



Lunner kommune

**Planbeskrivelse
Planbestemmelser**

Viubråtamoen

Utarbeidet av:
INTERCONSULT AS RINGERIKE, 31.07.96
for Lunner almenning

Egengodkjent K-sak, 05.12.96
Endring K-sak 9/98, 19.02.98
Mindre vesentlig endring P-sak 92/98, 17.12.98
Mindre vesentlig endring PM-sak 52/00, 12.10.00

Arkivsak: 00/02410
Løpenr.: 011998/00
Arkivkode: PLAN 35-3e
**Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR VIUBRÅTAMOEN MINDRE
VESENTLIG ENDRING ETTER PBL § 28-1 NR. 2.**

PLANBESKRIVELSE

Lokalisering.

Tomtefeltet ligger innenfor områdene på Harestua som i kommuneplanen er avsatt til

utbygging av boliger. Det ligger i tilknytning til Harestua tettsted, som har skole, barnehage og privat service.

Planprosessen.

Området ligger nord for FURUMO IV, felt 5. Det inngår i forslaget til kommunedelplan for Harestua.

Varsel om oppstart av planleggingen ble annonsert i avisene "Hadeland" og "Oppland Arbeiderblad" i oktober 1995. Varsel om omregulering av nordre del av området (felt B9 og B10) ble annonsert i samme aviser, september 1997.

Da grensene for bebyggelsen i dette forslaget avviker noe fra kommunedelplanen, har en hatt en forespørsel i det faste planutvalget i kommunen for rammene for utbyggingen, samt for reguleringsprinsippene. (Sak 75/95 av 14.12.95). Planutvalgets anbefalinger har en delvis rettet seg etter, men tomtene i B14 (tidligere B), har en beholdt. Grunnen er at solforholdene der ble vurdert før behandlingen i planutvalget til å være gode nok.

Etter behandlingen av forespørselen regulerte en inn 8 tomter i sydvest, i området kalt B15. Dette ble gjort for å utnytte gode tomtearealer her, uten at friområdene i vest blir skadelidende. Ved førstegangsbehandling av planforslaget 18.4.96 vedtok planutvalget at disse tomtene skulle tas ut av planen og området skulle være landbruk og friområde i tråd med kommunedelplanen. Den foreslåtte adkomstvegen skal være gang-/sykkelveg.

Pga dårlige grunnforhold i nordre delen av feltet (B9 og B10), er det foretatt en omregulering av området. Tomtene og vegen er trukket vekk fra det dypeste myrområdet. Myrområdet er i stedet tatt i bruk som friområde.

Planforslaget er utarbeidet av Interconsult AS i samarbeid med arkitektene Sæther og Gythfeldt AS, på oppdrag av grunneieren Lunner Almenning. Omregulering er utarbeidet av Interconsult AS.

AREALDISPONERING.

Hele planområdet etter planutvalgets vedtak utgjør i alt ca 143,5 daa, fordelt på:

Eneboliger	53,1 daa
Tett utnyttelse	4,2 daa
Trafikkområder	18,2 daa
Friområder/lek	26,5 daa
Landbruk	41,5 daa

Boliger.

Det er i hovedsak regulert til eneboligtomter, 54 stk, i tillegg til 2 tomter for tett småhusbebyggelse. Sistnevnte ligger i feltene B1 og B7.

Eneboligtomtene varierer i størrelser fra 0,7 - 1,9 daa, med hovedtyngden rundt ca 0,9 daa. Utnyttelsen er for disse tomtene satt til BYA=25%.

Utnyttelsen for tomtene for tett småhusbebyggelse er satt til BYA=40%. Disse forutsettes utbygd som egne utbyggingsprosjekter, som må godkjennes samlet for hvert tomteområde.

Trafikkområder.

Hovedadkomsten er som forutsatt fra sydøst ved forlengelse av felles samleveg for tomtfeltene nedenfor. Vegen bygges med 2x3 m kjørefeltsbredde, med fortau på 2 m. Boliggatene er blindveger, regulert med kjørefelt på 2x2 m. Snuplasser i endene.

Gangveger er regulert i tverrgående friområde mellom dette feltet og feltet nedenfor, og videre i vest sørover til hovedgangvegnettet til skolen. I nordøst er området knyttet til Viubråtavegen med en liten gangveg.

I sørvest er gang-/sykkelveg ført ut av området. Den skal føres videre sydover til gang-/sykkelvegen på vestsiden av Furumo IV felt 5. Dette må planlegges ved en reguleringsendring av sistnevnte reguleringsplan.

Friområder.

Innimellom tomteområdene er det større friområder, mht gi rom rundt tomtene og ta vare på vegetasjon på flere koller innen planområdet. Friområdene er sammenhengende, med passasjer til vegnettet og omkringliggende landbruksområder. I friområdene er det muligheter for å etablere lekeplasser.

Landbruksområder.

Rundt feltet har en regulert landbruksområder mot Klemma, Viubråtavegen og et mye brukt høydedrag i vest. I øst langs Klemma er stien fra samlevegen tenkt videreført til Viubråtavegen.

I vest har en vist skiløype fra Harestua forbi feltet og over Viubråtavegen, som muliggjør tilknytning til løypene i Rømricksåsen.

Tekniske anlegg.

Vegprofilene er vist i vedlegg. De skal asfalteres.

Ledningsanlegg knyttes til hovedledningene i området. De skal bygges på konvensjonell måte, hovedsakelig lagt i veg med stikkledninger inn på hver tomt. Drensvann ledes ut til Klemma. Takvann ivaretas på tomta.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Generelt.

- § 1 Disse bestemmelsene gjelder for planområdet «Viubråtamoen» slik som vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1: 1000, egengodkjent av kommunestyret den **05.12.96, K-sak 78/96**. Sist endret av Plan- og miljøutvalget gjennom en mindre vesentlig endring den 12.10.00, PM-sak 52/00.
- § 2 Innen planen er det følgende reguleringsformål:
- Byggeområder
 - Landbruksområder
 - Trafikkområder
 - Friområder
 - Spesialområder
- § 3 Etter at planen er stadfestet kan det ikke foretas privatrettslige avtaler som strider med planen og dens bestemmelser.
- § 4 Unntak fra disse bestemmelsene kan, når særskilte grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammene i Plan- og bygningsloven og vedtektene for Lunner kommune.

Byggeområder.

- § 5 Bygningene skal ha god form og materialbehandling, og det kan stilles krav til at bygg i samme gruppe eller område skal harmoniseres mht form, størrelse, farge og takfarge. Fargevalg skal godkjennes av kommunen.
- § 6 Bygninger kan oppføres i 1 etasje + loftsetasje, i tillegg til underetasje der terrenget passer for det. Maksimal mønehøyde er 9 meter.
- Loftsetasje: Etasje som kan inneholde hoveddel og har skrå himling på minimum 40% av arealet.
- Underetasje: Etasje som kan inneholde hoveddel og har himling mindre enn 1,5 meter over planert terrengs gjennomssnittsnivå rundt bygningen.
- Mønehøyde: Overkant møne til planert terrengs gjennomssnittsnivå rundt bygningen.
- § 7 Takvinkler godkjennes av kommunen.
- § 8 Gjerder må byggeanmeldes. Kommunen skal godkjenne gjerdets høyde, materialbruk og farge. Fortrinnsvis skal det benyttes hekker eller beplantning.
- § 9 Byggesøknaden skal inneholde:
byggegrensener

eksisterende og nye bygningers plassering, etasjeantall, høyder og møneretning.
adkomst, parkerings-/biloppstillingsplasser
terrenghøyder og beplantning
bebyggelsen på naboeiendommene.

- § 10 Høyeste tillatte utnytting er angitt på plankartet. BYA angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bebygges. Alle etasjer medregnes. Den tillatte utnyttningen kan ikke overstiges.
- § 11 I feltene B1 og B7 kan det bygges tett småhusbebyggelse. I øvrige felter skal det bygges eneboliger. Kommunen kan fravike dette dersom det ikke er til skade for naboer, husgruppene eller delfeltene. Det skal avsettes 15 m² lekeplass pr boligenhet innenfor tomten. Lekeplassen skal ferdigstilles samtidig med tomten for øvrig.
- § 12 Det skal avsettes plass til garasje for hver bolig, samt til en ekstra biloppstillingsplass. Garasjenes plassering skal byggeanmeldes sammen med boligene, selv om de ikke skal bygges samtidig.
- § 13 Garasje/uthus skal bygges i 1 etasje, og være tilpasset boligen mht materialvalg, form og farge.
- § 14 Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense innenfor rammene i byggeforskriftene.

Landbruksområder.

- § 15 Området skal benyttes til skogsdrift. Det kan ikke oppføres bygninger i området.

Trafikkområder.

- § 16 Vegarealer utenfor vegskulder skal tilsås eller behandles på en tiltalende måte.
- § 17 Direkte adkomst til samleveggen er ikke tillatt.

Friområder.

- § 18 Friområdene skal nyttes til rekreasjon og lek. Anlegg og innretninger som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder kan anlegges etter kommunens godkjenning.

Spesialområder.

- § 19 De regulerte frisiktsonene skal holdes fri for vegetasjon, gjenstander, byggverk m.m som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs nivå.