

Planbeskrivelse Planbestemmelser

Reguleringsplan for Svenbalrud og Lindstad

Referanse: 06/2203-46
Arkivkode: PLAN 0533-2009-0003
Sakstittel: Reguleringsplan for Svenbalrud og Lindstad

Vedtatt av kommunestyret K-sak 59/09, 17.09.2009

1.0 PLANBESKRIVELSE

1.1 Bakgrunn

Reguleringsplanen fremmes av Ingeniør Sverre Hagen på vegne av Geir Svenbalrud og Jorunn Lindstad Høyby. Planen er en detaljert reguleringsplan for fritidsbebyggelse med 10 stk. fritidsboliger. I sak nr.38/07 Utviklingsutvalget, møtedato 28.6.2007 stilles det krav som viser bygningers beliggenhet vedrørende eksponering i terrenget.

Tomteplasseringer på plankartet er i henhold til de merkede punktene 1 -10 som ble befart og akseptert av utviklingsutvalget den 28.6.2007, under forutsetning av at byggene ikke får et uttykk som gjør dem eksponert i terrenget. Alle bygg skal ha mørk jordfarge, brun eller grå beis. Taktekking av torv.

1.2 Planstatus

I den gjeldende kommuneplanens arealdel for 2005 - 2016 er området merket av som område F12 for 10 stk. fritidsboliger, med krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Området er flyttet i henhold til sak 38/07 Utviklingsutvalget, møtedato 28.6.2007.

1.3 Beskrivelse av planområdet

Det vedlagte forslag til reguleringsplan omfatter et område som er en del av gnr.106 bnr.3 Svenbalrud, og gnr.107 bnr.1 Lindstad, i Lunner kommune.

Adkomst til området blir opparbeidelse av og i forlengelse av eksisterende felles privat veg. Området ligger sør for eiendommene Svenbalrud og Lindstad, i hellende terreng som vender mot nord og vest med noe ujevn topografi. Planområdet er en mindre del av et større skogområde, som i dag er bestående av småskog av gran (plantefelt).

Det er ikke annen bebyggelse innenfor planområdet.

Planområdet ligger i nærhet til område for friluftaktiviteter/skiløype/turstier.

1.4 Eiendomsforhold

Geir Svenbalrud er hjemmelshaver til gnr.106 bnr.3.

Jorunn Lindstad Høyby er hjemmelshaver til gnr.107 bnr.1.

1.5 Planprosess/ medvirkning

Forhåndskonferanse ble avholdt med Lunner kommune v/ Trond Henriksen den 30.8.2006.

Igangsatt planarbeid med reguleringsplan for området ble varslet av Ingeniør Sverre Hagen på vegne av Geir Svenbalrud og Jorunn Lindstad Høyby. Varsel ble annonsert i avisene Hadeland og Oppland Arbeiderblad den 10.1.2007. Naboer og offentlige myndigheter ble varslet den 4.1.2007. Etter kunngjøringen om oppstart av planarbeidet er det innen fristen kommet inn skriftlige kommentarer fra tre av de som er varslet.

Innkomne kommentarer:

Brev av 15.februar 2007 fra Oppland fylkeskommune Kulturvern / Regional utvikling.

Merknad til følgende:

1. Plassering av planområdet
2. Universell utforming
3. Kulturminner i planområdet

Forslagstillers kommentar til 1. Plassering:

Punkter for ca. plassering av fritidsboliger er innmålt med koordinater, og vist på plantegningen, slik at plassering ikke skal bli for eksponert. Sak 38/07

Utviklingsutvalget møtedato 28.6.2007.

Forslagsstillers kommentar til 2. Universell utforming:

Vil bli i varetatt i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak, i henhold til plan- og bygningsloven.

Forslagstillers kommentar til 3. Kulturminner:

Området er befart av kulturseksjonen i Oppland Fylkeskommune. Viser til brev og rapport datert 18.juli 2007 etter arkeologisk befaring. Påvist registrering av funn X1,X2,X3 og X4:

- X1,X3 og X4 rydningsrøyser
- X2 mulig finneboplass/ husmannsplass

Det ble ikke påvist automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Funn X1 - X4 er innmålt og koordinatbestemt av Oppland fylkeskommune Kulturvern. Disse ligger utenfor planområdet. Viser til e.post datert 29.4.2009 fra Oppland fylkeskommune – Fagenhet kulturvern, hvor de ikke stiller krav om at punktene skal medtas på planen, da disse ligger utenfor planområdet.

Brev av 11.1.2007 fra Statens vegvesen.

Merknad til evt. adkomstveg til området fra fv.4.

Forslagstillers kommentar:

Adkomst til området er fra fv.4 til Dæhlinvegen. Første kilometer av Dæhlinvegen er kommunal veg, mens resten er felles privat veg.

Følgende varslede hadde ingen merknader:

- Fylkesmannen i Oppland, Miljøvernavdelingen
- Hadeland EnergiNett AS
- Telenor senter for nettutbygging
- Varslede naboer

1.6 Beskrivelse av planforslaget

Avgrensning av planen

Avgrensning av planen er vist på plankartet med grov, brutt strek.

Plannavn

Reguleringsplan for Svenbalrud og Lindstad

Planinnhold

Plankart i målestokk 1:1000 viser:

Byggeområder:

- (B1) Fritidsboliger, tomt 1, 2 og 3.
- (B2) Fritidsboliger, tomt 4, 5, 6 og 7.
- (B3) Fritidsboliger, tomt 8, 9 og 10.

Spesialområde:

- (SP1) Spesialområde privat veg.
- (SP2) Spesialområde for avløpsanlegg.
- (SP3) Spesialområde for vannforsyning

Felles avkjøring/parkering:

- (FA1) Felles avkjøring for tomtene 1, 2, og 3.
- (FA2) Felles avkjøring for tomtene 5, 6, 7 og 8.
- (FA3) Felles avkjøring for tomtene 9 og 10.
- (FP) Felles parkering for byggeområdene B1, B2 og B3, dimensjonert for 10 plasser.

Felles grønt areal:

- (FG1) Felles grøntareal for tomtene 1, 2, 3, 4 og 7.
- (FG2) Felles grøntareal for tomtene 5, 6, 8, 9 og 10.

Arealfordeling byggeområder:

- Byggeområde B1 2,3 daa
- Byggeområde B2 3,2 daa
- Byggeområde B3 2,5 daa

Areal spesialområde:

- Spesialområde privat veg SP1 4,1 daa
- Spesialområde for avløpsanlegg SP2 0,7 daa
- Spesialområde for vannforsyning SP3 0,4 daa

Areal felles trafikkområder:

- Felles avkjøring FA1 0,7 daa
- Felles avkjøring FA2 0,8 daa
- Felles avkjøring FA3 0,7 daa
- Felles parkering FP 0,4 daa

Areal felles grønt areala og annet:

- Felles grøntområde FG1 1,6 daa
- Felles grøntområde FG2 1,6 daa

SUM 19,0 daa

Adkomst

Fra fv.4 til Dæhlinvegen som er kommunal veg den første kilometeren, og deretter felles privat veg frem til planområdet. Da avkjørsel fra kommunal veg ligger utenfor planområdet må det søkes i kommunen om utvidet bruk av denne.

Vann og avløp

Det skal etableres felles privat vannverk (borehull), og felles privat avløpsanlegg for infiltrasjon.

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 Generelt

1.1 Bestemmelsene gjelder for planområdet, slik som vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1.000, vedtatt av kommunestyret den **17.09.2009, K-sak 59/2009.**

1.2 Innen planen er det følgende reguleringsformål:

Byggeområder

- Byggeområde for fritidsbolig B1-B3

Spesialområder

- Privat veg SP1
- Spesialområde infiltrasjonsområde for avløpsvann eller gråvann SP2
- Spesialområde vannforsyningskilde med nedslagsfelt SP3
- Frisiktsone veg

Fellesområder

- Felles atkomst FA1 – FA3
- Felles lekeområde/grøntareal F1-F2
- Fellesareal for parkering FP

§ 2 Byggeområder for fritidsboliger (B1, B2 og B3)

2.1 Generelt

Sammen med søknad om ”tillatelse til tiltak” skal det foreligge en situasjonsplan i målestokk 1:500 for den aktuelle eiendom som viser;

- Tomtegrenser
- Byggegrenser
- Terrengprofil som viser bygningers høyde og plassering i forhold til eksisterende og bearbeidet terreng
- Planlagt planering av terreng
- Møneretning
- Adkomst, nødvendig parkeringsareal, samt eventuell garasje
- Plassering og høyde på tilgrensende bebyggelse på naboeiendom

I områdene regulert til fritidsbebyggelse skal det oppføres hytter for privat bruk.

Begbyggelsen skal ligge lavest mulig og mest mulig tilbaketrukket i terrenget og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen til overkant møne. Plassering og utforming av hyttene skal best mulig underordnes naturpreget i området.

Fritidsboliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha tradisjonelt saltak tekket med torv og takvinkel mellom 22 og 42 grader.

Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av hytta. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.

Bebygd areal – BYA (NS3940) skal ikke overstige 120 m² for den enkelte hyttetomt. Det settes krav til en biloppstillingsplass på 18 m² pr. tomt, som inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jfr. Teknisk forskrift §3-12. Biloppstillingsplass nummer to ivaretas gjennom felles parkeringsområde (FP).

Det tillates kun én fritidsbolig pr. eiendom. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal. Avstand mellom hytte og anneks skal ikke overstige 5,0 meter. Garasjer med innkjøring vinkelrett på veg kan ikke plasseres nærmere eiendomsgrensen enn 6,0 meter.

Alle bygg skal ha mørk jordfarge, brun eller mørk grå beis, som gir en dempende virkning vedrørende eksponering i terrenget.

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

§ 3 Spesialområder

3.1 Frisiktsoner langs SP1

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

3.2 SP2 skal brukes til avløpsanlegg. SP3 skal brukes til vannforsyning.

§ 4 Fellesområder

4.1 Felles avkjørsel FA1 er felles for område B1, tomt 1, 2 og 3.

Felles avkjørsel FA2 er felles for område B2 og B3, tomt 5, 6, 7 og 8.

Felles avkjørsel FA3 er felles for område B3, tomt 9 og 10.

4.2 FG1 og FG2 er felles areal for lek og uteaktiviteter for alle beboere i planområdet.

§ 5 Fellesbestemmelser

5.1 Terrenginngrep

Alle terrenginngrep skal utføres mest mulig skånsomt. Det skal utvises stor varsomhet med eksisterende vegetasjon. I områder med sparsom vegetasjon skal det bare fjernes det som er nødvendig for oppføring av bygning, veg og ledninger.

Alle skjæringer og fyllinger skal beplantes.

5.2 Vegetasjon

I byggeområder og friområder skal skog- og terrengbehandling ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi.

5.3 Flaggstenger og gjerder tillates ikke. Eventuelle parabolantenner skal monteres på vegg og ha samme farge som veggen.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

- 6.1** Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis må følgende være på plass:
- Opparbeidelse av SP1
 - Opparbeidelse av felles avkjørsel tilhørende den aktuelle fritidseiendommen