

**Planbeskrivelse
Planbestemmelser**

Reguleringsplan for Haganskogen Nord

BYGGRÅDGIVNINGEN AS

Dato 12.12.2001

Vedtatt av kommunestyret i K-sak 33/02 av 27.06.2002

Arkivsak: 00/01383
Løpenr.: 010233/03
Arkivkode: PLAN 55
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR HAGANSKOGEN NORD

1.0 PLANBESKRIVELSE

1.1 Innledning

Planområdet ligger øst for riksveg 4 ved avkjøringen til Harestua, på nordsiden av Fylkesveg 16.

1.2 Prosess og medvirkning

Byggrådgivningen AS fikk i oppdrag av Arne Øystein Lunner og Lunner Almenning å utarbeide forslag til reguleringsplan med bestemmelser.

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeide ble annonsert i avisene "Hadeland" og Oppland Arbeiderblad den 11.05.2000. Naboer og offentlige myndigheter ble varslet med brev den 28.04.2000.

Etter kunngjøringen om oppstart av planarbeid er det kommet inn skriftlige kommentarer fra Statens vegvesen, Oppland fylkeskommune v/fylkeskonservator og fra naboer.

I utgangspunktet dekket reguleringsplanen området både nord og sør for fylkesvegen. Området sør for fylkesvegen ble tatt ut av planen i forbindelse med kommunestyrets sluttbehandling av planen.

Statens vegvesen forutsatte i brev av 01.12.2000 forutsatt en løsning der adkomstene til arealene på begge sider av Fylkesveg 16 forskyves i forhold til hverandre slik at avstanden mellom kryssene blir 50 meter og med adkomsten til området syd for fylkesvegen lengst i øst. Vegvesenet har i brev av 31.01.2001 akseptert en adkomstløsning som vist på reguleringsplanen.

Fylkeskonservatoren opplyser i brev av 30.05.2000 at det ikke er kjent automatisk fredede kulturminner i området. Det er imidlertid kjent to kullmiler i området. Kullmilene er fra nyere tid og er således ikke automatisk fredede kulturminner. Fylkeskonservatoren meddeler at det er positivt om kullmilene blir bevart. Områdene hvor kullmilene ligger er ikke avsatt til bevaring da dette vil være ugunstig med tanke på utnyttelsen av området.

Anne Torgunn Skøien, Hilde Skøien og Egil Skøien meddeler i brev av 18.05.2000 at de i utgangspunktet stiller seg positivt til at det legges til rette for serviceanlegg i forbindelse med avkjørselen til Harestua. Formuleringen i brevet lyder ellers: "Imidlertid er vi uenig at det legges til rette for forretninger og kontorer på sør- og nordsiden av avkjørselen til Harestua. Vi finner det uheldig å blande forretningsvirksomhet, boligområde, viltpassasje, eksisterende småbruk samt ny avkjørsel til et fremtidig industriområde inne i et meget begrenset arealer hvor det er små muligheter for ekspansjon. Dette der vi på som lite fremtidsrettet. Vi vil også bemerke at langs Vestbygdvegen ligger et gammelt boligområde, og vi ser klart muligheter for konflikter ved den foreslåtte arealdisponeringen. I tillegg mener vi det er uheldig å regulere inn et så stort areal på sydsiden av avkjørselen til Harestua. Dette vil sette begrensinger på adkomsten til eksisterende stier/veier inn i Nordmarka. Vi vil i den sammenheng henvise til tidligere innspill/planer for dette området hvor det klart fremkommer at det ikke er ønskelig å regulere områdene syd for gangsti langs avkjørselen til Harestua. Haganskogen fungerer som rekreasjonsområde for Harestuas innbyggere samt at området blir flittig brukt av skoleklasser fra Harestua skole".

Adkomst fra Harestua til Nordmarka gjennom området blir ivaretatt ved at eksisterende turveg/skiløype blir flyttet syd for ny adkomstveg til forretningsområdet. For øvrig vises til at reguleringsplanen legger til rette for arealbruk i tråd med arealbruken i gjeldende kommuneplan.

I forbindelse med reguleringsplan for området Tangenmoen som ligger inntil riksveg 4, syd-vest for avkjøringen til Harestua, ble det avholdt møte med Oppland fylkeskommune den 06.06.2000, for blant annet å drøfte byggegrense mot toplankrysset. Statens vegvesen meddelte at i henhold til vegloven skal avstanden fra byggegrense til senterlinje riksveg være 50 meter. Dette gjelder også for av- og påkjøringsramper. Det kan imidlertid i visse tilfelle aksepteres at avstanden fra byggegrensen til senterlinje rampe reduseres, dersom det er et velbegrunnet behov for en slik reduksjon. Det vil imidlertid være vanskelig å få tillatelse til å redusere denne avstanden til under 30 meter.

For å gjøre tomten mest mulig utnyttbar er det ønskelig å redusere avstanden fra byggegrense til senterlinje rampe i forhold til den lovfestede avstand på 50 meter. Avstanden fra byggegrensen til senterlinje rampe er derfor redusert til 30 meter.

Eiendommene g.nr. 79 b.nr. 9 som eies av Rigmor og Torkel Lillegraven, inngår i det regulerte området. Det ble avholdt befarings med Torkel Lillegraven den 20.10.2000. Lillegraven har ikke innvendinger mot at eiendommen reguleres til forretnings- og kontorområder.

1.3 Avgrensning av planen

Avgrensning av planen er vist med grov, brutt strek.

1.4 Topografi

Den vestlige delen av området ligger i en svak helning mot øst. For øvrig er området stort sett flatt. Nord østre del av området er et myrområde.

1.5 Eiendomsforhold

Grunnen i planområdet eies av Lunner Almenning, Arne Øystein Lunner, Rigmor og Torkel Lillegraven og Statens vegvesen.

1.6 Planstatus

Reguleringsplan innenfor kommuneplan.

Det er ingen tidligere vedtatte reguleringsplaner som dekker eller grenser inntil den nye planen for Haganskogen Nord. Reguleringsplanen er en oppfølging av kommuneplan 2000-2011 Langsiktig del, vedtatt av kommunestyret den 29.06.2000.

1.7 Planinnhold

I kommuneplanen 2000-2011 Langsiktig del er arealet avsatt til forretninger. Reguleringsplanen legger til rette for forretninger i tråd med arealbruken i kommuneplanen. I tillegg legges det til rette for kontorer. Det kan etableres rene forretningsbygg eller kontorbygg eller kombinasjonsbygg forretning/kontor.

1.8 Arealdisponering

Arealbruken fordeler seg slik:

Byggeområder

- Forretninger og kontorer, felt A ca. 22 daa

Offentlige trafikkområder

- Fylkesveg 16 ca. 5,2 daa

Spesialområder

- Frisikt

Fellesområder

- Felles avkjørsel ca. 0,4 daa

-

SUM ca 27,6 daa

-

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HAGANSKOGEN NORD

§ 1 Generelt

- 1.1.1** Disse bestemmelser gjelder for planområdet "Haganskogen Nord", slik som vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1.000, egengodkjent av kommunestyret den 27.06.2002, **K-sak 33/02**.

Området reguleres til:

- Byggeområde for forretninger/kontor
- Offentlige trafikkområder
- Spesialområde - frisikt
- Fellesområder – felles avkjørsel

- 1.2** 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 sikringssone på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminne-myndighetene i Oppland fylkeskommune slik at disse kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

§ 2 Byggeområde for forretninger og kontorer, felt A

- 2.1** Arealet kan oppdeles i tomter etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av kommunen. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form og gi muligheter for utvidelse av byggene
- 2.2** Innenfor området tillates oppført bygninger for forretninger og kontorer med tilhørende anlegg. Det kan etableres rene forretningsbygg eller kontorer, eller kombinasjonsbygg forretning/kontorer. Unntaksvis kan vaktmester og/eller bestyrerbolig bygges sammen med vedkommende bedrifts forretnings- og/eller kontorbygg
- 2.3** Sammen med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse skal det foreligge situasjonsplan for den aktuelle eiendom som viser:
- Tomtegrenser
 - Byggegrenser
 - Terrengprofil som viser bygningers høyde og plassering i forhold til eksisterende og bearbeidet terreng
 - Adkomst, parkering, garasjer, gjerder og støttemurer
 - Plassering av tilgrensende bebyggelse på naboeiendom
- 2.4** 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. Fargevalg skal godkjennes av kommunen.

- 2.5** Høyeste tillatte utnyttingsgrad er angitt på plankartet . %-BYA angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bebygges. Den tillatte utnyttingen skal ikke overstiges.
- 2.6** Tak skal utformes som saltak og tekkes med mørk, matt takstein eller skifer. Takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader. Mønehøyden skal ikke overstige 12 meter. Mønehøyden måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 2.7** Gjerder, støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg, skal meldes til bygningsmyndighetene som skal godkjenne utforming, materialvalg og høyde. Største gjerdehøyde er 2,0 meter. Gjerde eller støttemurer skal ikke plasseres nærmere senterlinje av felles avkjørsel enn 4 meter og skal i hovedsak følge topp av vegskjæringer og bunn av vegfyllinger.
- 2.8** Lagring på den ubebygde del av tomte skal godkjennes av kommunen. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behov for utelagring, herunder hva som skal lagres og i hvilke omfang.
- 2.9** Hver bedrift må avsette tilstrekkelig trafikkareal (parkerings- og biloppstillingsplasser samt adkomstveger), som er nødvendig for driften, på eget område.
- 2.10** Trafikkareal og parkeringsplasser skal ha fast dekke (asfalt, oljegrus, brosten og lignende). Fast dekke skal være etablert senest to år etter at bygninger er tatt i bruk.

§ 3 Offentlige trafikkområder

- 3.1** Vegskjæringer og –fyllinger skal beplantes, tilsås eller behandles på annen tiltalende måte.

§ 4 Spesialområder

- 4.1** Frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon, gjenstander, byggverk m.m. som rager mer enn 0,5 meter over vegens midtlinje.

§ 5 Fellesområde

- 5.1** Vegskjæringer og –fyllinger langs felles avkjørsel skal beplantes, tilsås eller behandles på annen tiltalende måte.