

**Planbeskrivelse
Planbestemmelser**

Reguleringsplan for Skøien Søndre

Lunner, 11.03.2003 Høeg Ulverud/Wold
Revidert Lunner kommune 13.05.2003
Vedtatt av kommunestyret K-sak 83/03 av 23.10.2003
Mindre vesentlig endring UTV 68/05 av 15.09.2005

Referanse: 07/826-8
Arkivkode: GNR 104/132
Sakstittel: Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Skøien Søndre
PLANBESKRIVELSE

Innledning

Planområdet ligger mellom ny Rv 35 og Kalvsjø, ca 3 kilometer fra Lunner sentrum og omtales i kommuneplanen som Kalvsjø nord. I forslaget til kommuneplan 1999-2010 datert 6. april 1999, ble det anslått 20 mulige tomter. Etter ønske fra Gurli Høeg Ulverud og Erling Wold ble dette redusert til 10-12 tomter i den endelig vedtatte kommuneplanen. Dette for ikke å skape et unødig byggepress i området. Ved utarbeidelse av planen er det lagt til rette for 11 tomter for enebolig med evt. hybler og to parseller der det kan oppføres tomannsboliger (B4-1 og B5). Noe areal som i kommuneplanen er avsatt til framtidig byggeområde er utelatt p.g.a. sterkt hellende terreng (areal øst for område B1-tomt 3).

Prosess og medvirkning

Byggrådgivningen AS fikk i oppdrag av Gurli Høeg Ulverud og Erling M. Wold å utarbeide forslag til reguleringsplan med bestemmelser. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet ble annonsert i "Hadeland" og Oppland Arbeiderblad den 02.07.2002. Naboer og offentlige myndigheter ble varslet med brev den 25.06.2002. Møte med Lunner kommune ble avholdt den 16.03.2001. Interconsult ASA har senere tatt over arbeidet med digitalisering av plankartet, mens Høeg Ulverud/Wold har utformet planbeskrivelse/-bestemmelser. Reguleringsplanen har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 24.06-06.08.2003.

Det er gitt tillatelse til tilkoping av 15 boliger på Oppenvannverket. Det er inngått avtale med Ole Engen om bruk av privat veg fra fylkesveg 4 og fram til planområdet.

Avgrensing av planen

Avgrensing av planen er gjort i samsvar med eiendomsgrenser, arealbruk i gjeldende kommuneplan og etter terrengets egnethet til boligbygging.

Topografi

Området ligger i kupert terreng på et platå mellom nordre del av Kalvsjø og Rv 35. Området består hovedsakelig av gammel beitemark og skog.

Verneinteresser/fornminner

Det er ikke kjente verneinteresser/fornminner innenfor planområdet. Området er befart av medarbeidere fra Oppland fylkeskommune-Kulturvern.

Eiendomsforhold

Grunnen i planområdet består av eiendommene 104/2 og 104/85 som eies av Gurli Høeg Ulverud og Erling M. Wold.

Planstatus

Det er ingen tidligere vedtatte reguleringsplaner som dekker eller grenser inntil den nye planen for Skøien Søndre. Reguleringsplanen er en ren oppfølging av kommuneplanen for Lunner 2000-2011 Langsiktig del, vedtatt av kommunestyret den 29.06.2000. Området har i kommuneplanen benevnelse B16.

Planinnhold

Det er planlagt 15 nye boligtomter på feltene B1-B4. Boligområdene skal benyttes til eneboliger, eventuelt med hybler og tilhørende anlegg. Veger er regulert som private

områder. Lekeplassen er avsatt til fellesområde, slik at eierne av tomter i området har ansvaret for vedlikehold av denne.

Arealdisponering

Arealbruken fordeler seg slik:

Byggeområder

- Boliger, B1-B5 15,9 daa

Fareområde

- Høgspenlinje -----

Spesialområder

- Privat veg: 2,4 daa
- VA-anlegg/trafo 0,6 daa

Fellesområder

- Lekeplass 1,0 daa
- Grøntområde 1,4 daa
- Gangareaal 0,2 daa

Sum 21,5 daa

Adkomst

Området har adkomst fra fylkesveg 4 via eksisterende privat veg som tar av i Fjellsvingen.

Vann og avløp

Området tilknyttes privat vannverk (Oppenvannverket) og kommunalt avløpsnett.

Støyforhold

Deler av reguleringsområdet ligger nær riksveg 35. Det er utarbeidet egen støyrapport fra Interconsult ASA.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKØIEN SØNDRE

§ 1 Generelt

Bestemmelsene gjelder for planområdet slik som vist med reguleringsgrense på plankart datert 04.03.03, vedtatt i kommunestyret i sak 83/03 den 23.10.2003, endret i Utviklingsutvalget sak 68/05 den 15.09.2005. Arealet innenfor plangrensen er regulert til følgende formål:

Byggeområde	Område for boliger	(PBL § 25 1. ledd nr.1)
Fareområde	Høgspenlinje	(PBL § 25 1. ledd nr.5)
Spesialområde	Privat veg, VA-anlegg/Trafo	(PBL § 25 1. ledd nr.6)
Fellesområde	Grøntanlegg, lekeplass, gangareal	(PBL § 25 1. ledd nr.7)

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 kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at disse kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

§ 2 Boliger B1 – B5

2.1 Tomter i områdene B1-B3 skal benyttes til eneboliger, eventuelt med hybler og tilhørende anlegg. Det skal etableres én enebolig, eventuelt med en hybel på hver tomt. Det kan bare etableres en garasje pr. tomt.

Innenfor B4 skal det etableres én tomannsbolig og innenfor B5 skal det etableres inntil tre tomannsboliger.

Maksimal mønehøyde er 7,5 meter for boligbygg og 5 meter for frittstående garasje. Mønehøyde måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Bygninger skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 27 og 42 grader. Tak skal tekkes med mørk, matt takstein, skifer eller shingel.

For områdene B4 og B5 skal det i forbindelse med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse foreligge dokumentasjon på at utendørs støy ikke overstiger 55 dBA og innendørs støy ikke overstiger 30 dBA.

2.2 Sammen med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse skal foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 for den aktuelle eiendom som viser:

- Byggegrenser, tomtegrenser
- Terrengprofil som viser bygningers høyde og plassering i forhold til eksisterende og bearbeidet terreng
- Møneretning
- Adkomst, parkering, gjerder og støttemurer.

- Plassering av garasje
 - Plassering og høyde på tilgrensende bebyggelse på naboeiendom.
- 2.3 Sammen med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse vedlegges dokumentasjon på at god byggeskikk er ivaretatt.
- Utbygger skal ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk utforming.
- 2.4 Høyeste tillatte utnyttelse er angitt på plankartet. %-BYA angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bygges. Den tillatte utnyttingen skal ikke overstiges.
- 2.5 Avstand fra senterlinje kjøreveg til bygning skal ikke være mindre enn 8 meter. Der det passer kan avstand fra senterlinje veg til garasjen være 7 meter når denne står parallelt med vegen. Står garasjen vinkelrett på vegen skal avstanden fra senterlinje veg være 10,0 meter.
- 2.6 Gjerder over 1 meter, samt støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg, skal godkjennes av kommunen. Gjerde eller støttemurer skal ikke plasseres nærmere veg enn 4 meter fra senterlinje veg. Disse skal i hovedsak følge topp av vegskjæringer og bunn av vegfyllinger.
- 2.7 Det skal avsettes plass til minimum 1 biloppstillingsplasser i tillegg til garasje, minimum to plasser til sammen for hver boenhet inne på tomten. Hybel regnes i denne sammenheng som boenhet.
- 2.8 Tømmerhus eller bygninger i ”stavlaft” tillates ikke.

§ 3 Spesialområder

3.1 VA-anlegg/Trafo

Området er bebyggt med transformatorstasjon og kloakkpumpestasjon. Annen bebyggelse kan godkjennes av kommunen.

3.2 Privat veg

Kjøreveg skal opparbeides som enkeltfeltsveg 3A med grusdekke. Kjørebanebredde skal være 3 meter med vegskulder 0,25 m. Det er avsatt 1.25 meter på hver side til snøbrøyting. Den viste reguleringsbredde er 6 meter. Maks stigning utenfor vegskulder er 1:12.

§ 4 Fellesområder

Fellesområdene er felles for eiendommene innenfor B1-B5. F1 skal fylles opp og deretter opparbeides med benk, bord og sandkasse. F1 skal skjermes slik at utendørs støy ikke overstiger 50 dBA.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

Igangsettingstillatelse/rammetillatelse for boliger tillates ikke før det er dokumentert ledig kapasitet ved kretsens barneskole.

Adkomstveg fra Fv 4 (Fjellsvingen) til og med svingen ved eiendommen 104/84 skal asfalteres før anleggsarbeider innen planområdet kan påbegynnes.

Felles lekeområde F1 og felles gangareal skal senest være ferdigstilt samtidig med at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for den første boligen. Støyreducerende tiltak skal være gjennomført før F1 kan tas i bruk til lekeformål.