Saksbehandler: Tjenesteleder arealforvaltning, Gunn Elin Rudi

REGULERINGSPLAN FOR VOLDSTADSLETTA, B39
NY BEHANDLING FØR OFFENTLIG ETTERSYN

Hjemmel: **Plan- og bygningsloven av 2008 kap. 12**

Rådmannens innstilling:

Forslag til reguleringsplan for Voldstadsletta med tilhørende bestemmelser og beskrivelse legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven §12-11. Før formelt offentlig ettersyn gjennomføres, må forslagsstiller sørge for endringer i planmaterialet og sende det til kommunen. Tekstfiler returneres som worddokument. Plankart returneres som sosi 4 (euref 32)- og pfd-fil.

A. Planbeskrivelse
Planbeskrivelse må utarbeides og oppfylle minimumskravene til innhold i henhold til plan- og bygningsloven §4-2.

B. Plankart
- Planområdet utvides slik at eksisterende avkjørsel fra Sveavegen tas inn i planen og at plankartet viser stenging av denne.
- Eiendommene 67/225, 67/297, 67/456, 67/221, 67/220, 67/183 innlemmes i planen som delområde B4. Skravert areal som vist i saksutredningen kap. 2.3 skal være offentlig veg sammen med veg nord og vest for B3. Øvrige veger er private. Veg vest for B3 utvides til 8 meters bredde og benevnes V1 på plankartet.
- Veg øst for B1 benevnes V2. Veg vest for skravert areal, jfr. kap. 2.3 i saksutredningen, benevnes som V3.
- De to parsellene med gang- og sykkelveg nord og sør for ny avkjørsel til Sveavegen, navnsettes som GS1 (sør) og GS2 (nord).
- Grøft og fyllinger til gang- og sykkelveg reguleres inn i planen slik at overflatevann og snøhåndtering blir mulig uten konflikter.
- Frisiktsoner må tegnes inn på plankartet ved alle regulerte kryss i planområdet i henhold til krav gitt i Statens vegvesens håndbøker.
- %-BYA økes til 35% innefor B2 og B3.
- Avkjørselspiler legges inn.
- Byggegrense langs Sveavegen settes til 10meter fra gang- og sykkelvegens midte.
- Tomtegrenser innen B2-B3 tas ut.
- Det legges inn byggegrenser på tomtene i B1 på 2m i nordgrense, 6m i sørgrense.

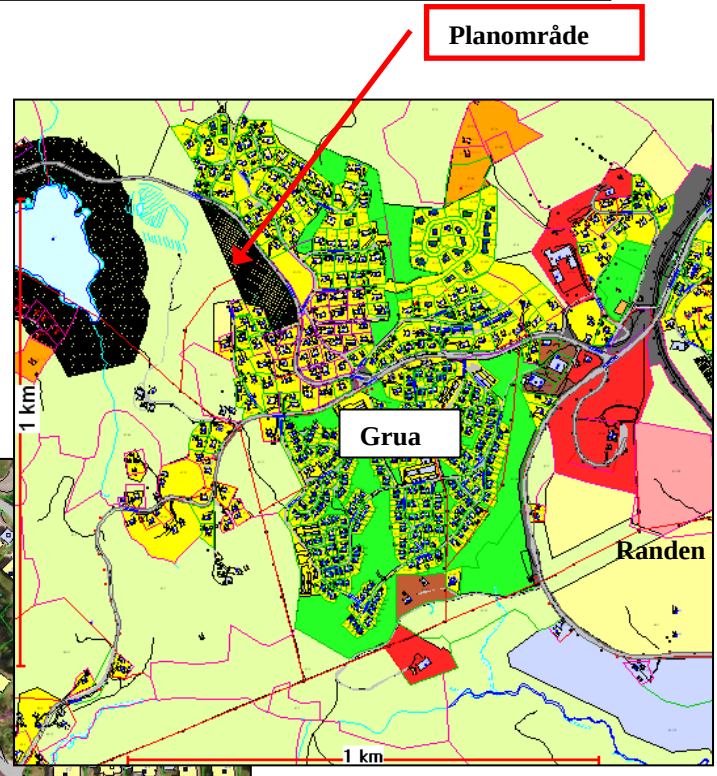
C. Nye planbestemmelser i sin helhet
I henhold til saksframleggets punkt 2.10.

Sammendrag:
Tiltakshaver Grua Bygg AS ønsker å regulere et boligområde avsatt i Sveavegen på Grua som er avsatt til framtidig byggeområde for bolig i kommuneplanen for Lunner 2005-2016 – felt B39. Planen har vært til behandling i Utviklingsutvalget tidligere, men har nå blitt oppjustert i hht. ny plan- og bygningslov og rettet i henhold til vedtak om tilbakeflytting av parkeringsplass. Administrasjonen foreslår at reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn når en del rettinger er gjennomført i planmaterialet

---

1. FAKTA:
1.1 Generelt
Bakgrunn for saken er innkommet forslag til reguleringsplan "Voldstadsletta". Planen er utarbeidet av Cowi på vegne av Grua Bygg AS v/Egil Waaia.

Planområdet er lokalisert langs Sveavegen (fv 13) på Grua. Lokaliseringen er vist på kartutsnittene.



1.2 Sakshistorikk
Et planforslag ble første gang behandlet av Utviklingsutvalget 6.11.2008 (sak 55/08). Det ble fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 30 og 27-1 nr. 2 legges forslag til reguleringsplan for Vollstadsletta (B39) (PLAN 101) med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn.

Før formelt offentlig ettersyn gjennomføres, må forslagsstiller sørge for at følgende endringer gjøres i planmaterialet og sende det til kommunen:

Utbyggingsavtale
Utbyggingsavtale utarbeides i forbindelse med tiltaket og sendes på høring samtidig med reguleringsplanen.

Utvidelse av planområdet
Eksisterende avkjøring fra Sveavegen (fv 13) rett sør for planområdet tas med i reguleringsplanen slik at denne kan reguleres i henhold til regionale myndigheters ønske om stenging av avkjøringen.

Samsvar mellom plankart, tegnforklaring, planbestemmelser og planbeskrivelse
Det er flere mangler på samsvar mellom plankart, tegnforklaring og planbestemmelser, og disse må gås gjennom og rettes opp før planen sendes på offentlig ettersyn, slik at planen ikke gir rom for tolkning.

Planbeskrivelse
- *Hensikten med planen tas med.*
- *Beskrivelse av eksisterende bebyggelse og planens omgivelser, samt planens innpasning i disse.*
- *Begrunnelse for valg av løsninger.*

Plankart med tegnforklaring
- *Parkeringsplass T1 flyttes til tomt 5 og halve tomt 4. Resten av tomt 4 brukes som friareal mot tomt 3. Atkomster til parkeringsplass fra internveg(er) må vises med piler på plankartet.*
- *Planforslagets parkeringsplass T1 omreguleres til bolig og inngår som en del av B3.*
- *LØYPE tas ut av planen da tilgjengelighet til løypenettet ivaretas gjennom ny plassering av parkeringsplass.*
- *Veier og gang- og sykkelvei må navnsettes etter navn satt i reguleringsbestemmelsene. Dette må om nødvendig endres også i andre dokumenter.*
- *Sørgående internveg (V2) utvides til 8 meters bredde.*
- *Grøfteareal og skråningsutslag til gang- og sykkelveg reguleres inn i planen slik at overflatevann og snøhåndtering blir mulig uten konflikter.*
- *Frisiktsoner må tegnes inn på plankartet ved alle regulerte kryss i planområdet i henhold til krav gitt i Statens vegvesens håndbøker.*
- *Formålsfargene på kartet må i sin helhet være i henhold til MDs veileder for reguleringsplaner.*
- *Symboler som ikke brukes i kartet tas ut av tegnforklaringen*

Planbestemmelser
I sin helhet i henhold til saksframleggets punkt 2.10.

Deretter behandlet Utviklingsutvalget en henvendelse om plassering av parkeringsplass den 15.10.2009. Det ble fattet følgende vedtak:

Grunnet vesentlig ulempe og økonomiske kostnader forbundet med tidligere vedtak om flytting av parkeringsplass innenfor planforslag for Sveavegen/B39 (Plan 94) vurderer Utviklingsutvalget det slik at denne kan flyttes tilbake i henhold til første innsendte planutkast fra tiltakshaver.

Veg fram til parkeringsplass skal reguleres til offentlig veg. Resterende vegareal i planområdet skal være privat.

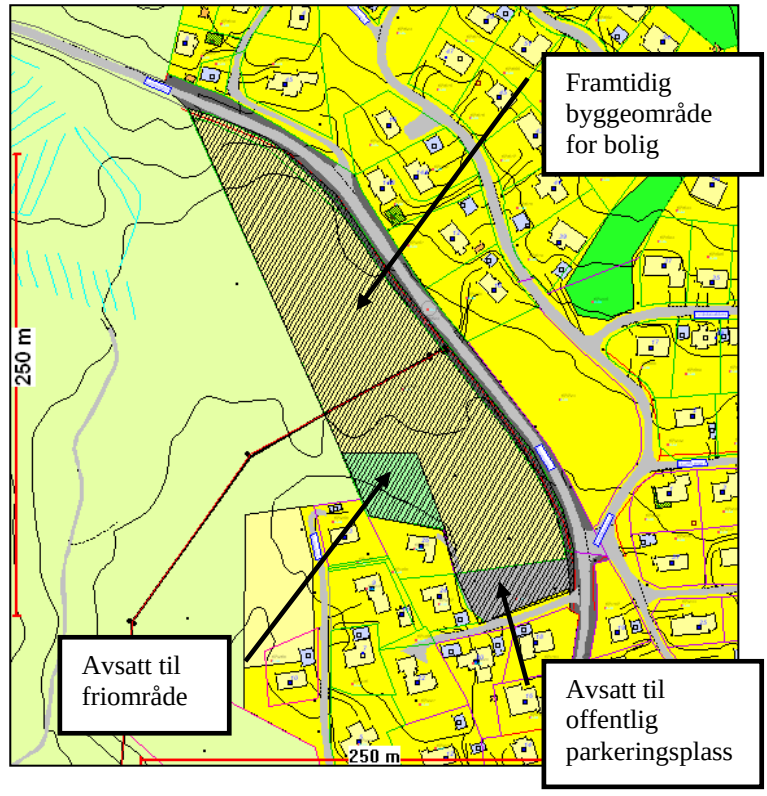
Endringen innebærer at reguleringsplanen må behandles etter ny plan- og bygningslov. Nytt planforslag utarbeides etter kravene i ny lov, og sendes Lunner kommune for ny politisk behandling før 1. gangs offentlig ettersyn.

Kommunen mottok en rettet utgave av reguleringsplan for Voldstadsletta 27.11.2009, og det er dette forslaget som skal behandles av Utviklingsutvalget før planen kan legges ut til første gangs offentlig ettersyn i henhold til reglene i plan- og bygningsloven av 2008 §12-11.

1.3 Kommuneplan for Lunner 2005-2016

I kommuneplan for Lunner 2005-2016, er området i hovedsak avsatt som framtidig byggeområde for boliger (B39), med krav om utarbeidelse av reguleringsplan før igangsetting av tiltak.

Det er i tillegg til B39, etter kommunens ønske, tatt med et område som i kommuneplanen er avsatt til offentlig parkeringsplass for utfartsparkering til skiløypenettet og friområde for å sikre tilgang til skiløyper fra parkeringsplassen. Det gjøres oppmerksom på at deler av tomt 4 og nærmest hele tomt 5 i reguleringsplanforslaget i utgangspunktet er i strid med kommuneplanens arealdel, hvor dette området er satt av til friområde. Det er i stedet satt av en smal trasè for å sikre tilgang til løypenettet.



1.4 Formell prosess og medvirkning

Forhåndskonferanse ble avholdt med kommunen 1.6.2006 og planoppstart ble varslet med annonse i Oppland arbeiderblad og Hadeland 25.10.2007 og til naboer i løpet av oktober 2007. Frist for uttalelse ble satt til 26.11.2007.
Kommunen ba i brev 1.12.2007 om at reguleringsplanen skulle utvides til å omfatte atkomsten fra Sveavegen (fv 13) og arealene mellom atkomsten og Sveavegen på eiendommen 67/157 tilhørende Lunner kommune. Det ble bedt om at deler av dette arealet skulle avsettes til offentlig parkeringsplass i henhold til kommuneplanen. Det ble også bedt

om at det skulle tas hensyn til framtidig gang- og sykkelveg langs Sveavegens vestside, og at grøfteareal og skråningsutslag skulle sikres i reguleringsplanen. Videre ble det påpekt at det var satt av et friområde i kommuneplanen, som har sammenheng med parkeringsplassen og som skal sikres som utgangspunkt for skiløypetrasèer videre mot Sveaområdet. Utfarts-parkeringen er tatt med i sin helhet, mens friområdet i kommuneplanen er erstattet av en smal trasè for å sikre tilgang til løyenettet, mens resten av friarealet er regulert til bolig.

Neste skritt i den formelle planprosessen er første gangs offentlig ettersyn.

2. VURDERING/DRØFTING:

2.1 Reguleringsplanen generelt

Området er generelt noe småkupert og relativt skrånende opp mot Sveavegen (fv 13) i den nordligste delen av planområdet. Planområdet grenser til Sveavegen i øst og nord, med eneboligtomter på andre siden av vegen, til eneboliger i sør og har jorder og utmark mot vest.

Planområdet er stedvis myraktig og fuktig, og det er en bekk gjennom området som ved nærmere undersøkelser mest sannsynlig er ansamling av overvann fra de høyreliggende områdene rundt. Det er ikke snakk om en helårsførende bekk som utløser byggeforbud. Det vil være nødvendig med gode løsninger for drenering av området.

Det er i reguleringsplanen lagt opp til ett delområde (B1) med fem tomter for frittliggende småhusbebyggelse og to delområder (B2-B3) for konsentrert småhusbebyggelse. B2 er delt inn i seks enkelttomter. For B1 er det lagt opp til en grad av utnytting (%-BYA) på 25% og på B2-B3 er den satt til 30%. Vi mener grad av utnytting må økes til 35% i B2-B3, jfr. reguleringsplan for Marthetunet på Roa og Liåker på Lunner. Dette for å få en god utnytting av området. Høyden på boligbyggene i B1 settes ned til 7,5m slik at disse byggenes høyde trappes ned fra øst mot vest.

For å sikre en god helhetlig planlegging av område B2, tas de regulerte tomtegrensene i dette delområdet ut av reguleringsplanen.

2.2 Kulturminner

Verken Lunner kommune eller Oppland fylkeskommune er kjent med at det finnes kulturminner innenfor planområdet.

2.3 Veger

Alle veger innenfor planområdet er nå vist som offentlige veger. Dette er ikke i henhold til Utviklingsutvalgets vedtak 73/09 der det heter at: *Veg fram til parkeringsplass skal reguleres til offentlig veg. Resterende vegareal i planområdet skal være privat.* Ut i fra dette skal det skilles på offentlig og privat veg i planbestemmelsene.

Statens vegvesen har signalisert følgende i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid:

Det fremgår ikke av dette varslet hvor det er tenkt avkjørsel til planområdet. Vi vil allerede nå få klargjøre at det ikke er ønskelig med mange avkjørsler. En viktig årsak til at Statens vegvesen ikke ønsker en unødig økning av avkjørsler langs fylkesvegen skyldes trafikksikkerhet. Ulykker i direkte tilknytning til avkjørsler utgjør mellom 15 – 20 % av det totale antall trafikkulykker. Vi minner også om at frisiktsoner/siktrekant skal vises som eget formål etter pbl § 25 nr. 6. Hvis planen legges ut til offentlig ettersyn må det redegjøres for hvordan avkjørsel til området er tenkt løst.

I følge utbygger har fylket gitt uttrykk for at dagens avkjørsel til Sveavegen rett sør for planområdet skal stenges og at ny atkomst for eksisterende boliger sør for planområdet må skje gjennom planområdet. Dette fordi dagens avkjørsel til Sveavegen ligger i bakke og sving, og i dag er å anse som trafikkfarlig. Ut i fra dette må planområdet utvides mot sør slik at eksisterende avkjørsel til Sveavegen (fv 13) innlemmes i planen og markeres som stengt, og at atkomst for de fem eneboligtomtene (67/225, 67/207, 67/221, 67/220, 67/183) i sør sikres via det nye boligområdet Voldstadsletta og ut i ny avkjørsel til Sveavegen. Dette betyr samtidig at de nevnte eiendommene innlemmes i planområdet som delområde B4, og at det skraverte området (se ortofoto nedenfor) innlemmes i ”offentlig veg”.

Videre må vegstrekningen på vestsiden av B3 ha en totalbredde på åtte meter lik øvrige veger innenfor planområdet fordi vegen skal fungere som atkomstveg for eksisterende boliger i sør, byggeområdet B3 og Parkering P1.

B3 må ha atkomst fra vest, dette må vises på reguleringsplankartet. Også atkomst til de andre tomtene må vises med avkjørselssymbol.

2.4 Skiløype og parkering

Parkeringsplassen P1 er offentlig og grønnstrukturområdet ”Sti/løype” skal ivareta tilgjengelighet fra parkeringsplass til allerede eksisterende skiløype vest for planområdet. Det gjøres oppmerksom på at tomt 5 innenfor B1 i utgangspunktet er i strid med kommune-planens arealdel hvor dette området er satt av til friområde. Området er godt egnet til å sikre god og romslig tilgang fra parkeringsplassen til løypenettet. Det er i stedet satt av en smal trasè for å sikre tilgang til løypenettet mens resten av det framtidige friarealet i kommuneplanen er gjort om til bolig (tomt 5). For å komme fra parkeringsplass til løypenettet må man krysse den sørgående atkomstvegen.

Parkeringsplassen ligger noe kronglete til i forhold til ny atkomst fra Sveavegen (fv 13), som ligger i planområdet. Når forhåndskonferansen ble avholdt var det ikke kjent at det skulle lages ny atkomst for området og at denne skulle erstatte eksisterende atkomst som ligger utenfor og rett sør for planområdet. Man får derfor en situasjon hvor utfartsparkering til skiløypene blir liggende slik til at man må kjøre inn i og gjennom deler av planområdet for å parkere, og deretter krysse den samme veien for å komme til løypetraseen. Slik situasjonen var før atkomsten ble ”flyttet” ville man kjøre rett inn på parkeringsplassen fra fylkesvegen. Det er likevel viktig å flytte atkomsten grunnet trafikksikkerhet. Det hadde vært en god løsning å flytte parkeringsplassen til det som er avsatt som fremtidig friareal til tomt 5, men det er avklart at det er svært kostbart å benytte P1 til bygging av bolig fordi det knyttet vesentlige kostnader ved flytting av offentlig infrastruktur (VA). Dette er avklart i Utviklingsutvalgets vedtak 73/09.

2.5 Byggegrense til fylkesveg og gang- og sykkelveg

I henhold til vegloven var det fram til 31.12.2009 byggegrense langs fylkesveg og gang- og sykkelveg på femten meter, målt fra midte av henholdsvis fylkesveg eller gang- og sykkelveg. Fra 1.1.2010 er byggegrense langs fylkesveg samordnet med riksveg, og byggegrensen er nå satt til femti meter fra vegens midte. Byggegrense langs gang- og sykkelveg er opprettholdt på femten meter. I reguleringsplanen er byggegrensen satt til femten meter fra fylkesvegens midte, noe som etter vegloven i utgangspunktet ikke er riktig siden gang- og sykkelvegen ligger nærmest. Det er mulighet til å sette andre byggegrenser til veg i en reguleringsplan. Siden flytting av byggegrensa slik at denne holder 15 meter fra gang- og sykkelveg vil ha stor innvirkning på mulighetene til å få plassert boliger i B2 fordi hele planområdet er såpass avlangt og smalt, samt at det er en forskjell på å ha en vei nær boligen sin enn en gang- og sykkelveg, anbefales at reguleringsplanen får en byggegrense satt 10 meter fra gang- og sykkelvegens midte.

2.6 Lekeareal

Lekeareal (L1) er lagt helt nord i planområdet. I utgangspunktet er det ønskelig å ha felles lekeområder så sentralt som mulig i planer, men vurderer det i dette tilfellet å være tilfredsstillende plassering i ”utkanten”. Avstanden er likevel kort for de som bor innen B39. L1 er i dag en godt brukt akebakke for barn, og som flater ut i sørover. I tillegg vil nabo i vest, Olaf Godli, få skjerming mellom boliger og jordet som tilgrenser planområdet i nordvest. Dette har vært sterkt ønskelig fra Godlis side (merknad til varsel om planoppstart) for å unngå konflikter mellom bolig og jordbruk i størst mulig grad i forbindelse med traktorkjøring, spredning av gjødsel, hogst, osv. Gjerde mot Sveavegen og jordet bør sikres gjennom bestemmelsene.

2.7 Samsvar mellom reguleringsbestemmelser, plankart og tegnforklaring

Det er helt sentralt at det er fullt ut samsvar mellom plankart, tegnforklaring, bestemmelser og beskrivelse. Hvis ikke vil planen gi rom for tolkning og vil ikke ha en entydig og forståelig form.

2.8 Planbeskrivelse

I hht. plan- og bygningsloven §4-2 skal alle planer ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Dette gjelder uansett planens omfang og betydning. Planbeskrivelsen slik den foreligger er ikke samsvar med plan- og bygningsloven av 2008 sine krav til innhold.

2.9 Plankart m/tegnforklaring

Plankartet skal utformes i henhold til Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealplan og digitalt planregister.

2.10 Planbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene er viktige for å få en forutsigbar byggesaksbehandling både for kommune, utbyggere og naboer. Siden det er ønskelig med en del endringer i bestemmelsene, legges fram forslag til reviderte bestemmelser basert på forslaget som tiltakshaver har sendt inn og basert på endringer av planbestemmelsene som Utviklingsutvalget vedtok i sak 55/08.

Oppsummering av noen av forandringene:

- Navnsetting av reguleringsformål for å sikre entydig gjenfinning på plankartet
- Økt krav om biloppstillingsplass fra 1,5 til 2 pr. boenhet
- Endring av takvinkel fra 10-40 grader til 22-45 grader
- Senking av høyde på bygg fra 9 meter til 7,5 meter for område B1.
- Økt grad av utnytting innenfor B2-B3
- Krav om gjerde med gjennomgang mellom felles lekeplass og Sveavegen, samt mot jorde i vest.
- Endring av ”kan” til ”skal” der det er naturlig å gi et entydig pålegg gjennom bestemmelsene.
- Krav om minimum grusdekke av parkeringsplass
- Innføring av rekkefølgebestemmelser.

Forslag til nye bestemmelser er gjengitt nedenfor:

§ 1 Generelt

1.1 Disse bestemmelser gjelder for planområdet Voldstadsletta, ID 053320090094, slik som vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1.000, egengodkjent av kommunestyret den **xx.xx.xx, K-sak xx/xx.**

1.2 Innen planen er det følgende reguleringsformål:

PBL. § 12-5, nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse (B1, B4) Konsentrert småhusbebyggelse (B2-B3)

Lekeplass (L1)
PBL. § 12-5, nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg Parkering (P1) Gang- og sykkelveg (G/S1-GS/2)
PBL. § 12-5, nr. 3 - Grønnstruktur
Sti/Løype
PBL. § 12-6, Hensynssoner
Frisikt

§ 2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelt for B1-B4

Ved behandling av byggesøknad skal bygningsmyndighetene ha øye for at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk utforming.

Høyeste tillatte utnyttingsgrad er angitt på plankartet. %-BYA angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bebygges. Definisjonen av %-BYA er gitt i "Tekniske forskrifter" § 3-4 og inkluderer garasje og påkrevet parkering. Den tillatte utnyttingen skal ikke overstiges.

Det skal minimum avsettes 1 biloppstillingsplass (18m^2) i tillegg til garasje (min 18 m^2) pr.boenhet på hver tomt. Ved bygging av dobbelgarasje (min 36 m^2) blir biloppstillingsplassen ikke tatt med i beregningen %BYA.

Der byggegrenser ikke er tegnet inn på plankartet, gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser om byggegrenser.

Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene. Dette gjelder ikke tomtegrenser mot veg. Det er tillatt å bygge felles garasjeanlegg for to eller flere boenheter over felles tomtegrense.

2.2 Frittliggende småhusbebyggelse (B1, B4)

I boligområde B1 skal det oppføres eneboliger eller tomannsboliger.
Sammen med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse skal foreligge en situasjonsplan i målestokk 1:500 for den aktuelle eiendom som viser;

- Tomtegrenser
- Byggegrenser
- Eksisterende og nye bygningers plassering, høyder og møneretning
- Plassering og høyde på tilgrensende bebyggelse på naboeiendom
- Adkomst, parkeringsareal og (framtidig) garasje
- Terrengprofil som viser bygningers høyde og plassering i forhold til eksisterende og bearbeidet terreng

Bygninger skal ha pulttak, tak med to takflater eller saltak uten valm. Takvinkel skal være mellom 22 og 45 grader. Maksimal mønehøyde på boliger med saltak og maksimal gesimshøyde på boliger med pulttak eller to takflater er 7,5m. Maksimal mønehøyde på garasje med saltak og maksimal gesimshøyde på garasje med pulttak eller to takflater er 5 meter. Høyden for alle bygninger måles fra møne (saltak) eller gesims (pulttak/tak med to takflater) til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Garasjer skal ikke ha takopplett eller ark. Maksimal størrelse på garasje BYA=50m^2.

Bygninger skal ha møneretning parallelt med eller vinkelrett på vegene innen planområdet.

2.3 Konsentrert småhusbebyggelse (B2-B3)

I boligområde B2 og B3 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse.

Sammen med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse skal foreligge en illustrasjonsplan i målestokk 1:500 for det aktuelle delområde (B2 eller B3) som viser;

- Tomtegrenser
- Byggegrenser
- Eksisterende og nye bygningers plassering, høyder og møneretning
- Plassering og høyde på tilgrensende bebyggelse på naboeiendom
- Adkomst, parkeringsareal og (framtidig) garasje
- Terrengprofil som viser bygningers høyde og plassering i forhold til eksisterende og bearbeidet terreng
- Nærlekeareal innenfor delområdet.

Illustrasjonsplanen skal også inneholde:

- Illustrasjonsmateriell i form av fotomontasje, perspektivtegninger og lignende
- Dokumentasjon på hvordan universell utforming er ivaretatt.

Bygninger skal ha pulttak, tak med to takflater eller saltak uten valm. Takvinkel skal være mellom 22 og 45 grader. Maksimal mønehøyde på boliger med saltak og maksimal gesimshøyde på boliger med pulttak eller to takflater er 9m. Maksimal mønehøyde på garasje med saltak og maksimal gesimshøyde på garasje med pulttak eller to takflater er 5 meter. Høyden for alle bygninger måles fra møne (saltak) eller gesims (pulttak og tak med to takflater) til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Garasjer skal ikke ha takopplett eller ark.

Bygninger skal ha møneretning parallelt med eller vinkelrett på Sveavegen.

Det tillates ikke atkomst til B3 via parkeringsplass P1.

2.4 Lekeplass (L1)

Felles lekeplass skal opparbeides for tilrettelegging av lekeaktiviteter herunder ballspill. Lekeområdet er privat fellesareal for eiendommer innen B1-B4. L1 skal sikres med gjerde mot Sveavegen og jordbruksareal i vest før området tas i bruk. Det skal være mulig å komme gjennom eller over gjerdet i begge retninger.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Vegskjæringer og –fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

3.2 Parkeringsplass (P1) er offentlig og skal som minimum opparbeides med grusdekke.

3.3 V1 er offentlig , V2 er felles privat veg for eiendommer innen B1 og B2. V3 er privat veg for 67/221 og 67/456. GS1 og GS2 er offentlig gang- og sykkelveg.

§ 4 Grønnstrukturr

4.1 Området benevnt sti/løype skal benyttes til sti og skiløype for allmennheten. Denne skal opparbeides i form av nødvendig planering, oppfylling og anleggelse av egnet dekke.

§ 5 Hensynssone frisikt

5.1 De regulerte frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon, gjenstander, byggverk m.m. som rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest av boliger kan gis skal følgende være på plass:
- L1 skal være ferdig planert, opparbeidet og inngjerdet etter bestemmelsene

- Veger innen planområdet må i sin helhet være opparbeidet
- Høyspentlinje som krysser B1 og B2 skal være lagt under bakken
- Sti/løype må være ferdig opparbeidet i henhold til bestemmelsene
- G/S1 skal være ferdig opparbeidet og asfaltert

4. KONKLUSJON MED BEGRUNNELSE

Forslag til reguleringsplan for Voldstadsletta med tilhørende bestemmelser og beskrivelse legges ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven §12-11. Før formelt offentlig ettersyn gjennomføres, må forslagsstiller sørge for endringer i planmaterialet og sende det til kommunen. Tekstfiler returneres som worddokument. Plankart returneres som sosi 4 (euref 32)- og pfd-fil:

A. Planbeskrivelse

Planbeskrivelse må utarbeides og oppfylle minimumskravene til innhold i henhold til plan- og bygningsloven §4-2.

B. Plankart

- Planområdet utvides slik at eksisterende avkjørsel fra Sveavegen tas inn i planen og at plankartet viser stenging av denne.
- Eiendommene 67/225, 67/297, 67/456, 67/221, 67/220, 67/183 innlemmes i planen som delområde B4. Skravert areal som vist i saksutredningen kap. 2.3 skal være offentlig veg sammen med veg nord og vest for B3. Øvrige veger er private. Veg vest for B3 utvides til 8 meters bredde og benevnes V1 på plankartet.
- Veg øst for B1 benevnes V2. Veg vest for skravert areal, jfr. kap. 2.3 i saksutredningen, benevnes som V3.
- De to parsellene med gang- og sykkelveg nord og sør for ny avkjørsel til Sveavegen, navnsettes som GS1 (sør) og GS2 (nord).
- Grøft og fyllinger til gang- og sykkelveg reguleres inn i planen slik at overflatevann og snøhåndtering blir mulig uten konflikter.
- Frisiktsoner må tegnes inn på plankartet ved alle regulerte kryss i planområdet i henhold til krav gitt i Statens vegvesens håndbøker.
- %-BYA økes til 35% innefor B2 og B3.
- Avkjørselspiler legges inn.
- Byggegrense langs Sveavegen settes til 10meter fra gang- og sykkelvegens midte.
- Tomtegrenser innen B2-B3 tas ut.
- Det legges inn byggegrenser på tomtene i B1 på 2m i nordgrense, 6m i sørgrense.

C. Nye planbestemmelser i sin helhet

I henhold til saksframleggets punkt 2.10.

DOKUMENT I SAKEN:

Vedlagt:

Planmateriell fra tiltakshaver (planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser, sjekkliste for arealplaner, varsel om planoppstart, merknader til varsel om planoppstart)

Øvrige dokument:

Reguleringsplan for B 39 - Grua Forhåndskonferanse
Reguleringsplan for B 39 - Grua. Naboliste
Reguleringsplan for Sveavegen (B39) Annonse oppstart Oppland arbeiderblad og Hadeland 25.10.2007
Reguleringsplan for Sveavegen (B39) Varsel om oppstart av planarbeid
Varsel om regulering for B 39 - Grua. Kopi av brev til Cowi AS
Vedr. varsel om oppstart av reguleringsplan for Sveavegen (B39)
Varsel om regulering for B39 på Grua i Lunner kommune Kopi av brev til Cowi AS
Varsel om regulering for B 39 - Grua. Merknad
Regulering - Tomtefelt B39, Grua
Reguleringsplanforslag for B39 på Grua

Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:
Cowi AS, Hvervenmoveien 45, 3511 HØNEFOSS
Fylkesmannen i Oppland, Serviceboks, 2615 LILLEHAMMER
Statens vegvesen, Postboks 1010 Skurva, 2605 LILLEHAMMER
Oppland fylkeskommune, Serviceboks, 2626 LILLEHAMMER
Hadeland EnergiNett AS, Jarenvegen 15-17, 2770 JAREN
NVE Region øst, Postboks 4223, 2307 HAMAR
Grua Bygg AS v/Egil Waaia, Voldstadbakken 59, 2742 GRUA
Olaf Godli, Myllavegen 47, 2740 ROA
Inger Bjørg Dahl, Sveavegen 18, 2742 GRUA
Marit Ekeberg Gander, Rud krets, 2436 VÅLER i SOLØR
Roar Fjeldvang, Sveavegen 26, 2742 GRUA
Jan Erik Thorvaldsen, Postboks 58, 2717 GRUA
Kari Sofie Askersrud, Sveavegen 20, 2742 GRUA
Elisabeth og Terje Haakenstad, Sveavegen 16, 2742 GRUA
Eva Godli, Sveavegen 14, 2742 GRUA
Johnny Godli, Sveavegen 12, 2742 GRUA
Arvid Sørlie, Muttastien 5, 2743 HARESTUA
Ann Kathrin og Terje Malmo, Muttastien 7, 2742 GRUA
Tore Lynnebakken, Muttastien 11, 2742 GRUA
Kåre Godli, Sveavegen 22, 2742 GRUA
Oddvar Hansveen, Sveavegen 19, 2742 GRUA
Kenneth Christiansen, Sveavegen, 2742 GRUA
Anne Grethe og Unni Katharina Bækkelund, Sveavegen 21, 2742 GRUA
Harald Sandin, Voldstadbakken 10, 2742 GRUA
Rolf Øyvind Karlsen, Voldstadbakken 12, 2742 GRUA
Ronny Nilsen, Postboks 109, 2717 GRUA
Trine Skoglund Øversveen og Kai Aaserud, Voldstadbakken 16, 2742 GRUA
Bjørg Reidun og Thor Olav Watterud, Sveavegen 45, 2742 GRUA
Heidi og Geir Arne Mælum, Voldstadenga 8, 2742 GRUA
Aase Margrethe Tofte og Svenn Tore Eng, Voldstadbakken 14A, 2742 GRUA
Normann Ragnar Didriksen, Sveavegen 37, 2742 GRUA
Ståle og Tove Guddal, Voldstadbakken 1, 2742 GRUA

Rett utskrift av møtebok.
Roa,
Utvalgssekretær