

**Planbeskrivelse
Planbestemmelser**

Reguleringsplan for Hasselbakken

Utarbeidet av Toten Tomteutvikling AS og BoligPartner

Dato 25.01.2002

Lunner kommune - Utviklingsutvalget U/U-sak 11/02 av 18.04.2002

Vedtatt av Kommunestyret K-sak 35/02 av 27.06.2002

Mindre vesentlig endring vedtatt av Utviklingsutvalget U-sak 23/03 av 08.05.2003

Arkivsak: 02/02589
Løpenr.: 009685/03
Arkivkode: PLAN 74-1e
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR HASSELBAKKEN

1.0 PLANBESKRIVELSE

1.1 Innledning

Planområdet ligger ca 2 km nord-øst for Roa sentrum, rett øst for Volla.

1.2 Prosess og medvirkning

Toten Tomteutvikling AS fikk i oppdrag av BoligPartner, Gjøvik å utarbeide forslag til reguleringsplan med bestemmelser.

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeide ble annonsert i avisene "Hadeland" og Oppland Arbeiderblad den 15.07.2001. Naboer og offentlige myndigheter ble varslet med brev den 17.07.2001

Etter kunngjøringen om oppstart av planarbeidet er det innen fristen kommet inn skriftlige kommentarer fra Statens vegvesen i brev av 02.08.01 om avgrensning av planområdet og Oppland fylkeskommune om tekst i reguleringsbestemmelsene. Møte med Lunner kommune ble avholdt 29.08.01.

1.3 Avgrensning av planen

Avgrensning av planen er vist med grov, brutt strek.

1.4 Topografi

Østre del av området ligger i hellende terreng med delvis flatt parti øst for kommunal veg. Vest for kommunal veg er terrenget også hellende. Grunnen består av løsmasser og skjælfjell.

1.5 Verneinteresser/fornminner

Det er ikke kjente verneinteresser/fornminner innenfor planområdet. Området er befart av kulturmyndighetene.

1.6 Eiendomsforhold

Grunnen i planområdet eies av Harald Gagnum, Harald Blisten, Morten Johnsrud og Øivind Johansen.

1.7 Planstatus

Området øst for kommunal veg – Raastadbakken – er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Området vest for Raastadbakken er avsatt til LNF-område i kommuneplanen, men vedtatt som en utvidelse av planområdet den 06.04.01 i plan- og miljøutvalget PM-sak 36/01.

Planområdet grenser inntil reguleringsplan Raastad Nordre. For øvrig er reguleringsplanen ren oppfølging av kommuneplan 2000-2011 Langsiktig del, vedtatt av kommunestyret den 29.06.2000.

Eksisterende høgspenlinje er forutsatt lagt i bakken i hele området.

1.8 Planinnhold

Det er planlagt 14 nye boligtomter innenfor planområdet. Disse kan bebygges med ene- eller tomannsboliger med tilhørende anlegg.

Det er avsatt lekeareal i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen.

1.9 Arealdisponering

Arealbruken fordeler seg slik:

Byggeområder:

• B1	2,0 daa
• B2	1,8 daa
• B3	3,5 daa
• B4	3,9 daa
• B5	2,5 daa
• B6	1,3 daa

Offentlig trafikkområde

▪ Offentlig veg	3,9 daa
-----------------	---------

Fellesområder:

• Felles vegareal	3,3 daa
• Felles lekeareal	1,2 daa

Spesialområde

▪ Frisiktsone	
---------------	--

 SUM 23,4 daa

1.10 Adkomst

Området i øst har adkomst fra Raastadbakken, via eksisterende kommunal felt/veg. Området i vest er direkte tilknyttet Raastadbakken.

1.11 Vann og avløp

Området tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HASSELBAKKEN

§ 1 Generelt

- 1.1** Bestemmelsene gjelder for planområdet, slik som vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1.000, egengodkjent av kommunestyret den 27.06.2002, **K-sak 35/02**. Sist endret i U-sak 23/03 av 08.05.2003.
- 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 sikringszone på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 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 Byggeområder

- 2.1** For alle byggeområder gjelder at det sammen med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse foreligger situasjonsplan for den aktuelle eiendom som viser:

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

Omriss av ny bebyggelse i plandokumentet er retningsgivende for plassering.

Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan som vedlegges søknad om tillatelse til oppføring av bolig selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

- 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** Utnyttingsgrad er oppgitt i %-BYA (prosentvis bebygd areal). %-BYA angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bebygges, jfr. Tekniske forskrifter kap. III §3-4. Den tillatte utnyttingen skal ikke overstiges.
- 2.4** For eneboliger og eneboliger med bi-leiligheter er maks utnyttelsesgrad 20%-BYA. For vertikaldelte tomannsboliger er maks utnyttelsesgrad 25%-BYA.

- 2.5** Ved offentlig veg skal avstanden fra veg til bygning ikke være mindre enn 8,0 meter fra senterlinje kjøreveg. Der det passer kan avstand fra senterlinje veg til garasje være 6,0 meter når denne står parallelt med vegen. Står garasjen vinkelrett på vegen skal avstanden fra senterlinje veg være minimum 9,0 meter.

Ved privat veg skal avstanden fra veg til bygning ikke være mindre enn 8,0 meter fra senterlinje kjøreveg. Der det passer kan avstand fra senterlinje veg til garasje være 5,0 meter når denne står parallelt med vegen. Står garasjen vinkelrett på vegen skal avstanden fra senterlinje veg være minimum 8,0 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 3,5 meter fra senterlinje veg. Tomt 2, 3 og 4 i delfelt B4 er pålagt gjerdeplikt mot kommunal veg Raastadbakken.

§ 3 Boliger (felt B1 – B6)

- 3.1** Boligområdet skal benyttes til eneboliger, enebolig med bileilighet eller vertikaldelt tomannsbolig. Det skal etableres en enebolig eller enebolig med bi-leilighet med tilhørende garasje pr. tomt, alt innenfor ramme av %-BYA. For vertikaldelte tomannsboliger skal det være en garasje for hver enhet innenfor rammen av %-BYA. Enebolig med bileilighet regnes som tomannsbolig. Frittliggende garasje skal grunnflate som ikke overstiger 50m². Maksimal mønehøyde er 9 meter for bolig og 7 meter for frittstående garasje. Bygninger skal ha underetasje når terrenget tilsier det.
- 3.2** Det skal avsettes plass til minimum en biloppstillingsplass i tillegg til garasje, minimum to plasser til sammen for hver boenhet inne på tomten.
- 3.3** For området gjelder som hovedregel at hovedmøneretningen skal følge terrenget. Mindre karnapper med møneretning vinkelrett på hovedmøneretningen kan tillates.
- 3.4** Bygninger skal ha tradisjonelt saltak uten valm eller vipp. Takvinkel skal være mellom 27 og 42 grader. Tak skal tekkes med matt takstein, skifer eller shingel.
- 3.5** Tømmerhus eller bygninger i ”stavlaft” tillates ikke.

§ 4 Fellesområder

4.1 Felles avkjørsler

Kjøreveg skal opparbeides på en tiltalende måte som vist på planen.
Veg 1 er felles for tomtene 2 og 3 i delfelt B3 samt hele delfelt B4.
Veg 2 er felles for tomtene i delfelt B5/B6

4.2 Felles lekeareal

Felles lekeareal nyttes og opparbeides av beboerne i området. Lekearealdet er felles for samtlige tomter innenfor området. Det tillates å etablere gangsti mellom F.veg 1 og Veg 1 gjennom lekearealet.