

**Planbeskrivelse
Planbestemmelser**

**Reguleringsplan
for
Solheimstorget**

Referanse: 07/426-48
Arkivkode: PLAN 0533-2009-0004
Sakstittel: Reguleringsplan for Solheimstorget

Vedtatt av kommunestyret K-sak 60/09, 17.09.2009

1.0 PLANBESKRIVELSE

1.1 Innledning

Reguleringsplanen fremmes av Ingeniør Sverre Hagen på vegne av Løvbråten AS. Planen er en detaljert reguleringsplan for boligbebyggelse.

1.2 Planstatus

I gjeldende kommuneplanens arealdel for 2005 - 2016 er området merket av som fremtidig boligområde **B2**, med krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

1.3 Beskrivelse av planområdet

Reguleringsplanen omfatter et område som er fradelt fra gnr.24 bnr.2, nå med eget gnr.24 bnr.27. Det er utarbeidet digitalt kart for området. Det er også utarbeidet illustrasjonsplan som vedlegg til planen.

Området er tidligere benyttet som landbruksområde (dyrket mark) med svakt hellende topografi mot øst.

Adkomst til området blir fra kv.4007 (Kongevegen), som vist på plankartet. Området ligger på sørsiden av vegkrysset for fv.5 (Korsrudlinna) og kv.4007 (Kongevegen).

1.4 Eiendomsforhold

Løvbråten AS er hjemmelshaver til gnr.24 bnr.27.

1.5 Planprosess/ medvirkning

Forhåndskonferanse ble avholdt med Lunner kommune v/ Cecilie Schjøtt-Høiholt den 7.2.2007.

Igangsatt reguleringsplanarbeid for området ble varslet av Ingeniør Sverre Hagen på vegne av Løvbråten AS. Varsel ble annonsert i avisene Hadeland og Oppland Arbeiderblad den 14.6.2007. Naboer og offentlige myndigheter ble varslet den 8.6.2007. Etter kunngjøringen om oppstart av planarbeidet er det innen fristen kommet inn skriftlige kommentarer fra fire av de som er varslet.

Innkomne kommentarer:

Fylkesmannen i Oppland, brev av 12. juli 2007.

Fylkesmannen bemerker at arealbruken er i samsvar med gjeldende kommuneplan. Forutsetter at det i planen legges opp til en effektiv og høy arealutnyting.

Oppland fylkeskommune Regional utvikling, brev av 10.juli 2007.

Merknad til følgende:

1. Planen må legge til rette for gode felles ute- og lekearealer. Viser til rundskriv fra Miljøverndepartementet *T-1/95 Barn og planlegging*.
2. Universell utforming

Forslagstillers kommentar til pkt.1.

I forbindelse med utarbeidelse av plankart og reguleringsbestemmelser vil det bli lagt til rette for gode ute- og lekearealer. Dette i henhold til de sentrale og lokale retningslinjer.

Forslagsstillers kommentar til pkt.2.

Universell utforming vil bli i varetatt i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak, i henhold til plan- og bygningsloven.

Oppland fylkeskommune Kulturvern, brev av 4.juli 2007 og brev av 24.september 2007.

Varsel om befaring da området kan inneha potensial for funn av fredete kulturminner i tilknytning til dyrka mark. Kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune gjennomført befaring av planområdet den 6.9.2007. Ved befaringen ble det konstatert at det er potensial for funn av automatisk fredete kulturminner. Det ble bestemt at arkeologisk sjakting må utføres.

Forslagstillers kommentar:

I forbindelse med arkeologisk sjakting av planområdet ble det ikke påvist automatisk freda kulturminner. Rapport fra Oppland fylkeskommune Kulturvern datert 3.1.2008 og brev datert 9.6.2008 (vedlegg 5)

Statens vegvesen brev av 6.7.2007.

Fv.5 (Korsrudlinna) har i dag en gjennomsnittelig trafikkmengde på ca. 700 biler i døgnet (ÅDT i 2005). Statens vegvesen ønsker ikke at avkjørsel fra området skal gå direkte inn på fv.5 (Korsrudlinna), dette på grunn av økt fare for ulykker i tilknytning til direkte avkjørsel.

Forslagstillers kommentar:

Det vil på plankartet vist adkomst til området fra Kv.4007 (Kongevegen). Byggegrense fra fv.5 (Korsrudlinna) og kv.4007 (Kongevegen) blir i reguleringsbestemmelsen og på plankartet fastsatt til 15meter fra centerlinje veg.

Følgende varslede har ikke kommet med merknader til igangsatt reguleringsplanarbeide:

- Fylkesmannen i Oppland, Miljøvern avdelingen
- Hadeland EnergiNett AS
- Hadeland Energi Bredbånd
- 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

”Solheimstorget”.

Planinnhold

Plankart i målestokk 1:1000 viser:

Byggeområder

- B1 Frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger.
- B2 Konsentrert småhusbebyggelse, tomannsboliger.
- B3 Område for garasjeanlegg, for B2.

Spesialområde

- Spesialområde frisiktsone lang veg.

Fellesområde

- FA Felles kjøreveg
- FP1 og FP2 Felles parkering for B2
- Felles areal for lek og uteaktiviteter

Arealfordeling byggeområder:

- | | |
|------------------|---------|
| • Byggeområde B1 | 2,6 daa |
| • Byggeområde B2 | 3,6 daa |
| • Byggeområde B3 | 0,2 daa |

Arealfordeling fellesområder:

- | | |
|--|---------|
| • Felles avkjøring FA | 0,7 daa |
| • Felles parkering FP1 og FP2 | 0,2 daa |
| • Felles areal for lek og uteaktiviteter | 0,6 daa |

SUM	7,9 daa
------------	----------------

Adkomst

Fra kommunal veg kv.4007 (Kongevegen)

Da avkjørsel fra kommunal veg ligger utenfor planområdet må det søkes i kommunen om utvidet bruk av denne.

Vann og avløp

Tilkobling til offentlig vann og avløpsledning, som ligger langs fv.5 (Korsrudlinna).

Vurdering av bekk

Bekk som går på nordsiden av planen har ikke helårs vannføring, og defineres derfor ikke som vassdrag med femtimeterssone for bygging.

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 Generelt

1.1 Bestemmelsene gjelder for planområdet ” Solheimstorget”, slik som vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, vedtatt av kommunestyret den **17.09.2009, K-sak 60/09.**

1.2 Området reguleres til:

Byggeområder for boliger og garasjer herunder:

- Byggeområde B1 Frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger
- Byggeområde B2 Konsentrert småhusbebyggelse, tomannsboliger
- Byggeområde B3 Garasjeanlegg for B2

Spesialområde herunder:

- SP Spesialområde frisiktsoner lang veg.

Fellesområder herunder:

- FA Felles avkjøring
- FP1 og FP2 Felles parkering for byggeområde B2
- Felles areal for lek og uteaktiviteter

§ 2 Byggeområder B1, B2 og B3

2.1 Sammen med søknad om ”tillatelse til tiltak” 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
- Møneretning
- Adkomst, nødvendig parkeringsareal/garasje

Alle boliger skal sikres mot radon.

2.2 Støttemurer og liknende bygningsmessige anlegg, kan plasseres i eiendomsgrensa, men uansett ikke nærmere veg enn topp vegskjæring eller bunn av vegfylling.

2.3 Høyeste tillatte utnyttelse 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, og i NS 3940 :2007 ”Areal- og volumberegning av bygninger”. Den tillatte utnytting skal ikke overstiges.

2.4 Utenomhusarealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippet om universell utforming. Minimum 2 av boenhetene innenfor planområdet skal ha livsløpsstandard.

2.5 Innenfor byggeområde B1 skal det bygges 4 stk. frittstående eneboliger med garasje/carport. Det skal minimum avsettes 1 biloppstillingsplass (18m²) i tillegg til garasje/

carport (min 18m²) pr. tomt. Ved bygging av dobbelt garasje/ carport (min 36m²) blir ikke biloppstillingsplassen tatt med i beregning av BYA.

Bygninger skal ha saltak uten valm.

Hovedmøneretningen for boligbygg skal følge terrengkotene. Møneretning på garasjer kan legges vinkelrett på boligenes møneretning.

Takvinkel skal være mellom 27-35 grader.

Taktekking utføres med mørk, matt overflate med enhetlig utforming.

Maksimal mønehøyde for bolig skal være 7,5meter, og for garasje/ carport 5,0meter.

Mønehøyde måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

For garasje/ carport skal BYA ikke overstige maksimalt =50m².

- 2.6 Innenfor byggeområde B2 skal det bygges 4 stk. tomannsboliger (8 stk. boliger) med felles garasjeanlegg på byggeområde B3 for 8 stk. biloppstillingsplasser.
Totalt skal det etableres 16 stk. biloppstillingsplasser. Hver plass skal være på min. 18m². Totalt min. areal 288m².
I byggeområde B2 skal det avsettes plass til 8 stk. biloppstillingsplasser som er i tillegg til de 8 stk. plassene i garasjeanlegg på byggeområde B3.
Bygninger skal ha saltak uten valm.
Hovedmøneretningen skal følge terrengkotene.
Takvinkel skal være mellom 27-35 grader.
Taktekking utføres med mørk, matt overflate med enhetlig utforming.
Maksimal mønehøyde for bolig skal være 7,5meter
Mønehøyde måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Det skal utføres støydempende tiltak på bygningsdeler som blir liggende innenfor støysonen.
% BYA for biloppstillingsplasser utgår, da disse er medtatt i egne formål B3, FP1 og FP2.
- 2.7 Innenfor byggeområde B3 skal det bygges garasjeanlegg med til sammen 8 biloppstillingsplasser, nødvendig plass for renovasjonsdunker og postkasser, dette for byggeområde B2.
Bygninger skal ha saltak uten valm.
Møneretning for garasje skal legges vinkelrett på boligenes møneretning.
Takvinkel skal være mellom 27-35 grader.
Taktekking utføres med mørk, matt overflate med enhetlig utforming.
Maksimal mønehøyde for garasje/ carport skal være 5,0meter
Mønehøyde måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 2.8 Garasje/ carport i byggeområde B1 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.

- 2.9 Garasjeanlegg i byggeområde B3 skal plasseres 3,0meter fra senterlinje veg, med innkjøring vinkelrett på veien.
- 2.10 Regulert adkomst til byggeområdene er vist på plankartet.

§ 3 Spesialområde

- 3.1 Frisiktsoner langs kv.4007 (Kongevegen):
I frisiktsoner skal det ikke være sikthindringer i en høyde over 0,5meter fra kjørebanelen.

§ 4 Fellesområder

- 4.1 Felles avkjørsel FA:
Reguleringsbredde 6,0meter. Kjørebredde 4meter.
Foran garasjeanlegg er det avsatt en vegbredde på 6meter for snuplass av biler, som er i henhold til norm for parkeringsareal.
- 4.2 Felles parkering FP1 og FP2:
8 stk. biloppstillingsplasser (hver på min.18m²) for byggeområde B2.
- 4.3 Felles areal for lek og uteaktiviteter:
Nærlekeplassen min. 50m² pr. boenhet.
Dvs. 12 stk. boenheter x 50m²= 600m²
Plassen skal opparbeides med nødvendige apparaturer for lek og aktiviteter, som for eksempel sandkasse, huske, sklie og benk.
- 4.4 Felles avkjørsel FA og felles areal for lek og uteaktiviteter er felles for tomter innenfor B1 og B2.
- 4.5 Felles parkering FP1 og FP2 er felles for tomter innenfor B2.

§ 5 Rekkfølgebestemmelse

- 5.1 Interne veger, minimum biloppstillingsplasser og felles areal for lek og uteaktiviteter skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for den første boligen.