

Denne saken er et enkeltvedtak etter bestemmelsene i Lov om behandlingsmåten i offentlig forvaltning (forvaltningsloven).

Arkivsaksnr.: 06/2203 - 24

Arkivnr.: PLAN 98

Saksbehandler: Arealplanlegger, Camilla Torgersen

REGULERINGSPLAN FOR SVENBALRUD OG LINDSTAD - 1. OFFENTLIG ETTERSYN

Lovhjemmel: PBL

Klageadgang:

Rådmannens innstilling:

::: Sett inn rådmannens innstilling under denne linja ↓

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 30 og 27-1 nr. 2 legges forslag til reguleringsplanen for Svenbalrud/Lindstad (PLAN 98) 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:

- Dokumentasjon på grunnundersøkelser for avløp innenfor det regulerte området.

Bestemmelser

Erstattes i sin helhet med følgende bestemmelser:

§ 1 Generelt

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

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

§ 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.

Bebyggd 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.

§ 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, vei 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

Plankart

- Byggegrenser for tomtene tas bort slik at byggesøknader behandles etter plan- og bygningsloven. Byggegrense til vei opprettholdes.
- De to områdene kalt SP2 blir gjort om til SP2 og SP3 fordi de har vært sitt formål. Disse må korrespondere med foreslåtte bestemmelser.
- Felles parkeringsplass FP utvides 2 meter mot vest for å sikre rom for å snu en bil inne på parkeringsplassen.
- Vegen SP1 justeres til 6 meter.
- Atkomstveiene FA1-FA3 justeres til 4 meter.
- Frisiktsoner tydeliggjøres bedre i plan.
- Punktene X1-X4 for kulturminner tegnes inn i planen for samsvar med planbeskrivelse.

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen må endres i henhold til andre vedtatte forandringer i planmaterialet, spesielt under punkt 1.6 Beskrivelse av planforslaget.

::: Sett inn rådmannens innstilling over denne linja ↑

... Sett inn saksopplysninger under denne linja ↓

Sammendrag:

Tiltakshaverne Geir Svenbalrud og Jorunn Høyby Lindstad representert ved Ingeniør Sverre S. Hagen ønsker å utvikle et hytteområde halvannen kilometer i luftlinje sør for Kalvsjø. Det området som etter kommuneplanen var avsatt til framtidig byggeområde for fritidsboliger ble etter vedtak i Utviklingsutvalget flyttet vestover, og reguleringsplanen ligger derfor i LNF-område. Arealet på planområdet er 19 daa. Utviklingsutvalget forkastet tidligere planforslaget på bakgrunn av at materialet ikke var illustrert i henhold til vedtak om flytting av planområdet. Illustrasjoner er nå kommet inn. Utviklingsutvalget har derfor et bedre grunnlag for å kunne vurdere konsekvensene av tiltaket, og skal ta stilling til om planen skal sendes ut på offentlig ettersyn.

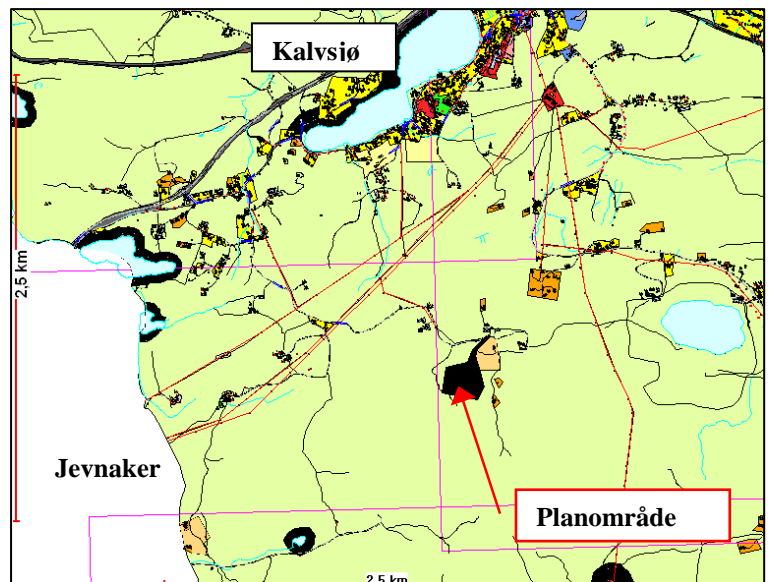
Saksutredning:

1. FAKTA:

1.1 Generelt

Bakgrunn for saken er innkommet forslag til privat reguleringsplan for "Del av Svenbalrud 106/3 og Lindstad 107/1" på gårds- og bruksnummer 106/3 tilhørende Geir Svenbalrud og 107/1 tilhørende Jorunn Høyby Lindstad. Planen er utarbeidet av Ingeniør Sverre Hagen på vegne av grunneierne.

Planområdet er lokalisert ca halvannen kilometer sør for Kalvsjø, i luftlinje. Lokaliseringen er vist på kartutsnittene.



1.2 Planstatus og saksgang

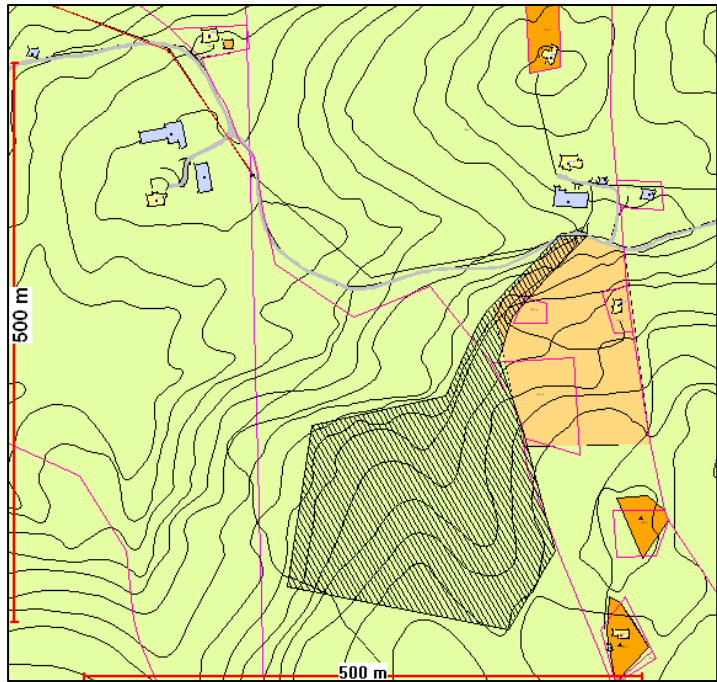
Området for planforslaget er flyttet sørvest i forhold til det området som i Kommuneplan for Lunner 2005-2016 er merket av som område F12 for 10 stk. fritidsboliger, med krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Planområdet er i Kommuneplanen i utgangspunktet avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).

Det ble avklart med Utviklingsutvalget i møte 28.06.2007, sak 38/07 at området kan flyttes vestover i forhold til det som er vist i kommuneplanen.

Utviklingsutvalgets vedtak inneholdt også følgende ordlyd:

Forhold rundt estetikk og landskapsbildet vektlegges betydelig, samt at planforslaget vil måtte illustreres godt slik at det er mulig å vurdere ulike konsekvenser, jf. Plan- og bygningsloven §30.

Det legges torvtak på de planlagte hyttene.



For ordens skyld skisseres hendelsene i planprosessen:

Dato	Hva	Kommentar
01.09.06	Forhåndskonferanse	I tråd med område F12 i kommuneplanen
14.09.06	Søknad om flytting av området Begrunnelse: kulturminner, egnethet, veitrasè, spredning av tomter, mulighet for avløpsanlegg	Tiltakshavere ønsker området flyttet sørøstover til "område 1"
26.10.06	Vedtak 51/06 i Utviklingsutvalget: Forslag til ny lokalisering ansees å være for eksponert. Utviklingsutvalget aksepterer at det er fornuftig å flytte byggeområde for fremtidig fritidsbebyggelse, men ønsker en lokalitet som er mindre eksponert.	Utviklingsutvalget aksepterer at området bør flyttes, men sier nei til "område 1".
17.01.07	Varsel om igangsatt reguleringsplanarbeide for "område 1"	Planoppstart ble varslet av tiltakshaver, jfr. forhåndskonferansen. <i>Området som varsles oppstart på er "område 1", som ble avslått av utviklingsutvalget.</i> Det vises i varselet til at området er flyttet i henhold til søknad og vedtak gjort av UTV, noe som ikke er tilfelle.
20.02.07	Merknad fra Oppland fylkeskommune	Merknader om plassering av området i markert terreng, og viktigheten av god tilpasning og å unngå større

		terrenginngrep. Viser til T1450, <i>Planlegging av fritidsbebyggelse</i> og T-1/95 <i>Barnog planlegging</i> , samt universell utforming. Det gjøres oppmerksom på rutiner i forbindelse med befaring av kulturminner.
27.04.07	Utgående brev angående varsel om oppstart av ikke ønsket planområde.	Det gjøres oppmerksom på at varsel om oppstart ikke er i tråd med vedtaket gjort av Utviklingsutvalget.
06.06.07	Forespørsel om ny vurdering	Tiltakshaver ber om ny vurdering av Utviklingsutvalget angående flytting av området.
07.06.07	Plassering av tomter i ønsket område ("område 1")	Kartutsnitt med mulig plassering av tomter for å gjøre bebyggelsen minst mulig eksponert mot bygda.
26.06.07	Varsel om befaring for utviklingsutvalget	
28.08.07	Vedtaket 38/07 i Utviklingsutvalget: <i>Utviklingsutvalget godkjenner flytting av byggeområde for fremtidig fritidsbebyggelse F12 til ønsket lokalitet A. Forhold rundt estetikk og landskapsbildet vektlegges betydelig, samt at planforslaget vil måtte illustreres godt slik at det er mulig å vurdere konsekvenser, jf. Plan- og bygningsloven §30. Det legges torvtak på de planlagte hyttene.</i>	
23.07.07	Oppland fylkeskommune – uttalelse etter arkeologisk befaring	Det er påvist nyere tids kulturminner i planområdet ("område 1"), en husmannsplass/finnebosetning øst i planområdet og kalkbrudd berørt av vei.
30.01.08	Foreløpig utkast til planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser, samt plankartskisse	
07.02.08	Møte angående foreløpig planutkast	Gunn Elin Rudi var tilstede fra administrasjonen og utkastet ble drøftet før endelig forslag oversendes til formell behandling.
01.07.08	Forslag til reguleringsplan	

1.3 Formell prosess og medvirkning

Det ble avholdt forhåndskonferanse med kommunen i september 2006 og oppstart av reguleringsplanarbeid ble varslet 17.01.2007 av tiltakshaver. Det er viktig å gjøre oppmerksom på at det i varselet ble opplyst om at tiltaket var i henhold til felt F12 i kommuneplanen. Samtidig ble det opplyst at området er flyttet sørvestover i henhold til vedtak i utviklingsutvalget, uten at et slikt vedtak forelå på det daværende tidspunkt. Dette kan være med på å gi de varslede et inntrykk av at området er i tråd med kommuneplanen. I ettertid er det varslede området godkjent ved nytt vedtak. Det bør derfor ved høring gjøres oppmerksom på dette vedtaket og at området for framtidig fritidsbebyggelse er flyttet inn i LNF-område.

2. VURDERING/DRØFTING:

2.1 Overordnet

Lia sør for Svenbalrud har samme helning over en stor strekning. Deler av lia er hogd, mens andre deler har større skog. Området for reguleringsplanen er nylig hogd, og ligger slik sett i dag mer eksponert til enn om fritidsbebyggelse hadde ligget i skogsområdet. Dette vil imidlertid variere ettersom skog vokser til og skog avvirkes.

I denne saken er det viktig at den enkelte hytte blir lagt godt i terrenget og uten at det oppstår siluettvirkning av tiltaket sett fra kulturlandskapet nede i bygda. Samtidig er det svært viktig med planbestemmelser som sikrer møneretning etter høydekurveretning og strenge krav til høyder, takform og farger.

Fra vedtak 38/07 i Utviklingsutvalget 28/8-07:

Forhold rundt estetikk og landskapsbildet vektlegges betydelig, samt at planforslaget vil måtte illustreres godt slik at det er mulig å vurdere konsekvenser, jf. Plan- og bygningsloven §30.

Det legges torvtak på de planlagte hyttene.

Administrasjonen har med utgangspunkt i vedtaket lagt vekt på ivaretagelse av estetikk og landskapsbilde ved sin gjennomgang av planforslaget.

2.2 Vann og avløp

Vann og avløp er forhold som i hovedsak styres gjennom særlovgivning og som det er begrensede muligheter til å styre gjennom plan- og bygningsloven. Reguleringsplanen bør vise plassering av tekniske anlegg, men det kan ikke gis nærmere bestemmelser om teknisk løsning, da dette behandles etter særlov.

Vann og avløp skal reguleres til spesialområde hver for seg, men skal ses i sammenheng:

- Spesialområde vannforsyningskilde med nedslagsfelt
- Spesialområde infiltrasjonsområde for avløpsvann eller gråvann

I Forurensningslovens §2 andre ledd heter det at *Forurensningsmyndighetene skal samordne sin virksomhet med planmyndighetene slik at planlovgivningen sammen med denne lov brukes for å unngå og begrense forurensning og avfallsproblemer.* I veiledning til forurensningslovens utslippsforskrift er det spesifisert at forurensningsspørsmål for områder skal søkes løst under ett på grunnlag av oversiktsplaner og reguleringsplaner, og det er i dag vanlig praksis å planlegge dette parallelt.

Lunner kommune har en gjeldende kommunedelplan for avløp. I punkt **7.4 Avløpsløsninger i nye hytteområder** heter det blant annet at *”avløpsløsninger for hvert område må vurderes ut fra de lokale forhold. Vannforsynings- og avløpsløsninger skal avklares for hele området sammen med reguleringsplan/bebyggelsesplan og før det gis byggetillatelse.”*

Når det lages en reguleringsplan som tilrettelegger for høystandardhytter med vann og avløp er det viktig at forhold rundt dette avklares i planprosessen. Det er også viktig at områdene

som settes av til vann og avløp merkes entydig i henhold til veiledere og at det er avklart at dette er egnede områder til formålet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at en i SP2 har foretatt grunnundersøkelser for å sannsynliggjøre at avløp er lagt til riktig område og at dette i det hele tatt lar seg løse innenfor planområdet. Samtale med Ingeniør S. Hagen 23. september bekrefter at grunnundersøkelser ikke er foretatt, men han mener dette likevel er ivaretatt gjennom erfaring da han har kompetanse til å foreta slike grunnundersøkelser. Dokumentasjon for gjennomførte grunnundersøkelser bør likevel være på plass og godkjent av saksbehandler for utslippssaker før planutkastet blir lagt ut til offentlig ettersyn.

2.3 Veg og parkering

Den private veien til området (SP1) er regulert til 8 meter og adkomstveiene (FA1-FA3) er regulert til 6 meter, inkludert grøfter. I enkelte tilfeller kan det være veianlegget, og ikke hyttene som medfører de største terrenginngrepene i et hyttefelt. I en relativt bratt skråli vil skjæringer og fyllinger langs veien kunne bli svært negativt både for nær- og fjernvikningen av området. Dette skyldes ikke bare hvordan veien er planlagt og bygd, men også hvor den er bygd, det vil si at lokalisering av selve utbyggingsområdet også har konsekvenser for hvordan veianlegget vil framtre.

Vegstandarden som velges bør avspeile hva slags bruk vegen skal ha. Siden vegene blir helårsveger bør de ha en viss bredde, men administrasjonen vil likevel foreslå å smalne veiene i forhold til foreslåtte planutkast for å beholde et nøkternt preg i hytteområdet.

SP1 er planlagt å gå i et søkk opp til tomtene, og er ligger derfor forholdsvis skjermet i terrenget. FA1-FA3 ligger alle i bakkant av hyttetomter i forhold til helningen, og bør derfor bli noe skjermet av disse. Det foreslås 6 meter bredde for SP1 og 4 meters bredde for FA1-FA3, inkludert grøfter.

Det er lagt opp til et hytteområde med kjøring til og parkering på hver enkelt hytteeiendom, og med minst én parkeringsplass for hver hytteeiendom på felles parkeringsplass (FP). Siden det er krav til at biler skal kunne snu inne på parkeringsplass må FP utvides to meter vestover for at dette skal bli ivaretatt. Utviklingsutvalget bør ta stilling til om garasje på hytteeiendommene er ønskelig. Det bør stilles strenge og entydige krav til garasjens størrelse og form i reguleringsbestemmelsene.

2.4 Kulturminner

Kulturseksjonen i Oppland fylkeskommune registrerte etter befaring funn i det varslede området. Disse funnene ligger utenfor det nåværende planområdet.

2.5 Eksponering og illustrering av planmaterieil

I utviklingsutvalgets vedtak 38/07 fra 28/8-07 angående flytting av planområdet sørvestover heter det at *forhold rundt estetikk og landskapsbildet vektlegges betydelig, samt at planforslaget vil måtte illustreres godt slik at det er mulig å vurdere konsekvenser, jf. Plan- og bygningsloven §30*. Dette vedtaket er fattet i etterkant av en befaring tidligere på dagen.

Planmaterialet som er kommet inn består av planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser. Ut over dette er det ikke innkommet noe illustrerende materieil som kan supplere standard

planmaterieell ved vurdering av konsekvensene av planen. Det finnes heller ingen illustrerende elementer i planbeskrivelsen.

Utviklingsutvalget har her vært tydelige i sitt vedtak på at de ønsker å kunne vurdere konsekvensene av denne reguleringsplanen gjennom et godt illustrert planforslag. Siden dette ikke foreligger, foreslår administrasjonen å avvise planen eller å vedta å sende planen til offentlig ettersyn med en spesifisering av hva slags type illustrerende materiell som er nødvendig, og et krav om at dette er på plass før offentlig ettersyn, samt at det legges ved høringsdokumentene.

2.6 Samsvar mellom reguleringsbestemmelser, plankart og tegnforklaring

Det er helt sentralt at det er fullt samsvar mellom plankart, tegnforklaring, bestemmelser og beskrivelse. Hvis ikke vil planen gi rom for tolkning, og den vil ikke tilfredsstillere kravene i plan- og bygningsloven §27-1 nr. 1 om at reguleringsplan skal gis en entydig og forståelig form.

Manglende samsvar:

- Planbeskrivelsen viser til at kulturminner registrert av Oppland fylkeskommune er utenfor planområdet, men markert på plankartet som punkter X1-X4. Disse punktene mangler på plankartet.

2.7 Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen skal avklare alle forhold som ansees å være viktige i en plansak. Dette gjelder forhold i planforslaget og konsekvenser planforslaget vil kunne gi for planområdet og omgivelsene. Planbeskrivelsen blir benyttet som vedlegg til saksframstillingen. Beskrivelsen bør gi en balansert framstilling av alle konsekvenser for å kunne fungere som et godt beslutningsgrunnlag.

Planbeskrivelsen gir god beskrivelse av planområdet gjennom temaer som eiendomsforhold, avgrensning, beliggenhet, topografi, geologi, fornminner, og en gjennomgang av innkomne forhåndsmerknader.

Planbeskrivelsen må endres i henhold til andre vedtatte forandringer i planmaterialet, spesielt under punkt 1.6 Beskrivelse av planforslaget.

2.8 Plankart m/tegnforklaring

Plankartet skal utformes i henhold til Miljøverndepartementets veileder. Det skal være fullt samsvar mellom reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, plankart og tegnforklaring.

Følgende endringer bør foretas i plankartet:

- Byggegrenser for tomtene tas bort slik at byggesøknader behandles etter plan- og bygningsloven. Byggegrense til vei opprettholdes.
- De to områdene kalt SP2 blir gjort om til SP2 og SP3 fordi de har vært sitt formål.

- Felles parkeringsplass FP utvides 2 meter mot vest for å sikre rom for å snu en bil inne på parkeringsplassen.
- Adkomstvei SP1 nedjusteres til 6 meter og FA1-FA3 nedjusteres til 4 meter.
- Frisiktsoner tydeliggjøres bedre i plan.
- Punktene X1-X4 for kulturminner tegnes inn i planen for samsvar med planbeskrivelse.

2.9 Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene er viktige for å få en forutsigbar byggesaksbehandling både for kommunen og beboere. Siden kommunens administrasjon ønsker en del endringer i bestemmelsene og det fort blir uoversiktlig å påpeke endringene, legger administrasjonen heller fram forslag til reviderte bestemmelser basert på forslaget som tiltakshaver har sendt inn.

Forslaget til reguleringsbestemmelser avviker en del med tiltakshavers og gjengis i sin helhet nedenfor:

§ 1 Generelt

1.3 Bestemmelsene gjelder for planområdet, slik som vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1.000, vedtatt av kommunestyret den xx.xx.xx, K-sak xx/xx.

1.4 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
- Frisiktzone veg

Fellesområder

- Felles atkomst FA1 – FA3
- Felles lekeområde/grøntareal F1-F2

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

2.2 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 teknet 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

3.2 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.

§ 4 Fellesområder

4.3 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.

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

§ 5 Fellesbestemmelser

5.4 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, vei og ledninger.

Alle skjæringer og fyllinger skal beplantes.

5.5 Vegetasjon

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

5.6 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

3. ØKONOMISKE FORHOLD/FORHOLD TIL BUDSJETT OG ØKONOMIPLAN

Reguleringsplanen er ikke ventet å ha betydning i forhold til budsjett og økonomiplan da det er snakk om en privat reguleringsplan for fritidseiendom. Det skal ikke lages utbyggingsavtale i forbindelse med tiltaket.

4. ALTERNATIVE LØSNINGSFORSLAG

5. KONKLUSJON MED BEGRUNNELSE

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 30 og 27-1 nr. 2 legges forslag til reguleringsplanen for Svenbalrud/Lindstad (PLAN 98) 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:

- Dokumentasjon på grunnundersøkelser for avløp innenfor det regulerte området.

Bestemmelser

Erstattes i sin helhet med følgende bestemmelser:

§ 1 Generelt

1.5 Bestemmelsene gjelder for planområdet, slik som vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1.000, vedtatt av kommunestyret den xx.xx.xx, K-sak xx/xx.

1.6 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

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

2.3 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 høydekontene. 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.

Bebyggd 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 eiendoms grensen 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

3.3 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.

§ 4 Fellesområder

4.5 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.

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

§ 5 Fellesbestemmelser

5.7 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, vei og ledninger.

Alle skjæringer og fyllinger skal beplantes.

5.8 Vegetasjon

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

5.9 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

Plankart

- Byggegrenser for tomtene tas bort slik at byggesøknader behandles etter plan- og bygningsloven. Byggegrense til vei opprettholdes.
- De to områdene kalt SP2 blir gjort om til SP2 og SP3 fordi de har vært sitt formål. Disse må korrespondere med foreslåtte bestemmelser.
- Felles parkeringsplass FP utvides 2 meter mot vest for å sikre rom for å snu en bil inne på parkeringsplassen.
- Vegen SP1 justeres til 6 meter.
- Atkomstveiene FA1-FA3 justeres til 4 meter.
- Frisiktsoner tydeliggjøres bedre i plan.
- Punktene X1-X4 for kulturminner tegnes inn i planen for samsvar med planbeskrivelse.

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen må endres i henhold til andre vedtatte forandringer i planmaterialet, spesielt under punkt 1.6 Beskrivelse av planforslaget.

DOKUMENT I SAKEN:**Vedlagt:**

Plankart
Planbeskrivelse og bestemmelser
Saksframlegg for vedtak om flytting av området
Illustrasjon 1-10

Øvrige dokument:

Forhåndskonferanse
Utarbeidelse av privat reguleringsforslag for Linstad - Svenbalrud (Fritidsbebyggelse F12)
Varsel om igangsatt reguleringsplanarbeide
Varsel om igangsatt reguleringsplanarbeide for del 107/1 og 106/3 Kopi av brev til Sverre Hagen
Vedrørende varsel om igangsatt reguleringsplanarbeide For Svenballrud, planident 98
Lindstad/Svenbalrud - Flytting av område F12
Lindstad/Svenbalrud - Reg.plan område F12
Utarbeidelse av privat reguleringsforslag for Lindstad/Svenbalrud - Reg.plan område F12
Varsel om befaringsplan
Reguleringsplan for del av gnr 107/1 - Uttalelse etter arkeologisk befaringsplan
Foreløpig utkast til planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser Svenbalrud
Referat fra møte 07.02.2008 Gjennomgang av foreløpig planutkast
Utarbeidelse av privat reguleringsforslag for Lindstad - Svenbalrud (Fritidsbebyggelse F12)
Planbeskrivelse og Reguleringsbestemmelser for Svenbalrud/ Lindstad
Plankart
Svenbalrud/Lindstad - Reguleringsplan, 3D Illustrasjonsplan
Svenbalrud/Lindstad- Reguleringsplan, 3D Illustrasjonsplan

Særutskrift av saken med saksframlegg sendes til:

Andreas Høyby, Dæhlinvegen 171, 2730 LUNNER
Geir Svenbalrud, Dæhlinvegen 210, 2730 LUNNER
Jorunn Lindstad Høyby, Storgata 32E, 2750 GRAN
Sverre Hagen, Råstadsvingen 4, 2770 JAREN

Rett utskrift av møtebok.
Roa,

Utvalgssekretær

[... Sett inn saksopplysninger over denne linja ↑](#)