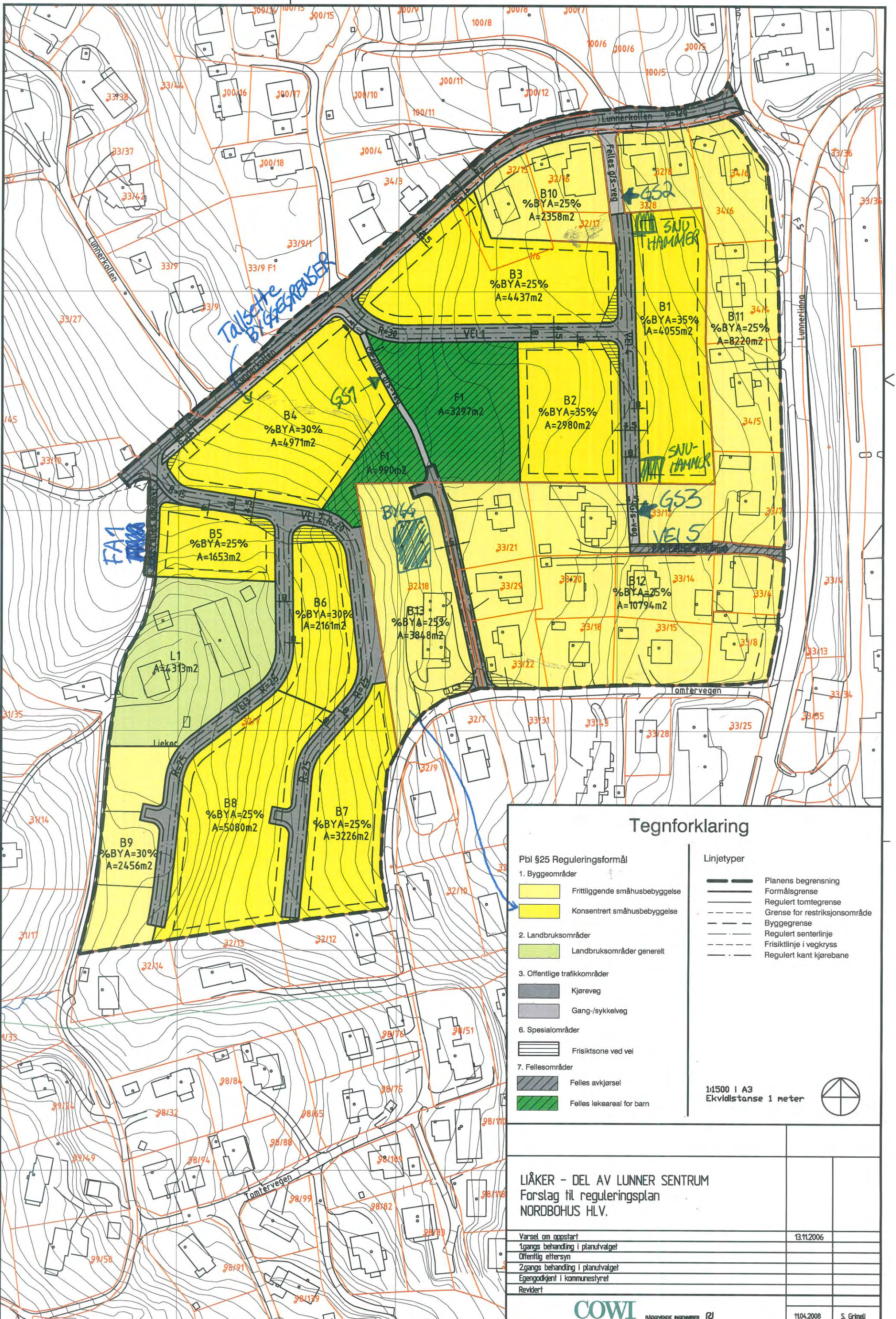


Format: A3S Filnavn: P:\1220\122353-Liaaker\Plan\Reguleringsplan.dwg Xref: Liaaker grunnlagskart.dwg



### Tegnforklaring

#### Pbl §25 Reguleringsformål

- Byggeområder
  - Frittliggende småhusbebyggelse
  - Konsentrert småhusbebyggelse
- Landbruksområder
  - Landbruksområder generelt
- Offentlige trafikkområder
  - Kjøreveg
  - Gang-/sykkelveg
- Spesialområder
  - Frisktsone ved vei
- Fellesområder
  - Felles avkjørsel
  - Felles lekeareal for barn

#### Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Grense for restriksjonsområde
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisktilinje i vegkryss
- Regulert kant kjørebane

1:1500 | A3  
Ekvidistans 1 meter



### LIÅKER - DEL AV LUNNER SENTRUM Forslag til reguleringsplan NORDBOHUS HL.V.

Varsel om oppstart	13.11.2006
1gangs behandling i planutvalget	
Offentlig ettersyn	
2gangs behandling i planutvalget	
Egengodkjent i kommunestyret	
Revidert	

**COWI** RÅDGIVENDE INGENIØRER

11.04.2008 S. Grinell

**REGULERINGSBESTEMMELSER.  
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR  
LIÅKER – DEL AV LUNNER SENTRUM  
NORDBOHUS HLV.**

**§ 1 Generelt**

**1.1** Disse bestemmelser gjelder for planområdet Liåker, 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:

Byggeområder  
Boliger

Trafikkområder  
Kjøreveg  
Gang-/sykkelveg

Spesialområde  
frisiktssone veg

Fellesområder  
Felles atkomst  
Felles lekeområde/grøntareal.

**§ 2 Byggeområder**

**2.1** For alle byggeområder gjelder at det sammen med søknad om byggetillatelse skal foreligge en situasjonsplan for den aktuelle eiendom som viser;

- Tomtegrenser
- Byggegrenser
- Eksisterende og nye bygningers plassering, høyder og møneretning
- Bebyggelse på naboeiendom(mer)
- Adkomst, parkerings- og biloppstillingsplasser
- Terrenprofil som viser bygninger og utenomhusanlegg

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

**2.3** Høyeste tillatte utnyttingsgrad er angitt på plankartet. BYA angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bebygges. Definisjon av BYA er gitt i "Tekniske forskrifter" § 3-4. Den tillatte utnyttingen skal ikke overstiges.

- 2.4 Der byggegrenser ikke er tegnet inn på plankartet, gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser om byggegrenser.
- 2.5 Boligområdene B1-B8 kan benyttes til konsentrert småhusbebyggelse. På boligområde B9 kan det oppføres eneboliger. Innen områdene skal det avsettes nødvendige arealer til parkering, hager og lek.
- 2.6 Det skal avsettes minimum 1,5 plasser til biloppstillingsplass inkludert garasje for hver boenhet innen hvert delområde. Hybel regnes her som egen boenhet.
- 2.7 Bygninger kan ha saltak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 10-40 grader. Maksimal mønehøyde på boliger er 9 meter. Mønehøyde skal måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 2.8 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.

### **§ 3 Offentlige trafikkområder**

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

### **§ 4 Spesialområder**

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

### **§ 5 Fellesområder**

- 5.1 Det kan bli nødvendig å etablere grendelag for å forvalte fellesområdene.
- 5.2 Gjelder fellesatkomster for tomter inne på boligfeltet og felles lekeplasser.
- 5.3 Vegskjæringer og -fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte
- 5.4 Fellesatkomster skal eies og benyttes av de boligeiendommer som har disse som adkomst. Ansvar for drift og vedlikehold for fellesarealene påhviler de eiendommer arealene er felles for.

**PLANBESKRIVELSE  
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR  
LIÅKER – DEL AV LUNNER SENTRUM  
LUNNER KOMMUNE**

Dato: 11.04.2008

Nordbohus HLV fremmer med dette forslag til reguleringsplan for Liåker – del av Lunner sentrum i Lunner kommune.

**Prosess og medvirkning**

Planarbeidet ble varslet 15.11.2006 i Oppland Arbeiderblad og Bladet Hadeland. Varsel ble sendt offentlige myndigheter, berørte eiendommer og naboer på vanlig måte. Lunner kommune varslet en utvidelse av planområdet østover 20.11.2006.

Det har vært avholdt flere møter med kommuneadministrasjonen om planarbeidet, og utkast til planen er vist for i flere møter. Et tidlig planutkast er også vist for planutvalget.

**Beliggenhet og planstatus**

Området ligger i Lunner sentrum, vest for Fv5 og jernbanen.

Nærmeste barneskole er Lunner Barneskole på Solheim. Nærmeste kommunale barnehage er på Kalvsjø. Ellers er det i Lunner sentrum diverse forretninger og annen service.

Reguleringsområdet er avsatt til framtidig boligområde i kommuneplan for Lunner kommune. Adkomst til de nye boligområdene skjer via Lunnerkollen.

**Eiendomsforhold**

Planområdet omfatter del av gnr 32 bnr 1 tilhørende Svein Olav Stenersen, samt eiendommer øst for gnr 32 bnr 1, mellom Lunnerkollen, Lunnerlinna og Tomtervegen.

**Avgrensing av planen**

Reguleringsplanen er i nord avgrenset langs eiendomsgrenser nord for Lunnerkollen. Mot øst og sør følger plangrensen eiendomsgrenser langs Lunnerlinna og Tomtervegen, samt eiendomsgrensen til gnr 32 bnr 1. I vest er planen avgrenset vest for adkomst til gnr 32 bnr 1 samt eiendomsgrensen lengst sørvest..

**Topografi**

Planområdet ligger i østvendt skrånende terreng. Stigningen er størst i sørvestlige deler av planområdet, mens det er forholdsvis slakt skrånende lengst ned mot øst.

Fra planområdet er det utsikt på tvers, nordover og sørover i dalterrenget som Lunner sentrum ligger på vestsiden av.

## **Geologi**

Geologien er ikke undersøkt i detalj, men områdene rundt er bebygd og det er ikke registrert dårlig byggegrunn i området.

## **Verneinteresser/fornminner**

Området ble i 2005 sjaktet med tanke på automatisk fredede kulturminner, og det ble gjort flere funn. Det søkes om dispensasjon fra Kulturminneloven for kulturminner som kommer i konflikt med forslag til reguleringsplan for området.

## **Friområder**

Det er satt av arealer til felles lek på til sammen 4,3 daa, sentralt i planområdet. Gang- og sykkelveg går på tvers gjennom fellesområdet, og fellesområdet danner en "korridor" mellom boligfeltene i nordøst og boligfeltene lengst sør i planområdet.

## **Boligområder**

Planen legger til rette for 8 nye felt (B1-B8) med konsentrert småhusbebyggelse, samt et felt (B9) med 3 eneboligtomter. Arealet for disse feltene er til sammen 31 daa.

Maksimalt tiltatt bebygd areal innenfor feltene er satt til BYA=25 % til BYA=35 %.

Eksisterende felt med frittliggende småhusbebyggelse (B10-B13) utgjør 25,2 daa og maksimalt tillatt bebygd areal er satt til BYA=25 %.

Bebygd areal omfatter alle bygninger på tomte. Det omfatter også overbygd areal, og areal under utkragede eller understøttede bygningsdeler, som i stor grad påvirker brukbarheten av terrenget under.

Bygningene kan bygges med mønehøyde inntil 9 meter, med underetasje der terrenget passer for det. Takvinkler varierer nokså mye, fra pulttak med ca 10 grader til saltak med inntil 40 grader.

## **Veger**

Lunnerkollen og adkomstveger Veg 1, 2, 3 og 4, er regulert til offentlige trafikkområder, kjøreveg. Byggegrense er satt til 15 meter fra senterlinje i Lunnerlinna, 12,5 meter for Lunnerkollen, 8 meter for de øvrige vegene og 4 meter fra andre formålsgrenser.

Adkomst til Lunnerkollen 10 og 12, samt adkomst til Lunnerlinna 29, 33, 35, 37 og 39 er regulert til fellesområder felles adkomst.

Planen forutsetter bygging av fortau langs sørsiden Lunnerkollen. Videre er det avsatt gang- / sykkelveg fra nordre ende av Vei 4 til Lunnerkollen, fra søndre ende av Vei 4 til Felles adkomst FA1, samt mellom Vei 1 og omsorgsboliger i Tomtervegen, på tvers av fellesområdet F1. Sistnevnte gangvei følger dagens sti på tvers av jorden.

## Tekniske anlegg

Veger og vann-/avløpsanlegg bygges etter kommunalteknisk standard

## Støy

Det er ikke beregnet støy for området. Det begrunnes med at nærmeste bolig blir liggende minimum 50 m fra fylkesvegen (ÅDT=2500 og skiltet hastighet 50 km/t). Jernbanen er relativt lite trafikkert og ligger minimum ca 100 unna.

## Arealdisponering

Arealbruken fordeler seg slik:

Byggeområder	56,2 daa
Landbruksområder	4,3 daa
Offentlige trafikkområder	10,3 daa
Fellesatkomster	0,6 daa
Felles lekeareal	4,3 daa
-----	
SUM	76,4 daa

## Innkommne innspill.

Det er kommet følgende skriftlige innspill til planarbeidet:

### Jernbaneverket, 07.12.2006

Påpeker forhold knyttet til Lunner kommunes varsel om et utvidet planområde som grenser mot Gjøvikbanen. Ber om at reguleringsformål "offentlig trafikkområde jernbane" benyttes og ber om at det ses på sikker kryssing av jernbanen.

#### *Kommentar:*

I planforslaget er plangrensen satt langs vestre side av Lunnerlinna, og dermed er ikke området omkring jernbanen en del av denne planen.

### Statens vegvesen, 12.12.2006

Påpeker forhold knyttet til fv5. Ber om en byggegrense på 15 meter, og at vegarealet for fv5 reguleres til kjørebane og annen veggrunn. Ønsker ikke flere nye avkjørslers og utforming i hht til Håndbok 017. Gjør også oppmerksom på at støyretningslinjer T1442 skal følges, og at tiltakshaver må koste eventuell støyskjerming og at støy skal dokumenteres før brukstillatelse gis.

#### *Kommentar:*

Fv5 er utenfor planområdet og det vil ikke bli nye avkjørslers fra denne vegen. Byggegrense på 15 meter er vist i plankartet.

Vi har beregnet støy for de mest støyutsatte hus. Se vedlagte kart. Beregningene er gjort med programmet NovaPoint Støy ver 17.0 og er basert på ÅDT=3200 (år 2018), 50 km/t og 5% tunge kjøretøy. De viser at

støynivået ved fasadene blir lavere enn grenseverdiene i T-1442. Vi mener derfor det er unødvendig å kreve dokumentasjon av støy ved brukstillatelse med mindre trafikken på FV5 kommer til å endre seg mye.

Anne Marie og Knut Teppan, 14.12.2006

Ber om å bli informert videre i planprosessen for å kunne uttale seg om planen.

*Kommentar:*

Naboer til planområdet vil få planen tilsendt for høring som ledd i planprosessen.

Rom eiendom As, 20.12.06

Påpeker forhold knyttet til Lunner kommunes varsel om et utvidet planområde som grenser mot Gjøvikbanen.

*Kommentar:*

I planforslaget er plangrensen satt langs vestre side av Lunnerlinna, og dermed er ikke området omkring jernbanen en del av denne planen.

Oppland Fylkeskommune, Kulturvern / Regional utvikling, 21.12.2006

Mener planen er i tråd med gjeldene kommuneplan. Ber om at universell utforming og at barn og unge skal vektlegges i planleggingen.

Det er registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Det anbefales at det søkes om dispensasjon fra Kulturminneloven for disse kulturminnene.

*Kommentar:*

Inndelingen av boligfeltene gir i stor grad mulighet for boligtyper med livsløpsstandard, og det er jobbet med terrenget for å gi best mulig tilgjengelighet for alle. Det settes av fellesområder til lek i hht til kommunens krav om 50m<sup>2</sup> lekeareal pr boenhet. Videre reguleres det til flere gang- og sykkelveger som vil gi "snarveier" og tilgjengelighet særlig for barn og andre "myke trafikanter".

Det søkes om dispensasjon fra Kulturminneloven for berørte automatisk fredede kulturminner.

Carol Aall, 13.12.2006

Uttrykker en negativ holdning til boligutvikling på gnr 32 bnr 1. Mener blant annet at Liåker er en verdifull og historisk åker som ikke bør bebygges, ønsker ikke en suburbanisering i sitt bomiljø, har spørsmål knyttet til NSBs eiendommer, oldtidsfunn innenfor planområdet, kommunaltekniske anlegg og argumenter til slutt for at Roa bør prioriteres som sentrum i stedet for Lunner.

*Kommentar:*

I kommuneplan for Lunner kommune for 2005-2016, er planområdet satt av til framtidig boligbebyggelse, B17 og B18. Ved behandling av kommuneplanen ble det i en demokratisk prosess tatt stilling til hva kommunen ønsker å bruke sine arealer til. Landbruk ble veid opp mot alternativ bruk, og planen ble den 24.11.2005 vedtatt med enighet om at planområdet er et ønsket sted for boligbygging i stedet for dagens landbruk. I kommuneplanprosessen er sentrumsutvikling vurdert, og det er ønskelig med utviklingsområder i tilknytning til Lunner sentrum.

Kommuneplan for Lunner kommune, del 1 side 7:

”Utbyggingsområder bør imidlertid lokaliseres i tilknytning til tettstedene Harestua, Grua, Roa, Lunner og Kalvsjø. For å bevare særpreget i grendene, dyrket mark mv. bør ny spredt bebyggelse begrenses. Lunner kommune bør i fremtiden tenke noe mer ”urbant” når det gjelder nye bebyggelse, der en også tillater høyere utnyttelsesgrad i tettstedene.”

Planforslaget legger opp til konsentrert småhusbebyggelse som vil ha en utnyttelsesgrad og utforming som er tilpasset tilstøtende boligområder og myndighetenes ønske om fortetting i tilknytning til eksisterende sentrum. ”Urbant” er ikke synonymt med drabantbyer og blokker, og det er heller ikke den type utbygging om er ønskelig her.

NSB’s eiendom ligg er utenfor plangrensen i planforslaget. Denne planen tar dermed ikke stilling til videre arealbruk for dette området.

Kulturminnefunn i planområdet vil bli behandlet av Oppland fylkeskommune og Riksantikvaren, som vil ta stilling til verdien av funnene i forhold til ønsket om boligutvikling.

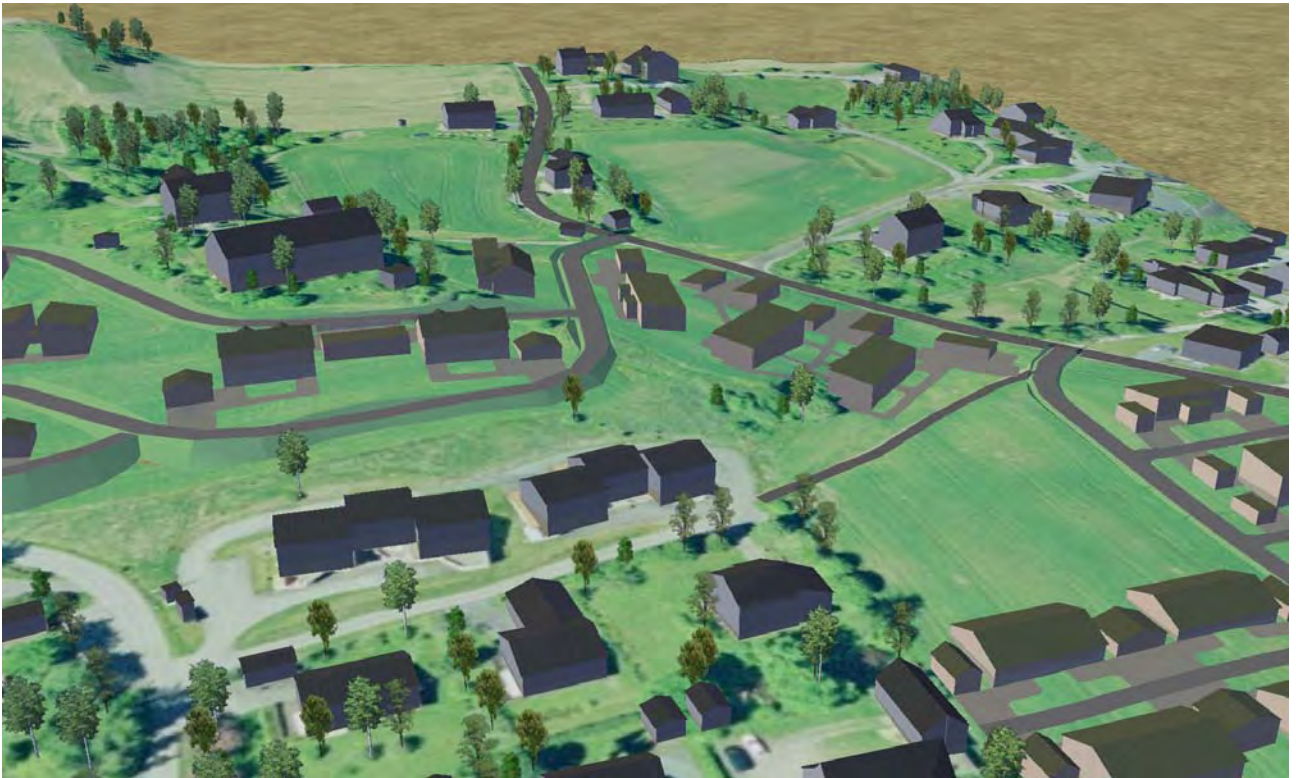
**Illustrasjoner fra 3D-modell av planområdet:**



Oversikt over planområdet, sett mot nordøst. Lunner sentrum i nedre venstre hjørne.



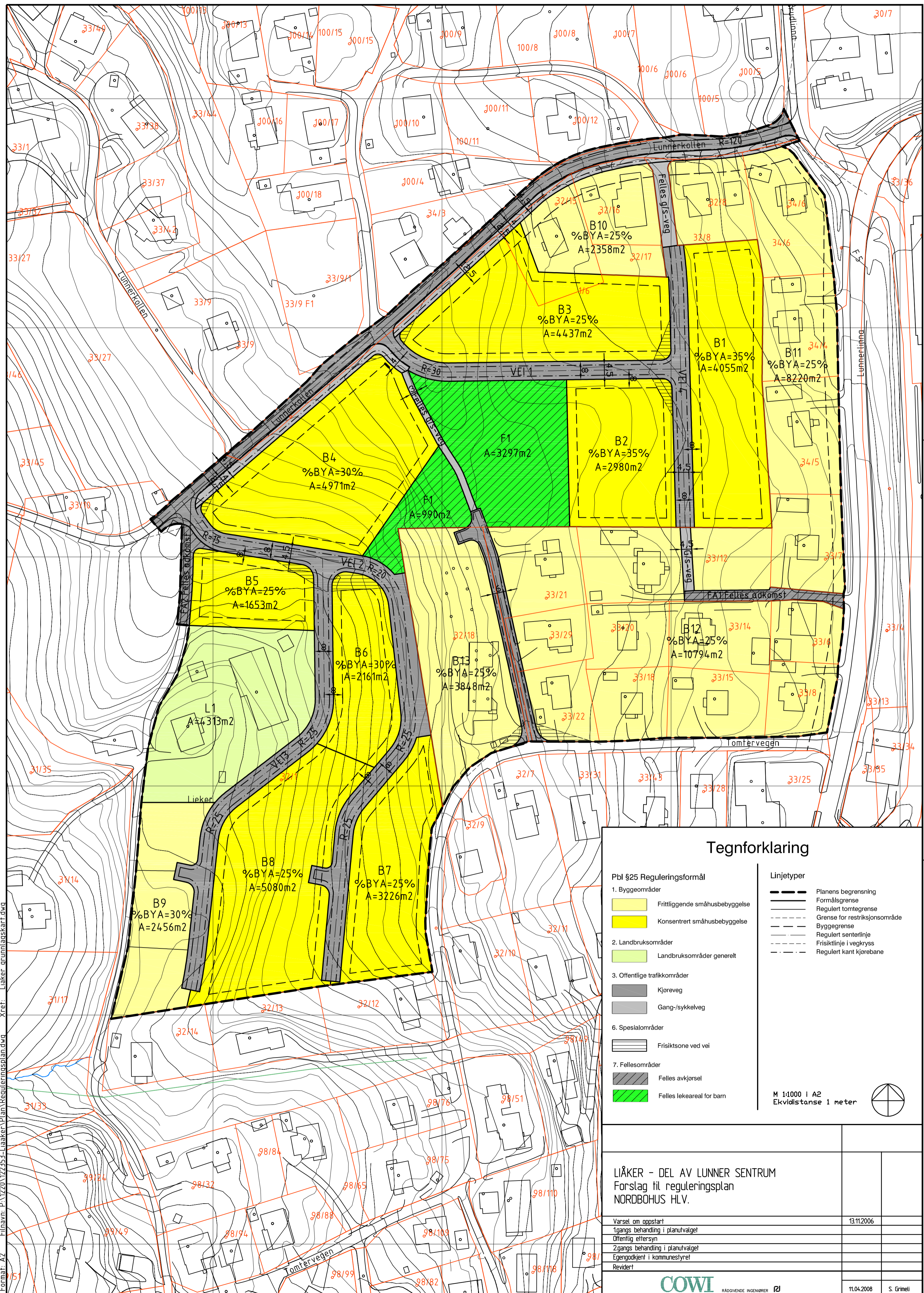
Nordøstre del av planområdet. Felt B1 – B3, samt fellesområde.



Sentrale deler av planområdet. Fellesområdet og felt B4 – B6.



Sørligste deler av planområdet. Felt B7 – B8.

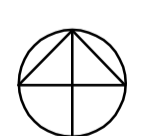


Filnavn: P:\1220\122353-Liaker\Plan\Reguleringsplan.dwg Xref: Liaker grunnlagskart.dwg  
 Form: A2  
 1/51  
 Plot: shg 11.04.2008 14:07

### Tegnforklaring

Pbl §25 Reguleringsformål		Linjetyper	
1. Byggeområder		— — — — —	Planens begrensning
	Frittliggende småhusbebyggelse	— — — — —	Formålsgrense
	Konsentrert småhusbebyggelse	— — — — —	Regulert tomtegrense
2. Landbruksområder		— — — — —	Grense for restriksjonsområde
	Landbruksområder generelt	— — — — —	Byggegrense
3. Offentlige trafikkområder		— — — — —	Regulert senterlinje
	Kjøreveg	— — — — —	Frisiktilinje i vegkryss
	Gang-/sykkelveg	— — — — —	Regulert kant kjørebane
6. Spesialområder			Frisiktsone ved vei
	Fellesområder		Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn		Felles lekeareal for barn

M 1:1000 | A2  
 Ekvivalstansen 1 meter



**LÅKER - DEL AV LUNNER SENTRUM**  
 Forslag til reguleringsplan  
 NORDBOHUS HVL.

Varsel om oppstart	13.11.2006
1 gangs behandling i planutvalget	
Offentlig ettersyn	
2 gangs behandling i planutvalget	
Egendokument i kommunestyret	
Revident	

**COWI** RÅDGIVENDE INGENIØRER

11.04.2008 S. Grimel