

Planbeskrivelse Planbestemmelser

Reguleringsplan for Sveafeltet

Utarbeidet av Lunner kommune 19.november 2002
Vedtatt av kommunestyret K-sak 66/04 av 24.06.2004

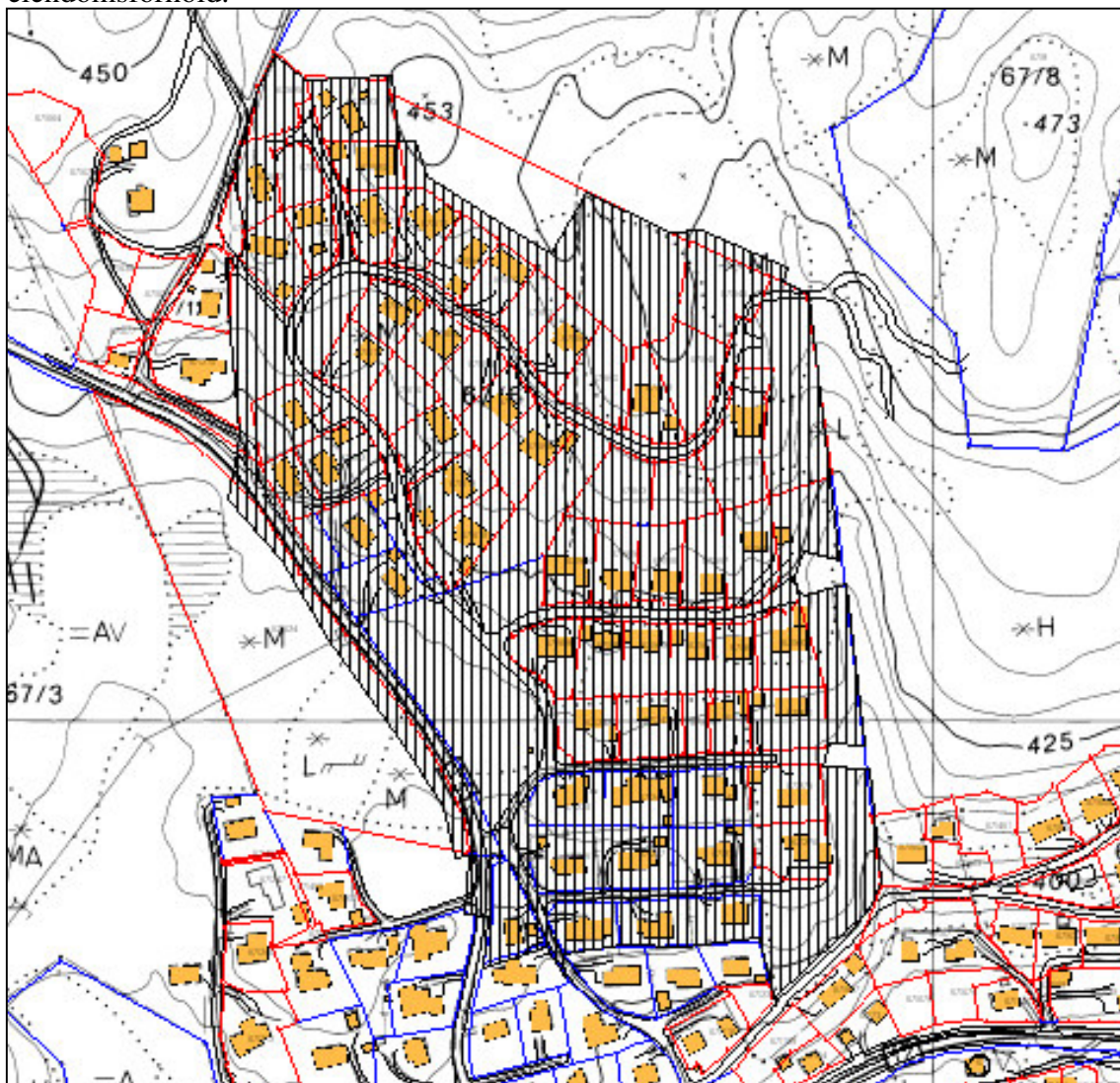
Referanse: 01/00965-058
Arkivkode: PLAN 75
Sakstittel: Reguleringsplan for Sveafeltet

Planbeskrivelse

1. Innledning

Planområdet ligger like nord for Grua sentrum og grenser i vest til Sveavegen og i øst til Skoleberget. Området er for det meste bygget ut og planforslaget legger bare til rette for en utbygging i områdene B6, B7 og B9. I områdene B6-7 er det lagt til rette for to nye tomter for frittliggende småhusbebyggelse, mens det i B9 er planlagt konsentrert småhusbebyggelse.

Begrunnelsen for å utarbeide en reguleringsplan for feltet, er å avklare avkjørsel til tilgrensede boligfelt, Voldstadenga og Skoleberget samt rydde opp i uklare eiendomsforhold.



2. Prosess og medvirkning

Arbeid med reguleringsplan for Sveafeltet ble prioritert utført i 2001 i samsvar med vedtatt arealprogram. Planleggingen har blitt forsinket bl.a. på grunn av uklarheter rundt adkomst til nabofelt i øst og i nord.

Varsel om oppstart av planarbeid til grunneiere, naboer og offentlige myndigheter ble gjort gjennom brev datert 30.04.01. Annonsering av planoppstart i avisene Oppland arbeiderblad og Hadeland ble gjennomført 03.05.01.

Etter kunngjøring av planarbeidet er det kommet inn en rekke merknader. Merknadene går for det meste på misnøye med at de interne vegene i Sveafeltet skal benyttes til adkomstveg til nye boligområder. Problemstillingen ble derfor tatt opp i formannskapsmøte den 12.09.01 der det ble diskutert mulige adkomst alternativer til tilgrensende boligfelt. Formannskapet anbefalte da at det skulle planlegges videre etter alternativ 3 (ny adkomst til Skoleberget vil være via Voldstadbakken).

Det ble også foretatt en befaring med berørte grunneiere, representanter fra kommunen og planlegger for Skoleberget. Under denne befaringen ble det søkt å finne frem til alternative adkomstveger til Skoleberget. Det ble blant annet vurdert adkomst fra Gruaenga. I denne forbindelse ble det sendt inn en enkelt skisse fra Interconsult som viser at adkomst fra Gruaenga vil få en stigning på ca. 1:8. Administrasjonen anser dette som å være for stor stigning når det er snakk om adkomstveg til et helt boligfelt. Det er av den grunn arbeidet videre med adkomst via Voldstadbakken.

3. Topografi

Terrenget stiger sterkt mot nordøst. Hellingen er mellom 1:4 og 1:6 med en del flate partier. Den øverste delen av feltet har flere parallelle rygger og helt flate partier. I øst er det et markert dalsøkk.

4. Verneinteresser/fornminner

Det er ikke kjente verneinteresser/fornminner innenfor planområdet.

5. Planstatus

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2001-2011, sone Grua, avsatt til boligformål. Området grenser i øst til Skoleberget, Voldstadenga i vest og Voldstadlia i nord. Alle områdene ligger som byggeområde i kommuneplanens arealdel merket B33, B30 og B32.

6. Planinnhold

Det meste av planen viser eksisterende forhold. Ca. 5 daa er planlagt for konsentrert småhusbebyggelse. I tillegg er det lagt til rette for to nye tomter for frittliggende småhusbebyggelse i områdene B6 og B7.

Det er ikke planlagt noen nye traseer for veg i planområdet. Planforslaget viser utvidelse av en av stikkvegene i boligfeltet (Voldstadbakken). Årsaken til utvidelsen er at den skal benyttes som adkomstveg til Skoleberget i øst. Utvidelsen av fortausløsning vil medføre eiendomsinngrep i tomtene med 67/242, 67/243, 67/679, 67/244 og 67/271. Fortausløsningen forsetter noe lenger nord og sør langs Voldstadbakken.

Planforslaget viser også gang- og sykkelveg på vestsiden av Sveavegen som berører 67/624 og 67/157. Kommunen er grunneier av begge disse eiendommene.

Reguleringsbestemmelser for Sveafeltet

§ 1 Generelt

- 1.1 Bestemmelsene gjelder for planområdet slik det er vist med reguleringsgrense på plankart, egengodkjent av kommunestyret den 24.06.2004 K-sak 66/04. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

Arealet innenfor plangrensen er regulert til:

Byggeområde:	§ 25, 1. ledd nr. 1
Off. trafikkområder:	§ 25, 1. ledd nr. 3
Friområde:	§ 25, 1. ledd nr. 4
Fareområde:	§ 25, 1. ledd nr. 5
Spesialområde:	§ 25, 1. ledd nr. 6

- 1.2 Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringszone på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at disse kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan Det gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

§ 2 Byggeområder

- 2.1 For alle byggeområder gjelder at det sammen med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse eller ved melding om tiltak skal foreligge situasjonsplan for den aktuelle eiendom i målestokk 1:500 som viser:

- Tomtegrenser
- Byggegrenser
- Eksisterende og nye bygningers plassering, høyder og møneretning
- Framtidig garasje
- Bebyggelse på naboeiendom(mer)
- Adkomst, parkering- og biloppstillingsplasser
- Terrengprofil som viser bygninger og utenomhusanlegg
- Beplantning

Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til oppføring av bolig selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

Sammen med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse eller ved melding om tiltak skal det vedlegges dokumentasjon på at god byggeskikk er ivaretatt.

- 2.2 Høyeste tillatte utnyttelse er angitt på plankartet. %-BYA angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bebygges. Parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Definisjon av %-BYA er gitt i ”Tekniske forskrifter” § 3-4. Den tillatte utnyttingen skal ikke overstiges.
- 2.3 Regulert adkomst til byggeområdene er vist på plankartet.

- 2.4 Bygninger skal ha tradisjonelt saltak uten valm. Takvinkel skal være mellom 27-42 grader. Maksimal mønehøyde på bolig i områdene er 7,5 meter i B1-B8 og 9 meter i B9. Andre bygninger på tomta (inklusive garasje) skal ha mønehøyde på maksimalt 5 meter. Mønehøyde skal måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Boligbyggene skal ha en tydelig lengderetning. Møneretning skal følge byggets lengderetning og hovedmøneretningen skal følge terrengkotene. Alle tak skal tekkes med mørkt, matt materiale. Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene. Dette gjelder ikke tomtegrenser mot veg. Mot veg skal garasjer med innkjøring vinkelrett på veg ikke plasseres nærmere eiendomsgrensen enn 6 meter, forøvrig gjelder plankartets byggegrenser. For øvrig gjelder plan og bygningslovens bestemmelser der byggegrenser ikke er inntegnet. Maksimal størrelse på garasje er $BYA=50m^2$. Det skal avsettes plass til minimum én biloppstillingsplass i tillegg til garasje, minimum to plasser til sammen, for hver boenhet inne på tomten. Evt. hybel regnes her som egen boenhet.

§ 3 Offentlige trafikkområder

- 3.1 Vegskjæringer og -fyllinger skal beplantes.

§ 4 Friområde

- 4.1 Område for lek skal tilrettelegges for lekeaktiviteter for barn og unge. Sti kan opparbeides i F3 med en bredde på 1,5 meter. Stien kan tilrettelegges med trapper o.l. som har til hensikt å bedre fremkommeligheten. Det er tillatt med vedlikeholdshogst i friområdene.

§ 5 Spesialområder

- 5.1 Område merket S2 skal benyttes til pumpeanlegg. S1 og S3 benyttes til transformatorbokser.

§ 6 Rekkefølge

- 6.1 Fortausløsning langs Voldstadbakken skal være etablert før vegen kan benyttes som adkomstveg til Skoleberget.
- 6.2 Den del av Voldstadbakken som skal benyttes som adkomstveg til Skoleberget skal asfalteres før bygging av Skoleberget igangsettes.