

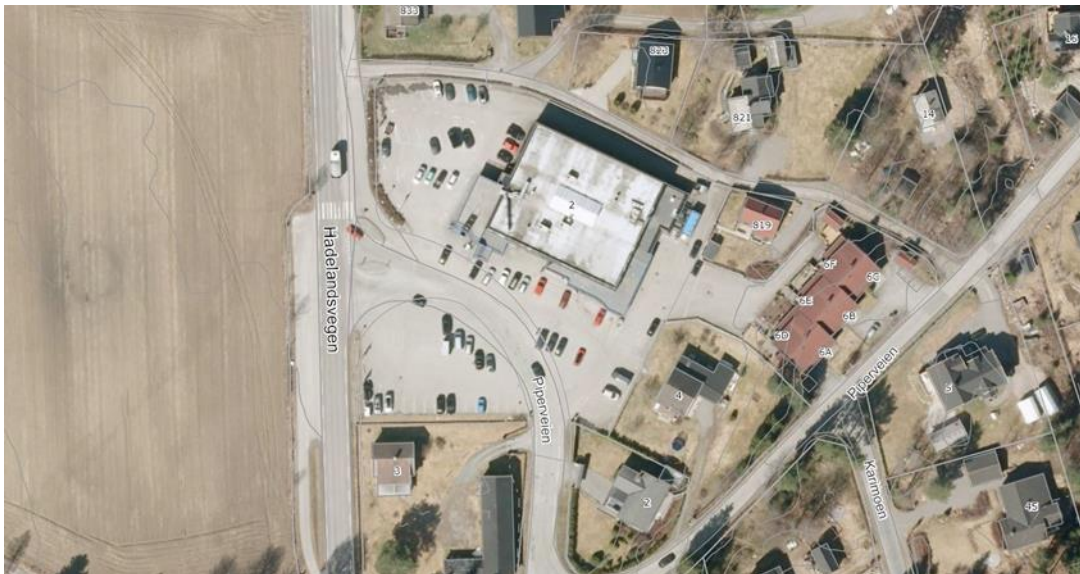


LUNNER
KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

(PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-7)

DETALJREGULERING FOR KIWI- BYGGET, HARESTUA SENTER (GNR/BNR 115/129, 115/109, 115/130). Plan ID: 131245



Dato **02.02.2014**
Sist revidert **01.04.2014**

Vedtatt av kommunestyret 12.06.2014 **sak 78/14**

1 **REGULERINGSFORMÅL**

1.1 Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

1.1.1 Bebyggelse og anlegg (PBL) § 12-5 nr.1:

- Kombinert bebyggelse og anlegg, forretning/kontor
- Boligbebyggelse (hensynssone) (B)

1.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL) § 12-5, nr.2:

- Kjørevei (o_KV)
- Fortau (o_FT)
- Kollektivholdeplass (o_KHP)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

1.1.3 Hensynssoner (PBL) § 12-6:

- Sikringssoner – friskt
- Støysoner – rød støysone iht T-1442/2012
- Støysoner – gul støysone iht T-1442/2012

2 **FELLESBESTEMMELSER**

2.1 **VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene, eller deres sikringssone på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Varsel skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarings- og avklarende tiltak som kan gjennomføres, og eventuelle vilkår for dette.

2.2 **GEOTEKNISKE VURDERINGER**

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det følge en geoteknisk vurdering.

2.3 **IVARETAGING AV TRAFIKKSTØY OG ANNEN STØY**

Støysone iht T-1442 (jfr. pbl § 12-7 nr. 3)

Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets anbefalte grenseverdier for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012, Tabell 3 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter. Dette gjelder også for anleggsperioden. Det skal ved søknad om tiltak innenfor området Forretninger framlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området. Nødvendige avbøtende tiltak skal framgå av støyvurderingen.

2.4 OVERVANNSHÅNTERING

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 skal det følge en beregning som viser stipulerte overvannsmengder og hvordan dette skal ivaretas på egen grunn.

2.5 BRANNVANN

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 skal det følge en beregning som viser behov for brannvannsdekning og hvordan dette behovet skal dekkes/løses.

2.6 BYMESSIG UTFORMING

Utearealet, herunder veg, fortau, parkeringsplass, gatebelysning mv. skal ha en bymessig utforming.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1. LEDD NR.1)

3.1 FORRETNING/KONTOR

Sammen med søknaden om tillatelse til oppføring av bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn situasjonsplan og snitt som viser:

- Tomtegrenser og byggegrenser.
- Bebyggelsens plassering, høyde og møneretning
- Forhold til naboeiendommer og tilstøtende veg
- Bebyggelse på naboeiendommer
- Atkomst og biloppstillingsplasser
- Sykkeloppstillingsplasser
- Eksisterende og nytt terreng
- Skjæringer, fyllinger og murer
- Dokumentasjon og løsning for brannvann
- Løsning for overvannshåndtering på egen grunn
- Kjøreveg til varemottak og boliger fysisk adskilt fra parkeringsarealene
- Plan for ivaretagelse av sikkerhet for myke trafikanter under anleggsperioden
- 3D-modell av nybygget
- Støyberegning

3.1.1 Utnytting - BYA

Tomteareal satt av til forretning = 5600 m² Prosent bebygd areal (%-BYA) = 65 % BYA

3.1.2 Høyder

Tillatt mønehøyde for eksisterende forretningsbygg er maksimum 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Tilbygg skal ha maks 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.3 Utforming av bygninger og anlegg - estetiske forhold

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

Fasademateriale skal domineres av trematerialer. Fasader skal ha lyse matte farger.

Tak skal være tekket med matt materiale. Bygningene skal hovedsakelig ha flatt tak.

3.1.4 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

3.1.5 Parkering

Det avsettes 1 parkeringsplass (18 m²) pr 50 m² kontor/forretning, minimum 57 plasser. Parkeringen kan skje som overflateparkering.

5 av p-plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede (22 m²), og ha bredde på minst 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartiet.

Min 1 p -plass tilrettelegges med strømuttak for el bil.

3.1.6 Sykkelparkering

Det avsettes 36 sykkeloppstillingsplasser.

3.1.7 Avkjøringer og internveg

Fra Furuveien og inn på forretningsarealet tillates to adskilte avkjøringer som vist på reguleringsplan. Fra forretningsarealet og til boligene mot øst tillates to adskilte avkjøringer som vist på reguleringsplanen og på Illustrasjonsplan IL-101.

Internveg til boliger og varelevering skal være fysisk avstengt fra parkeringsarealene.

3.2 TRAFØ

3.2.1 Innenfor forretningsarealet kan det anlegges trafo i henhold til teknisk plan godkjent av nettleverandør. (Hadeland Energi AS)

3.3 OPPVARMING

3.3.1 Det skal tilrettelegges for vannbåren varme i nybygget ved å føre inn 2 varerør i nybygget der det senere kan trekkes fjernvarmerør og tilpasses ny bruk ved bruk av vannbåren radiatorvarme.

Minst 60 % av energiforsyningen skal dekkes av overskuddsvarme/kondensatorvarme og/eller annen energiforsyning enn elektrisitet og/eller fossile brensler.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 1. LEDD NR.2)

4.1 FELLESBESTEMMELSER

4.1.1 Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i forbindelse med søknad om tiltak for omlegging av Furuveien.

4.1.2 Tekniske planer og beregninger for vann- og avløp og overvann skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

4.1.3 Brannvannsdekning skal beregnes og eventuelle tiltak ivaretas gjennom byggesøknad.

4.1.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan, og i samsvar med gjeldende kommunalteknisk norm for Lunner kommune.

4.1.5 Endring av kryss med fylkesvegen (fv 16) planlegges i henhold til Statens vegvesens håndbok 17 Veg og gateutforming. Byggeplan for nytt kryss skal avklares med Statens vegvesen. Det skal vurderes økt belysning i krysningsområde ved utarbeidelse av plan for anlegg som inngår i fv. 16.

4.1.6 Før byggarbeidene startes opp skal all teknisk infrastruktur identifiseres og legges inn i en plan for å unngå ødeleggelse av eksisterende teknisk infrastruktur under anleggsperioden.

- 4.2 KJØREVEG o_KV
 - 4.2.1 Furuveien skal ha kjørebanebredde 7 meter (inkludert skulder) pluss grøft.
- 4.3 FORTAU o_FT
 - 4.3.1 Fortau skal ha bredde 3,0 meter. Fortau skal lyssettes.
- 4.4 ANNEN VEGGRUNN, GRØNTAREAL o_AVG
 - 4.4.1 Skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, VA-anlegg, murer støyenlegg etc. Beplantning og tilsåing skal skje med stedegen vegetasjon.
- 4.5 KOLLEKTIVHOLDEPLASS o_KHP
 - 4.5.1 Offentlig kollektivholdeplass med bredde 3 meter og total lengde 70 meter. Utformes med 20 m innkjøringslengde, 30 m oppstillingsplass og 20 m utkjøringslengde og skal tilfredsstillende krav til universell utforming mht kantsteinshøyder og ledelinjer. Innkjøringsarealet avsluttes/avrundes mot krysset.
- 4.6 VANN- OG AVLØPSNETT
 - 4.6.1 Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning.
- 4.7 ENERGINETT
 - 4.7.1 Fordeling av strøm innen planområdet skal skje via jordkabel, og i henhold til teknisk plan som skal godkjennes av nettleverandør. (Hadeland Energi AS).

5 HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 11-8)

5.1 SIKRINGSSONER

5.1.1 *Frisikt (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)*

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være frisikt 0,5m over nivå på tilstøtende vegbaner. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt. Terreng skal ikke planeres høyere enn nivå på tilstøtende vegbaner.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, LEDD NR. 10)

- 6.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett, vegkryss, lyssatt fortau, kollektivholdeplass og lyssatt kryssingspunkt for myke trafikanter. Teknisk plan for vegkryss, kollektivholdeplass og lyssatt kryssingspunkt for myke trafikanter, godkjennes av Statens vegvesen. Teknisk plan for lyssatt fortau, veg og vann- og avløp godkjennes av Lunner kommune.
- 6.2 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal det foreligge

godkjent teknisk plan for energinett.

- 6.3 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal veg, vann – og avløpsnett, vegkryss, fortau, kollektivholdeplass og lyssatt kryssingspunkt for myke trafikanter være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.
- 6.4 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal energinett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til energinettet via jordkabel.
- 6.5 Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent illustrasjonsplan før brukstillatelse for forretningsbygg gis.
- 6.6 Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen, skal forgjengerfeltet over Hadelandsvegen være fjernet.