 5,0 m             | § 2.2.3.4                                     |
| Gesimshøyde garasje/uthus                 | maks 3,5 m             | § 2.2.3.4                                     |
| Bebyggd areal frittliggende garasje/uthus | maks 70 m <sup>2</sup> | § 2.2.3.4                                     |
| <b>Endring av opprinnelig terreng</b>     | <b>maks 1,5 m</b>      | <b>§ 2.2.3.4 — ellers krav om underetasje</b> |

- Høyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Boligbygg, uthus og garasje på samme eiendom skal ha **lik form på taket**. Tak skal tekkes med matt materiale; solcellepaneler er uttrykkelig tillatt.
- Boliger skal ha en klar **lengderetning som følger høydekotene**. Bygning med mønetak skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Dette låser i praksis husets orientering på tomta.

### 2.4 Tomtestørrelse og deling

- § 2.2.3.2, tomtedeling uten krav til reguleringsplan: for eneboliger i tettstedene Harestua, Grua, Roa og Lunner skal ny eller gjenværende tomt være **minimum 500 m<sup>2</sup> og maksimum 1000 m<sup>2</sup>**. Begge teigene ligger godt innenfor, og videre oppdeling er ikke mulig.
- For **tomannsbolig** kreves samlet tomt på minimum 800 m<sup>2</sup> og maksimum 1500 m<sup>2</sup>. Her skiller tomtene seg: 173/645 (804 m<sup>2</sup>) oppfyller kravet, 173/644 (797 m<sup>2</sup>) ligger 3 m<sup>2</sup> under.
- Snuplass skal løses innenfor tomta.

### 2.5 Parkering, uteopphold og lekeplass

- § 2.2.2: hver biloppstillingsplass bør være minimum 18 m<sup>2</sup>. Tabellen angir *maksimalt* antall plasser i kommunens tettsteder — konsentrert småhusbebyggelse 2,0 per boenhet, blokkbebyggelse 1,0. Frittliggende småhusbebyggelse har ingen egen linje; antallet fastsettes da i byggesaken. Lunner har ingen egen parkeringsnorm som eget dokument.
- § 1.4: nærlekeplass kreves fra **minimum 5 boenheter**. Med én bolig eller én tomannsbolig per tomt utløses ikke kravet.
- Lunnens kommuneplan fastsetter **ikke** noe tallfestet minste uteoppholdsareal for enkeltboliger — til forskjell fra Nesodden, der MUA-kravet var den strengeste rammen på Solstadveien 7.
- § 1.4 krever likevel at uteoppholdsareal ikke plasseres nær høyspent kraftledning, og at bakgrunnsstøy ikke overstiger Lden 55 dB(A) for nye områder / 60 dB(A) for eksisterende.

### 2.6 Vann og avløp, veg og avkjørsel

- § 1.11: nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Bygninger kan ikke komme nærmere offentlige ledninger enn **4 meter fra senter VA-anlegg**. Ledningskart må innhentes fra kommunen — dette er en absolutt byggegrense som ikke vises i noe offentlig kartinnsyn.
- § 1.6: kommunale veger dimensjoneres og bygges etter Statens vegvesens håndbok N100 (2022) og N200 (2022). Lunner har ingen separat veinorm.
- § 1.7 fastsetter byggegrenser langs riks- og fylkesvegnett etter funksjonsklasse: A og B 50 m, C 30 m, D 20 m, E (lokal atkomstveg) 15 m. Vegen vest for tomtene er avsatt til vegformål (o.V). **Funksjonsklasse og eierskap må bekreftes**, siden byggegrensen varierer fra 15 til 50 meter.

### 3. Felles DOK-analyse

Lunner kommune har ingen automatisk DOK-analyserapport av samme type som Nesodden (Geodata AS). Analysen er gjort ved direkte oppslag i de nasjonale og regionale karttjenestene Lunner selv har koblet inn i kommunekart.com, supplert med NGUs løsmassedatabase. Oppslagene er gjort som WMS GetFeatureInfo i teigenes senterpunkt 11.09.2026, med kontrollpunkter langs teiggrensene der det var relevant.

| Tema                                    | Kilde                     | 17 3/6 44                             | 17 3/6 45                             |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Løsmasser                               | NGU 1:50 000              | Morenemateriale, sammenhengende dekke | Morenemateriale, sammenhengende dekke |
| Arealressurs                            | FKB-AR5                   | Bebyggd — ingen jordvernkonflikt      | Bebyggd — ingen jordvernkonflikt      |
| Marin grense / marin leire              | InnlandsGIS               | Ingen treff                           | Ingen treff                           |
| Kvikkleire                              | NVE                       | Ingen treff                           | Ingen treff                           |
| Jord- og flomskred                      | InnlandsGIS               | Ingen treff                           | Ingen treff                           |
| Snøskred (2023)                         | InnlandsGIS               | Ingen treff                           | Ingen treff                           |
| Steinsprang, utløsning og utløp         | InnlandsGIS               | Ingen treff                           | Ingen treff                           |
| Registrerte skredhendelser              | InnlandsGIS               | Ingen treff                           | Ingen treff                           |
| Flom — lokale soner for Harestua        | Lunner kommune            | Ingen treff                           | Ingen treff                           |
| <b>Radon</b>                            | <b>NGU aktsomhetskart</b> | <b>Høy aktsomhet (grad 2)</b>         | <b>Høy aktsomhet (grad 2)</b>         |
| <b>Støy, veg</b>                        | <b>SVV støyvarselkart</b> | <b>Gul sone, vestre ca. 20 m</b>      | <b>Ikke berørt</b>                    |
| Støy, jernbane                          | Lunner kommune            | Kartlaget svarte ikke                 | Kartlaget svarte ikke                 |
| Kulturminner                            | Riksantikvaren            | Ingen treff                           | Ingen treff                           |
| Forurensset grunn                       | Miljødirektoratet         | Ingen treff                           | Ingen treff                           |
| Naturtyper, verneområder, rødlistearter | InnlandsGIS               | Ingen treff                           | Ingen treff                           |
| Hensynssoner i kommuneplanen            | Lunner WMS                | Ingen registrert                      | Ingen registrert                      |

#### 3.1 Grunnforhold — gjelder begge tomtene

- Morenemateriale er usortert og ofte kompakt, med kornstørrelser fra leire til stein og store blokker. Mektigheten kan variere fra noen desimeter til mange titalls meter.
- Materialet er normalt godt egnet som byggegrunn og drenerer rimelig, men blokkrikdom kan gjøre graving og fundamentering kostbar, og mektigheten er ikke kjent på tomtnivå.
- **Anbefaling:** enkel geoteknisk vurdering eller prøvegraving før kjeller eller underetasje besluttet. Kartleggingen er i målestokk 1:50 000 og er ikke egnet til å forutsi forholdene på den enkelte tomt.
- Tomtene ligger på ca. 242–248 moh., godt over marin grense i dette området. Marine avsetninger — og dermed kvikkleire — er ikke en aktuell problemstilling.

#### 3.2 Radon — gjelder begge tomtene

- NGUs aktsomhetskart for radon: begge teigene ligger i område klassifisert som **høy aktsomhet** (aktsomhetsgrad 2). Dette er det eneste aktsomhetsforholdet som treffer begge tomtene.
- TEK17 § 13-5 må følges fullt ut: radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for tiltak i byggegrunn som kan aktiveres senere. Ved høy aktsomhet bør det i tillegg planlegges for aktiv radonbrønn eller ventilert fundament fra start, og radonmåling etter ferdigstilling anbefales.
- Radon er ikke naturfare i pbl.-forstand og utløser ikke plankrav, men fordi § 2.1.3 nevner aktsomhetssoner uttrykkelig bør forholdet kvitteres ut i søknaden.

3.3 Metode og forbehold

- Analysen er basert på punktoppslag i offentlige karttjenester, ikke på en formell DOK-analyse med definert bufferavstand. Den dekker datasettene Lunner kommune selv har valgt inn i sin kartløsning, pluss NGUs løsmassekart.
- Fravær av treff betyr ikke uten videre fravær av risiko: der et tema ikke er kartlagt, eller der kartlaget ikke svarte, kan «ingen treff» ikke tolkes som «ingen forhold».
- **Ikke sjekket og gjenstår:** nettanlegg og hensynssone høgspenn (nevnes uttrykkelig i § 2.2.3.2), grunnvann og brønner (NGU GRANADA), svakhetssoner i fjell, og kommunens VA-ledningskart.
- Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet.

**Jernbanestøy er ikke avklart for noen av tomtene.** Støysonekart for jernbane er koblet inn i kommunens kartløsning, men ga ingen respons ved oppslag — verken på tomtene eller ved stasjonen. Fravær av treff kan derfor ikke tolkes som fravær av støy fra Gjøvikbanen. Dette må sjekkes særskilt, gitt at kollektivknutepunktet ligger 130–150 m unna.

4. Omgivelser og naboforhold

| Retning    | Arealformål                                      | Betydning for prosjektet                                                         |
|------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Vest       | Vegformål (o_V), deretter næringsbebyggelse (NÆ) | Hovedforbindelsen gjennom Harestua — kilden til gul støysone                     |
| Øst        | Offentlig eller privat tjenesteyting (o_T)       | Skole- og oppvekstområdet. Forklarer navnet på den gamle planen «Harestua skole» |
| Sør        | Kollektivknutepunkt (KK) og boligbebyggelse      | Harestua stasjon ca. 130–150 m fra 173/645                                       |
| Nord       | Boligbebyggelse — nåværende                      | Etablert nabolag                                                                 |
| Lenger øst | Frrområde (o_FRI)                                | Grøntdrag i gangavstand                                                          |

Samlet er dette en sentral, etablert tettstedssituasjon med skole og tog i gangavstand — en tydelig salgsverdi for begge tomtene. Baksiden er trafikkstøyen fra vest, som slår ut på 173/644 og ikke på 173/645.

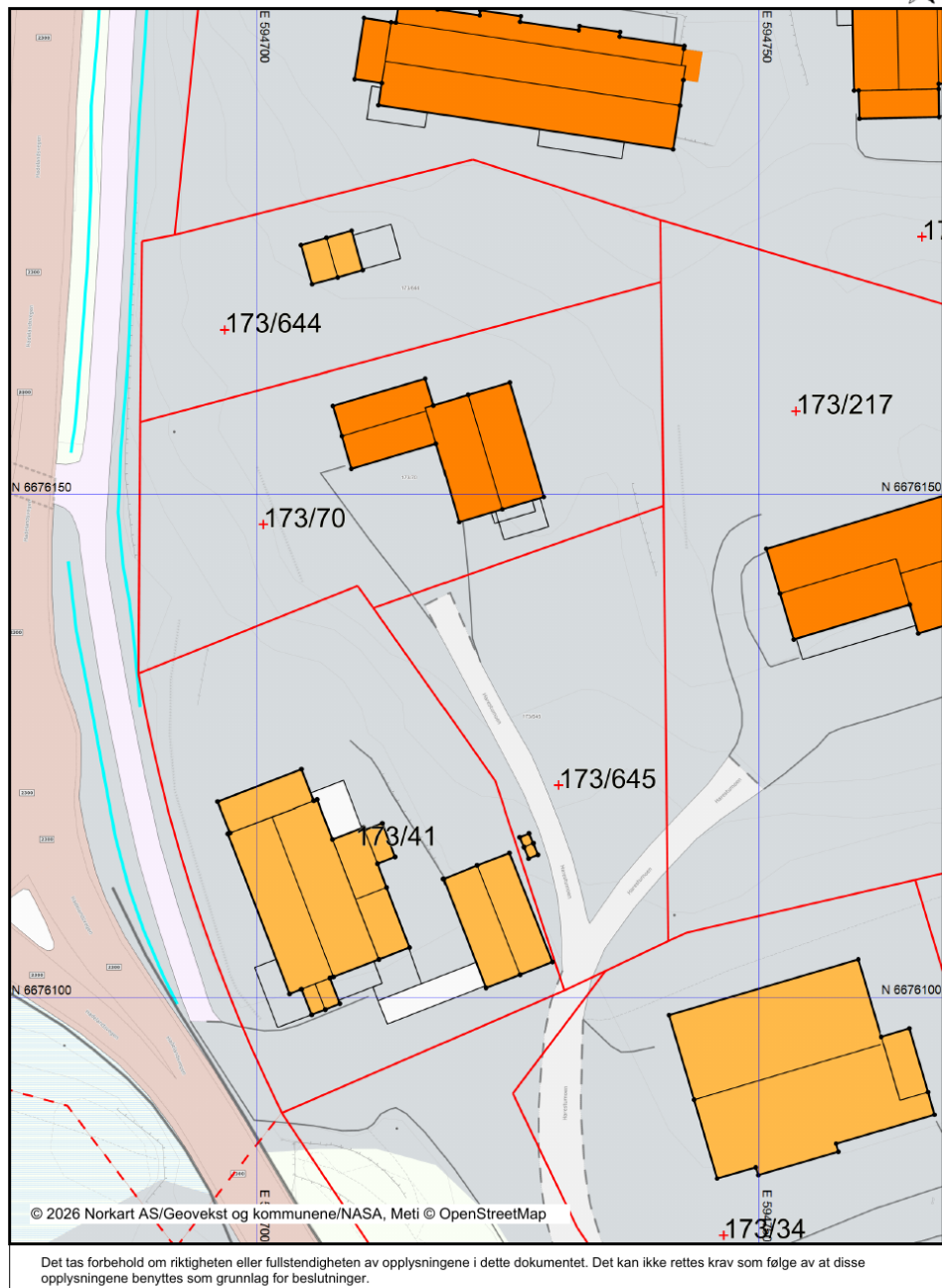


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 11.09.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Situasjonsplan, utskrift fra Norkart kartklient i målestokk 1:500, datert 11.09.2026. 173/644 øverst, 173/645 nederst til høyre. Den private atkomst til 173/70 går mellom 173/41 og 173/645.

## 5. Tomt 173/644

797 M<sup>2</sup> · BEBYGD MED GARASJE · GUL STØYSONE I VEST

797 m<sup>2</sup>

TOMTEAREAL

239 m<sup>2</sup>

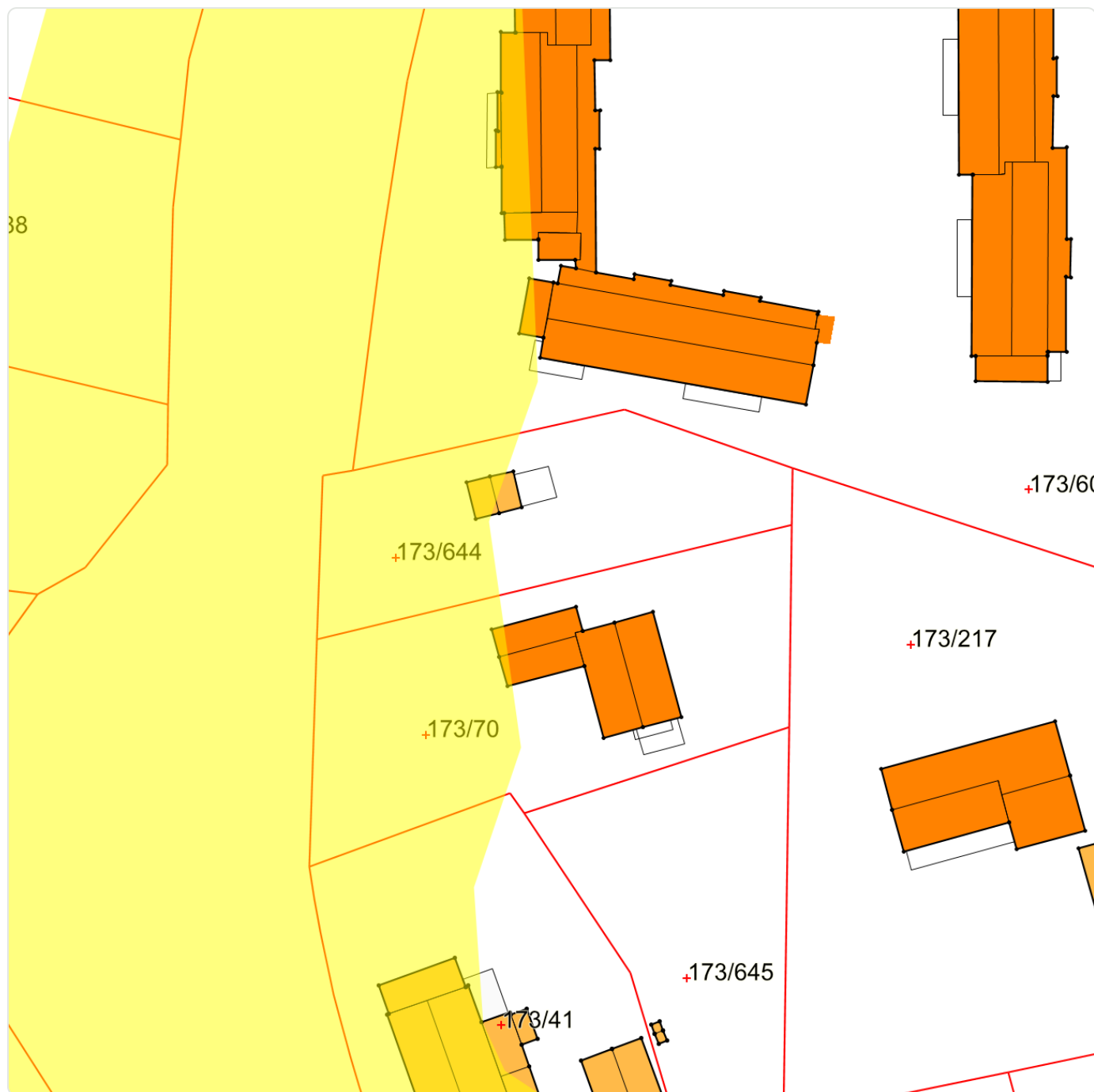
MAKS BEBYGD AREAL

3,5 m

FALL, STIGER MOT ØST

Gul sone

VESTRE CA. 20 M



173/644 m med eksisterende garasje i nordvestre del. Gul flate er støysone etter T-1442 fra vegtrafikk (Statens vegvesen, Norstøy 3.4 / Nord2000, beregningsår 2040). Kartutsnittet er ca. 120 m bredt.

### 5.1 Arealregnskap

| Post       | Areal              | Merknad                         |
|------------|--------------------|---------------------------------|
| Tomteareal | 797 m <sup>2</sup> | Matrikkelen, beregnet teigareal |

| Post                                       | Areal                        | Merknad                                                |
|--------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Maks % - BYA                               | 30 %                         | § 2.2.3.3, frittliggende småhusbebyggelse              |
| <b>Maks bebygd areal</b>                   | <b>239 m<sup>2</sup></b>     | <b>Inkluderer garasje og parkering på terreng</b>      |
| – eksisterende garasje/uthus               | 21 m <sup>2</sup>            | Bygn.nr. 157415654, tatt i bruk 2010                   |
| – to p-plasser på terreng                  | 36 m <sup>2</sup>            | 18 m <sup>2</sup> per plass, jf. § 2.2.2               |
| <b>Resttil bolig</b>                       | <b>ca. 182 m<sup>2</sup></b> | <b>Dersom eksisterende garasje beholdes</b>            |
| <b>Resttil bolig ved riving av garasje</b> | <b>ca. 203 m<sup>2</sup></b> | <b>Pluss ny garasje innenfor maks 70 m<sup>2</sup></b> |

Rammen er romslig. Med parkering under tak i stedet for på terreng frigjøres ytterligere areal, samtidig som garasjen kan skjerme mot vegstøyen i vest.

5.2 Eksisterende bebyggelse og atkomst

- Registrert bygning nr. **157415654**, bygningstype «Garasje, uthus, anneks til bolig», status «Tatt i bruk», ført 07.05.2010 og sist endret 19.05.2025. Grunnflate ca. 21,3 m<sup>2</sup>, omkrets ca. 18,6 m. Bygget står i den nordvestre delen av teigen, nær grensen mot nabotomta i nord. Kilde: FKB-Bygning, bekreftet mot situasjonsplanen av 11.09.2026.
- Garasjen binder **takformen** på en ny bolig, jf. § 2.2.3.4 om at bolig, uthus og garasje på samme eiendom skal ha lik takform. Skal boligen ha en annen takform, må garasjen endres eller rives.
- Atkomst løses naturlig mot vegen i vest. Byggegrense må avklares — den varierer fra 15 til 50 meter avhengig av vegens funksjonsklasse (§ 1.7), og er sammen med VA-ledningene den viktigste ytre rammen for hvor huset kan stå.

5.3 Terreng

| Laveste    | Høyeste    | Fall      | Retning og helning                                           |
|------------|------------|-----------|--------------------------------------------------------------|
| 244,2 moh. | 247,7 moh. | ca. 3,5 m | Stiger mot øst/nordøst, ca. 7 % over teigens ca. 50 m lengde |

Tomta er jevnt, moderat skrånende — ikke bratt. Et hus med 9–10 meters dybde plassert med lengderetning langs kotene vil møte i størrelsesorden 0,6–0,7 meter høydeforskjell over fotavtrykket, godt innenfor 1,5-metersgrensen i § 2.2.3.4. Fordi terrenget stiger mot øst, blir en sokkelløsning med utgang på nedsiden lite naturlig her; huset bør bygges tilnærmet flatt på terreng.

5.4 Støy

- Gul støysoner etter T-1442 strekker seg inn over den vestre delen av teigen — grovt anslått de vestre ca. 20 meterne, i størrelsesorden en tredel til 40 % av tomtebredden. Senterpunktet av teigen ligger utenfor sonen.
- Gul sone er en vurderingssone. Bolig kan oppføres, men det må dokumenteres at innendørs støynivå tilfredsstiller TEK17/NS 8175 klasse C, og at boenheten har tilgang til et stille uteoppholdsareal med Lden under 55 dB.
- **Praktisk løsning:** legg boligen og hovedutearealet i østre del av tomta. Vestre del brukes til atkomst, parkering og garasje. Dette er forenlig med kravet om lengderetning langs kotene, siden terrenget stiger mot øst — den beste byggegrunnen og det stilleste arealet ligger samme sted.

5.5 Anbefalt grep

Plasser boligen i **østre halvdel** av tomta, med lengderetning tilnærmet nord–sør slik at den følger kotene. Behold eller erstatt garasjen i vest som støyskjerm, og legg uteplassen på østsiden av huset. Velg en husmodell med moderat dybde (9–10 m) og uten underetasje.

**Tomannsbolig er ikke aktuelt uten særskilt avklaring** — teigen er 3 m<sup>2</sup> under arealkravet på 800 m<sup>2</sup>.

5.6 Avklaringspunkter særskilt for 173/644

1. Skal den eksisterende garasjen beholdes, rives eller erstattes? Valget binder takform og BYA.
2. Byggegrense mot vegen i vest — funksjonsklasse må bekreftes (15–50 m etter § 1.7).
3. Dokumentasjon av stille uteoppholdsareal utenfor gul sone.
4. Tomannsbolig: teigen er 3 m<sup>2</sup> under kravet på 800 m<sup>2</sup>. Marginen kan ligge innenfor måleusikkerheten i matrikkelen, men er formelt på feil side.

## 6. Tomt 173/645

804 M<sup>2</sup> · UBEBYGD · UTENFOR STØYSONE

804 m<sup>2</sup>

TOMTEAREAL

241 m<sup>2</sup>

MAKS BEBYGD AREAL

3,2 m

FALL, FALLER MOT SØR

Ingen

STØYSONE



173/645 ligger i sin helhet utenfor gul støysone. Bygningene like vest for teiggrensen tilhører 173/41. Rød flate sørvest er rød støysone langs vegen og berører ikke teigen. Kartutsnittet er ca. 120 m bredt.

### 6.1 Arealregnskap

| Post       | Areal              | Merknad                         |
|------------|--------------------|---------------------------------|
| Tomteareal | 804 m <sup>2</sup> | Matrikkelen, beregnet teigareal |

| Post                                                                    | Areal                        | Merknad                                           |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Maks % - BYA                                                            | 30 %                         | § 2.2.3.3, frittliggende småhusbebyggelse         |
| <b>Maks bebygd areal</b>                                                | <b>241 m<sup>2</sup></b>     | <b>Inkluderer garasje og parkering på terreng</b> |
| Eksisterende bebyggelse                                                 | 0 m <sup>2</sup>             | Teigen er ubebygd                                 |
| – frittliggende garasje, maks                                           | 70 m <sup>2</sup>            | § 2.2.3.4                                         |
| – to p-plasser på terreng                                               | 36 m <sup>2</sup>            | 18 m <sup>2</sup> per plass, jf. § 2.2.2          |
| <b>Rest til bolig</b>                                                   | <b>ca. 135 m<sup>2</sup></b> | <b>Ved maks garasje og to plasser på terreng</b>  |
| <b>Rest til bolig ved 40 m<sup>2</sup> garasje, parkering under tak</b> | <b>ca. 201 m<sup>2</sup></b> | <b>Anbefalt løsning</b>                           |

## 6.2 Bebyggelse og atkomst

- Teigen er **ubebygd**. Bygningene som vises like vest for teiggrensen tilhører 173/41 (Harestumoen 12) og ligger utenfor tomta.
- Den private atkomsten til 173/70 går i dag opp mellom 173/41 og 173/645 fra rundkjøringen. **Hvordan atkomsten til 173/645 skal løses — felles med 173/70 eller egen avkjørsel — må avklares tidlig**, og har direkte betydning for husplassering og for hvor snuplassen kan ligge.
- Fordi teigen ikke har eksisterende bebyggelse, er takform og uttrykk helt fritt innenfor kommuneplanens rammer.

## 6.3 Terreng

| Laveste    | Høyeste    | Fall      | Retning og helning               |
|------------|------------|-----------|----------------------------------|
| 241,7 moh. | 244,9 moh. | ca. 3,2 m | Faller mot sør/sørøst, ca. 8–9 % |

Fallet mot sør gjør 173/645 til den av de to tomtene som er best egnet for en **sokkelløsning med utgang på nedsiden**. Med lengderetning langs kotene — tilnærmet øst–vest — holdes terrenginngrepet innenfor 1,5 meter for et hus med moderat dybde. Ønskes underetasje, er det her den er enklest å få til med god kvalitet, med utgang og dagslys mot sør.

## 6.4 Støy

- Teigen ligger i **sin helhet utenfor gul støysone** etter T-1442. Rød sone langs vegen sørvest berører ikke teigen.
- Det er ikke behov for støyfaglig dokumentasjon av uteoppholdsareal, og uteplassen kan legges der solforholdene er best framfor der støyen er lavest.
- Forbeholdet om jernbanestøy i kapittel 3 gjelder også denne tomta, og den ligger nærmest stasjonen av de to.

## 6.5 Anbefalt grep

173/645 er den **enkleste** av de to tomtene: ubebygd, uten støysone, litt større, og den eneste av de to som formelt oppfyller arealkravet for **tomannsbolig** (804 m<sup>2</sup> mot kravet på 800 m<sup>2</sup>). Plasser boligen med lengderetning tilnærmet øst–vest langs kotene, og utnytt fallet mot sør til sokkel eller underetasje med utgang på nedsiden. Ta hensyn til den private atkomsten til 173/70 langs vestsiden ved plassering av avkjørsel og snuplass.

## 6.6 Avklaringspunkter særskilt for 173/645

- Atkomst: felles med 173/70 over den private vegen, eller egen avkjørsel? Avgjør også plassering av snuplass innenfor tomta.
- Skal tomta selges som enebolig- eller tomannsboligtomt? Arealkravet på 800 m<sup>2</sup> er oppfylt med 4 m<sup>2</sup> margin.
- Avstand til kollektivknutepunktet er kortest av de to tomtene — sjekk jernbanestøy særskilt her.

## 7. Felles avklaringspunkter og neste steg

- Avklar planstatus.** Be Lunner kommune bekrefte skriftlig at reguleringsplan 0533-1998-0001 «Harestua skole» er opphevet for begge teigene, og at kommuneplanens bestemmelser gjelder direkte. Dette er det ene svaret som kan velte alle tallene i kapittel 2.
- Be om forhåndskonferanse** og få bekreftet at § 2.1.3 kan brukes — ett boligbygg med inntil to boenheter per teig uten detaljregulering, til tross for høy radonaktomhet og gul støysone på del av 173/644.

3. Innhent **VA-ledningskart** og tilknytningspunkt for begge tomtene. 4-metersgrensen fra senter VA-anlegg er en absolutt byggegrense som ikke vises i kartinnsyn.
4. Få bekreftet **funksjonsklasse og eierskap** for vegen vest for tomtene, og dermed byggegrensen (15–50 m etter § 1.7).
5. Sjekk **jernbanestøy** fra Gjøvikbanen — kommunens kartlag svarte ikke, og stasjonen ligger 130–150 m unna.
6. Sjekk **hensynssone høgspeint** og nettanlegg. § 2.2.3.2 krever dokumentasjon på magnetfelt under 0,4 mikrotesla før fradeling der hensynssonen gjelder.
7. Bekreft **vegadresser** for begge teigene. «Harestumoen 14» står i matrikkelen på nabotomta 173/70, der det står en horisontaldelt tomannsbolig (bygn.nr. 157367765).
8. Bekreft at dokumentsettet på arealplaner.no er identisk med vedtatt versjon.
9. Når planstatus er bekreftet: velg **husmodeller per tomt**, sett dem inn på situasjonsplanen med riktig lengderetning, og lag kvadratmeteroversikt i samme mal som Nordliveien 15 og Solstadveien 7.

## 8. Kilder

- Lunner kommune, Kommuneplanens arealdel 2023–2040 — Bestemmelser og retningslinjer, vedtatt i kommunestyret 14.03.2024 (KS 25/24). Plan-ID 3234\_2023-0001.
- Lunner kommunes planregister, arealplaner.no (Norkart) — oppslag på 173/644 og 173/645, 11.09.2026.
- Kartverket / Geonorge adresse-API og matrikkeldata via Norkart Kommunekart — areal, koordinater og teiggeometri.
- Lunner kommunes WMS-tjeneste (wms.gisline.no/wms-lunner) — kommuneplan, eiendomskart, FKB-Bygning, lokale flomsoner, støysoner jernbane.
- Innlandet fylkeskommune / InnlandsGIS, temadatatjeneste — radon, marin leire, skred, forurenset grunn, naturmangfold.
- Norges geologiske undersøkelse (NGU), Løsmassekart 1:50 000.
- Statens vegvesen, Støyvarselkart (Norstøy 3.4 / Nord2000, beregningsår 2040, datafangst 11.05.2024).
- Riksantikvaren, Kulturminnesøk WMS (kart.ra.no).
- Statens vegvesen, håndbok N100 Veg- og gateutforming (2022) og N200 Vegbygging (2022) — referert i kommuneplanens § 1.6.
- Situasjonsplan, utskrift fra Norkart AS kartklient, målestokk 1:500, UTM 32N, datert 11.09.2026.

Analysen er utarbeidet på grunnlag av offentlig tilgjengelig kartdata og plandokumenter. Den er veiledende og erstatter ikke prosjektering eller juridisk rådgivning. Alle plandokumenter og kartutsnitt ligger i prosjektmappa under Arealplaner og Eiendomsinfo.