

## TEGNFORKLARING

### PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

Byggeområde B1, B2 og B3

### 6. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

Spesialområde privat vei SP1

Spesialområde vann- og avløp SP2 og SP3

Friskitsone ved veg

### 7. FELLESMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

Fellesareal for adkomst FA1, FA 2 og FA3

Fellesareal for parkering FP

Felles grøntområde FG1 og FG2

### LINJE- OG PUNKTSYMBOL

- Planens begrensning
- Formålsgrensning
- Byggegrense
- Friskittlinje i vegkryss
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel

Kartgrunnlag: FKB fra Statens Kartverk  
UTM Sone 32



## REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR F12 - SVENBALRUD/LINDSTAD

MALESTOKK = 1 : 1000



SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN  
Kunngjøring av oppstart  
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker  
Orientlig etterstyrn fra dato til dato  
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker  
Kommunes styrets vedtak:

PLANEN UTARBEJDET AV:	INGENIØRSHAGEN	2770 JAREN
PLANEN ER DIGITALISERT AV:	INGENIØRSHAGEN	2770 JAREN
PROSJEKTNR.:	5907	
TEGNMR.:		
SAKSBEH.:	SHA	

Postboks 6, Storgata 107  
2391 MOELV  
MjøsaPlan  
Rådgivervingen 4  
2770 JAREN  
Tlf.: 62 36 98 98 / 98 480  
E-post: 23.05.2008 - Prosjekt: 1968

**REGULERINGSPLAN  
DEL AV  
SVENBALRUD GNR.106 BNR.3  
LINDSTAD GNR.107 BNR.1  
I  
LUNNER KOMMUNE**

**F12 - REG. PLAN  
SVENBALRUD/LINDSTAD**

**Planbeskrivelse  
Reguleringsbestemmelser**

Utarbeidet av Geir Svenbalrud og Jorunn Lindstad Høyby  
v/ ~~Ingeniør Slagen~~

Dato: 30.06.2008  
Rev.:

## **1.0 PLANBESKRIVELSE**

### **1.1 Bakgrunn**

Reguleringsplanen fremmes av Ingeniør Sverre Hagen på vegne av Geir Svenbalrud og Jorunn Lindstad Høiby.

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 vei.

Området ligger sør for eiendommene Svenbalrud og Lindstad, i helende 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 Høiby 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 Høiby. 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.

#### **Innkommne kommentarer:**

Brev av 15.februar 2007 fra Oppland fylkeskommune Kulturvern / Regional utvikling, vedlegg 1.

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. Vedlegg 2. Sak 38/07 Utviklingsutvalget møtedato 28.6.2007.

Forslagstillers 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, vedlegg 3:

- 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, men markeres på plankartet som punkter X1 - X4.

Brev av 11.1.2007 fra Statens vegvesen, vedlegg 4.  
Merknad til evt. adkomstvei til området fra fv.4.

Forslagstillers kommentar:  
Adkomst til området er fra fv.4 til Dæhlinveien. Første kilometer av Dæhlinveien er kommunal vei, mens resten er felles privat vei.

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**

F12 - Reg. plan Svenbalrud/Lindstad

### **Planinnhold**

Plankart i målestokk 1:1000 viser.

#### Byggeområder:

- (B1) Fritidsboliger, tomt 1,2 og 3.
- (B2) Fritidsboliger, tomt 4,5,6,og7.
- (B3) Fritidsboliger, tomt 8,9 og 10.

#### Spesialområde:

- (SP1) Spesialområde privat vei.
- (SP2) Spesialområde vann- og avløpsanlegg.

#### 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 vei SP1 4,1 daa
- Spesialområde vann- og avløpsanlegg SP2 1,1 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 Dæhlinveien som er kommunal vei den første kilometeren, og deretter felles privat vei frem til planområdet.

Da avkjørsel fra kommunal vei 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 1:1000, vedtatt av kommunestyret den **xx.xx.xx, K-sak xx/xx**.
- 1.2 Området reguleres til:  
Byggeområder for fritidsboliger herunder
- Byggeområde B1 (T1,T2 og T3)
  - Byggeområde B2 (T4,T5,T6 og T7)
  - Byggeområde B3 (T8,T9 og T10)
- Spesialområde herunder
- Spesialområde privat vei SP1, reguleringsbredde 8,0meter
  - Spesialområde vann- og avløpsanlegg SP2
- Fellesområder herunder
- Felles avkjøring FA1, FA2 og FA3 reguleringsbredde 6,0meter
  - Felles parkering FP
  - Felles grøntareal FG1 og FG2

## § 2 Områder for fritidsboliger (B1, B2 og B3)

- 2.1 Sammen med søknad om "tillatelse til tiltak" skal det foreligge 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
  - Møneretning
  - Adkomst, nødvendig parkeringsareal/ garasje
  - Plassering og høyde på tilgrensende bebyggelse på naboeiendom.
- 2.2 Støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg, skal ikke plasseres nærmere enn 4meter fra centerlinje vei. Disse skal i hovedsak følge topp av veiskjæringer og bunn av veifyllinger.
- 2.3 Områdene skal bebygges med fritidsboliger med BYA i henhold til NS 3940, og Kommuneplanens arealdel pkt. 1.1.3 område for fritidsbebyggelse, avsnitt grad av utnytting med maks BYA (NS 3940) skal ikke overstige 120m<sup>2</sup> for den enkelte hyttetomt, inklusiv evt. anneks, uthus og garasje. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25m<sup>2</sup>. Avstand mellom hytte og anneks skal ikke overstige 5,0meter.
- 2.4 Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5meter
- 2.5 Innenfor tomteområdet skal det avsette plass for en biloppstillingsplass. Areal skal være på min. 18m<sup>2</sup>. Arealet inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jfr. teknisk forskrift § 3-12. Biloppstillingsplass nr. to ivaretas gjennom felles parkeringsområdet (FP) som er dimensjonert for 10 plasser.
- 2.6 Bygninger skal ha tradisjonelt saltak. Som hovedregel skal hovedmøneretningen følge terrengkotene. Det tillates loftsetasje med møneretning vinkelrett på hovedmøneretningen. Takvinkel mellom 22° - 42°.

Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,0meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

- 2.7 Taktekking med torv. Dette i henhold til utviklingsutvalgets vedtak i sak 38/07.
- 2.8 Bygninger skal ha mørk jordfarge, brun eller grå beis som gir en dempende virkning vedrørende eksponering i terrenget.
- 2.9 Garasje/uthus kan plasseres inntil 1,0meter fra nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene. Dette gjelder ikke tomtegrenser mot veg. Mot veg skal garasjer med innkjøring vinkelrett på veg ikke plasseres nærmere eiendomsgrensen enn 6,0meter, forøvrig gjelder plankartets byggegrenser.
- 2.10 Det skal foreligge godkjent utslippstillatelse og godkjent vannforsyning før det gis tillatelse til utbygging av den enkelte hyttetomt.

### **§ 3 Spesialområde**

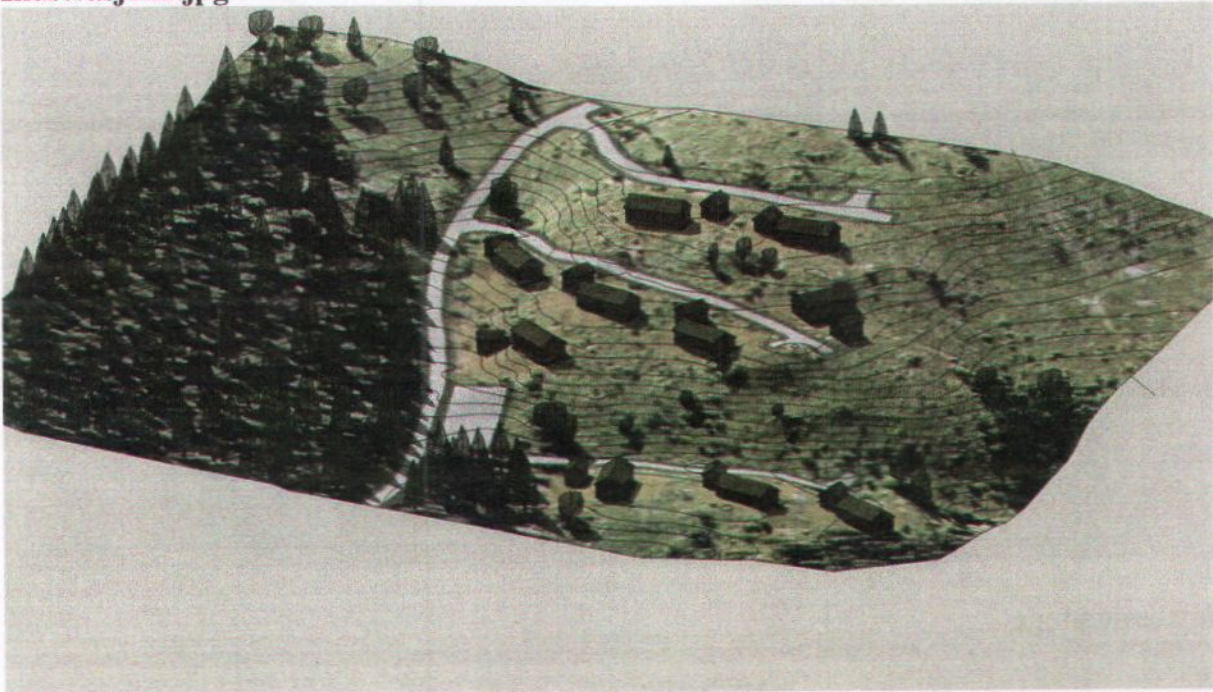
- 3.1 Spesialområde privat vei SP1: adkomstvei til området.  
Tomt 4 (B2) skal har adkomst fra SP1.  
Reguleringsbredde 8,0meter.  
Hver enkelt tomt i området må sikres adkomst via SP1 ved tinglyst veirett.  
Spesialområder for vann- og avløpsanlegg SP2.
- 3.2 Frisiktsoner langs SP1.:  
I frisiktsoner skal det ikke være sikthindringer i en høyde over 0,5meter fra kjørebanelen.

### **§ 4 Fellesområder**

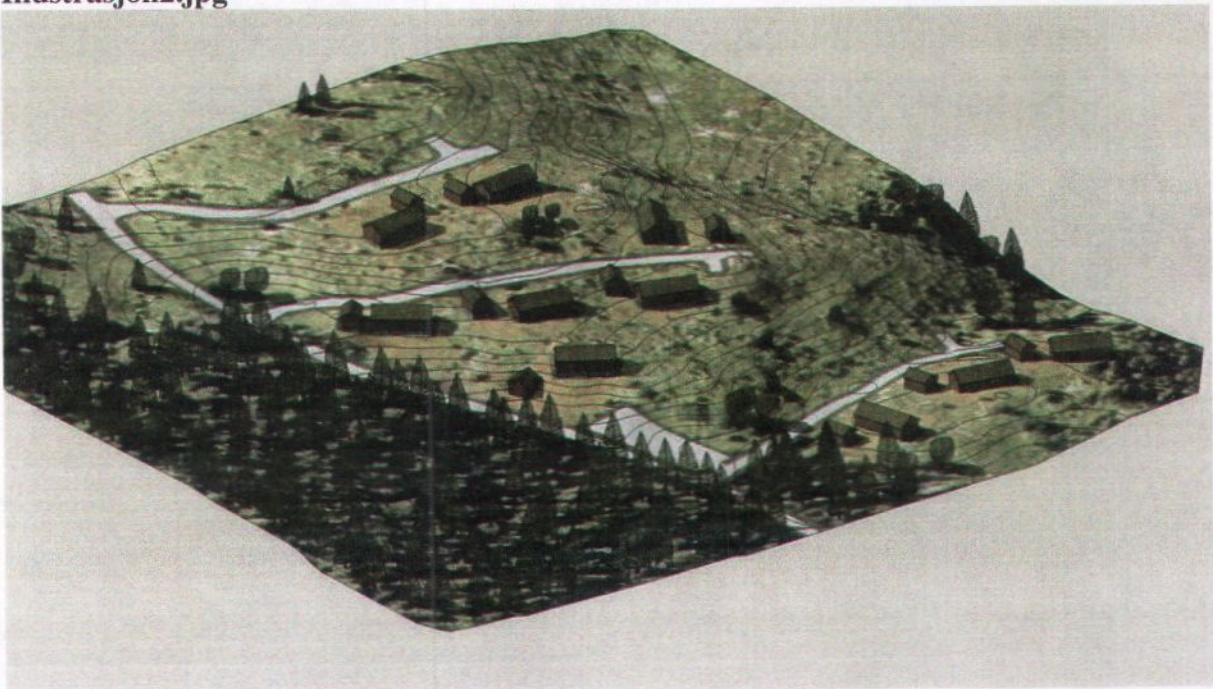
- 4.1 Felles avkjørsel FA1: felles for område B1, tomtene 1,2 og 3.  
Felles avkjørsel FA2: felles for område B2 og B3, tomtene 5,6,7 og 8.  
Felles avkjørsel FA3: felles for område B3, tomtene 9 og 10.  
Reguleringsbredde på veier 6,0meter.
- 4.2 Felles grøntareal:  
Felles grøntareal FG1 nyttes av beboerne i områdene B1 og B2, tomtene 1,2,3,4 og 7 til areal for lek og uteaktiviteter.  
Felles grøntareal FG2 nyttes av beboere i områdene B2 og B3, tomtene 5,6,8,9 og 10 til areal for lek og uteaktiviteter.

# Illustrasjonsbilder reguleringsplan Svenbalrud/Lindstad

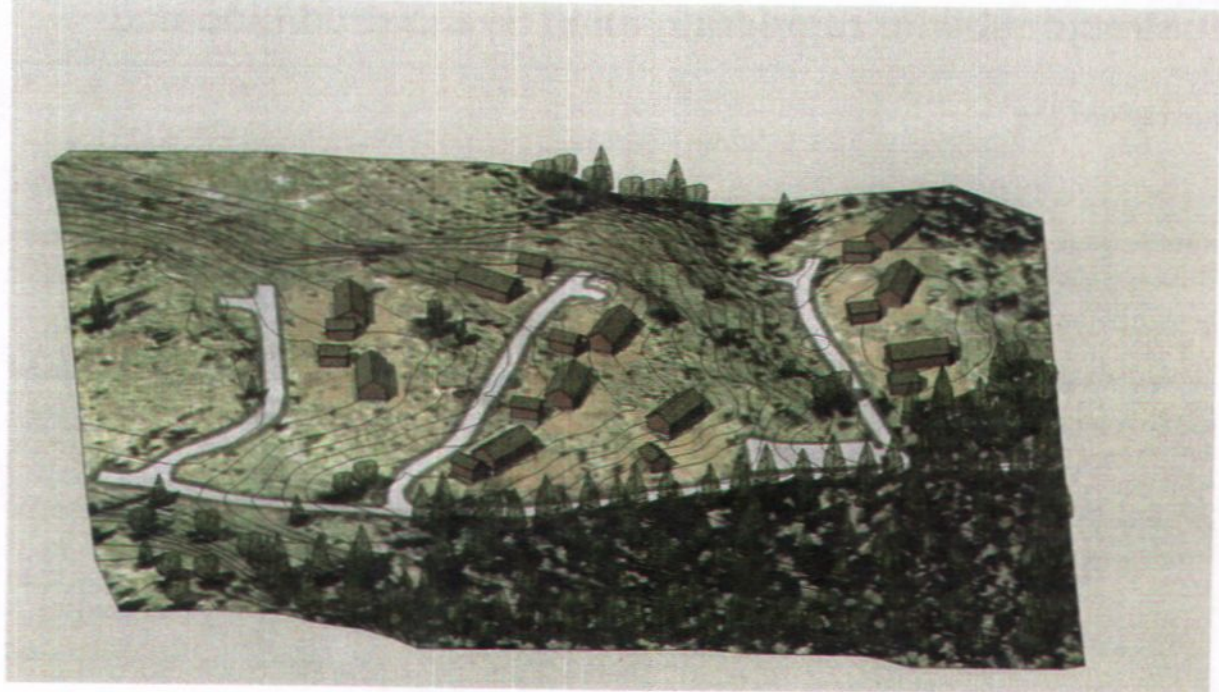
Illustrasjon1.jpg



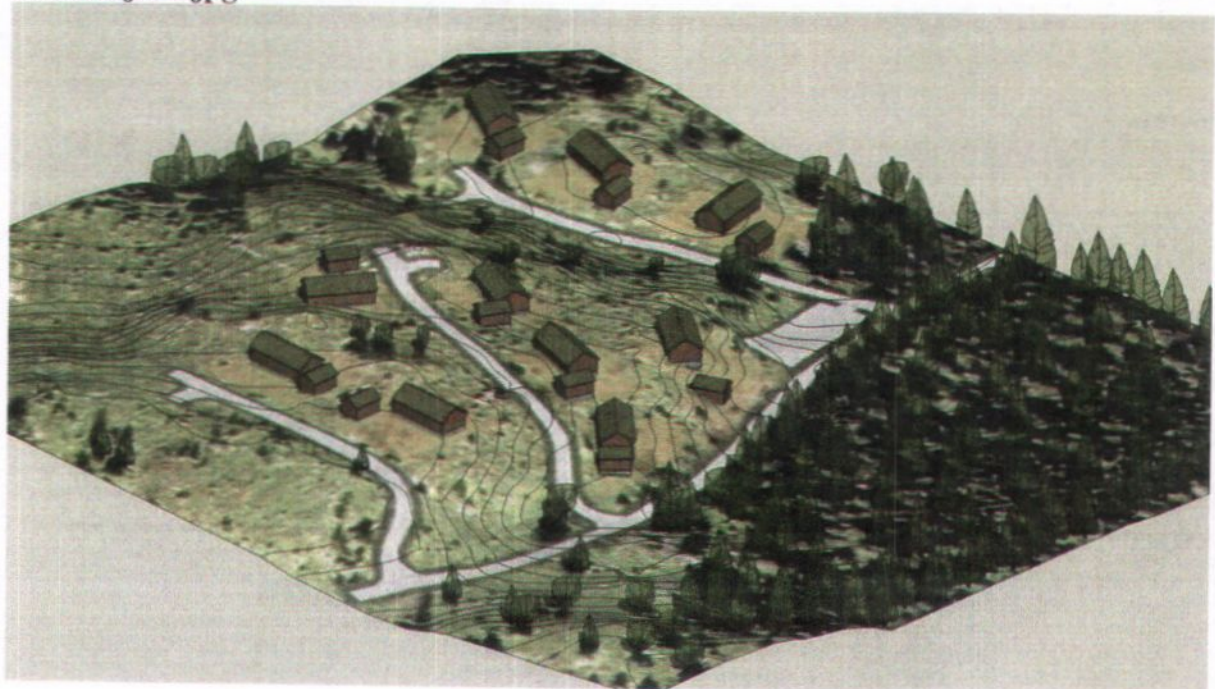
Illustrasjon2.jpg



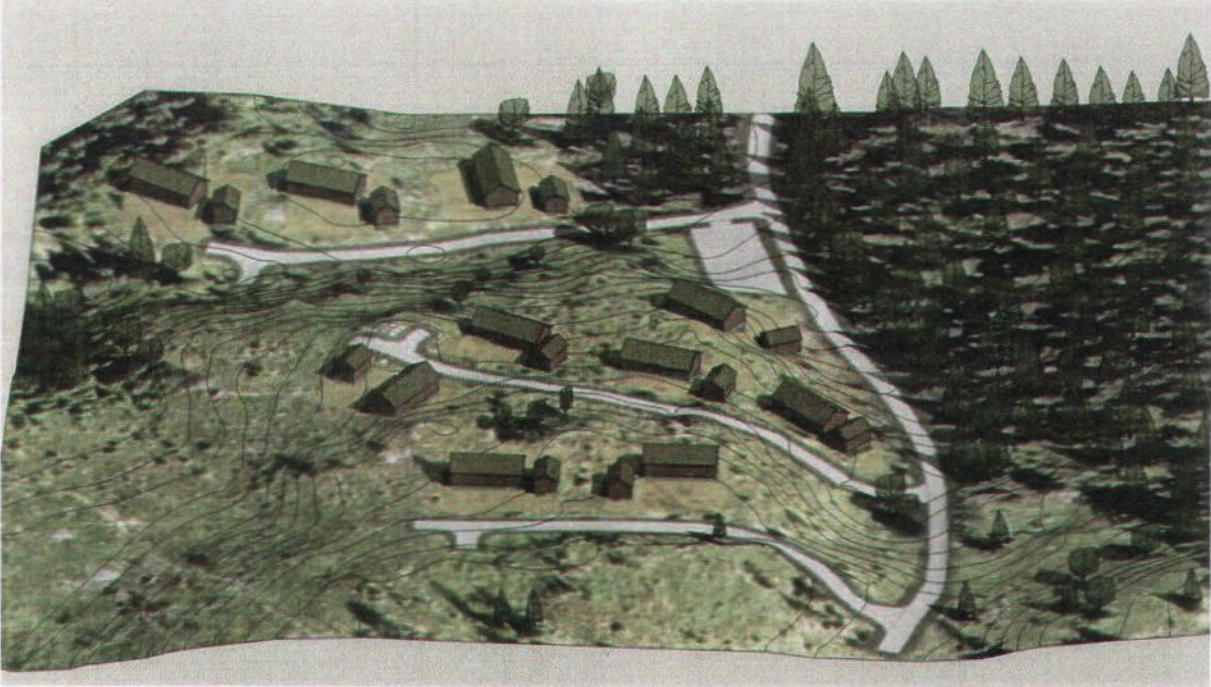
Illustrasjon3.jpg



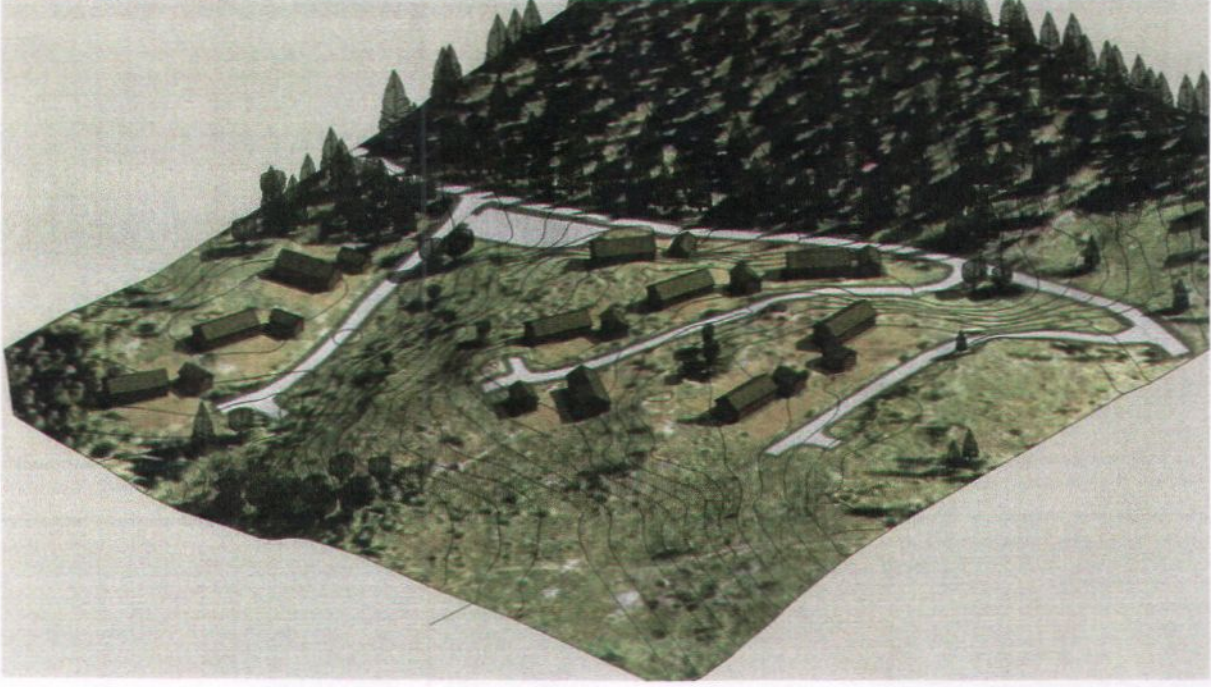
Illustrasjon4.jpg



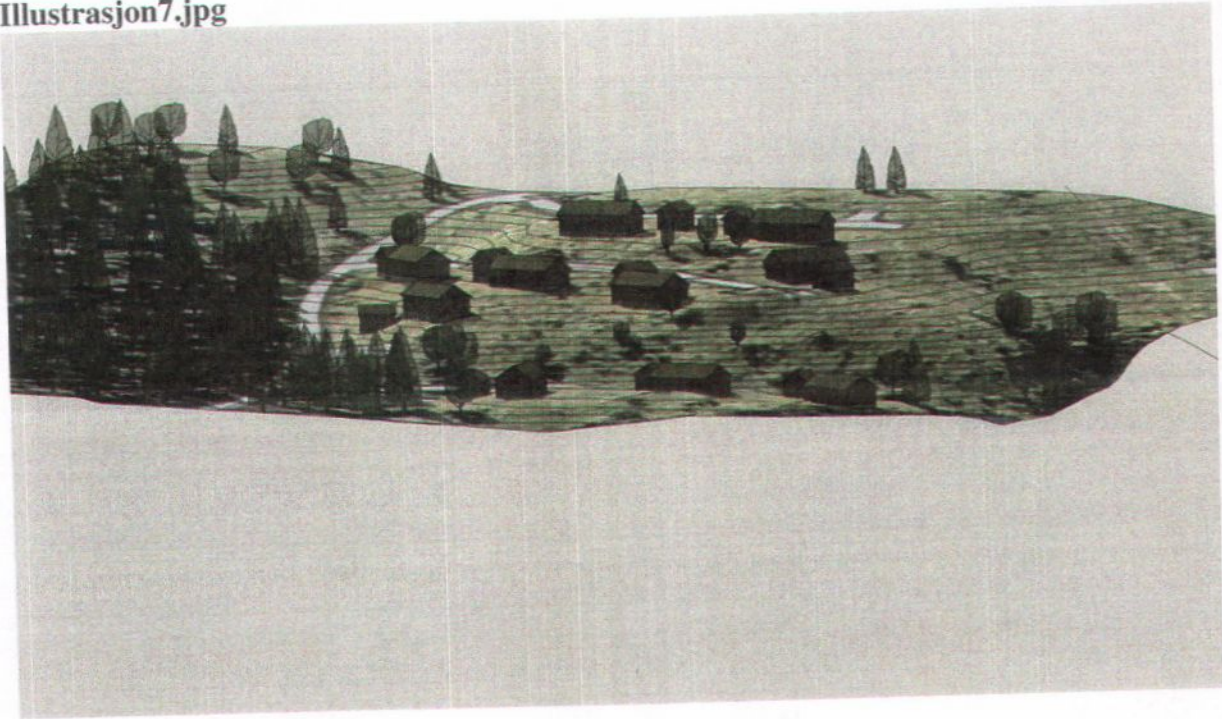
Illustrasjon5.jpg



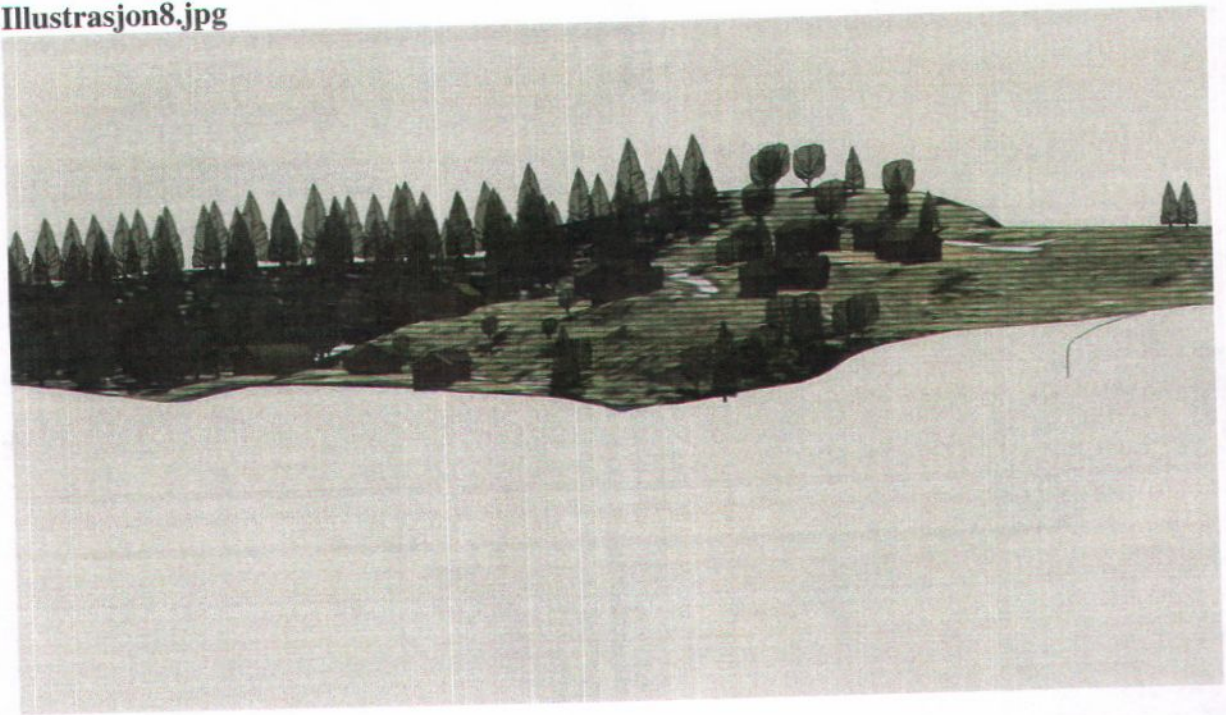
Illustrasjon6.jpg



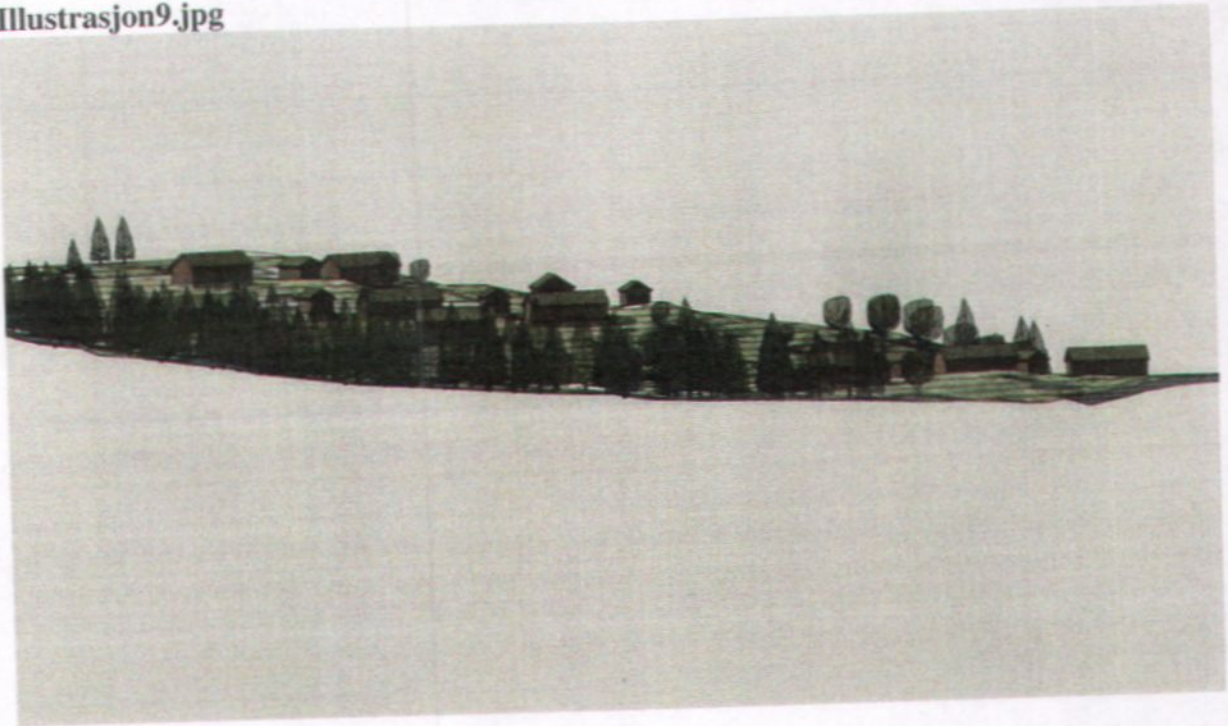
Illustrasjon7.jpg



Illustrasjon8.jpg



Illustrasjon9.jpg



Illustrasjon10.jpg

