



## LUNNER KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER ( PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-7)

#### DETALJREGULERING FOR SAGLUNDEN, HARESTUA.

Reguleringsplanen erstatter deler av tidligere Områdereguleringsplan for Harestua sentrum, vedtatt 31.05.2012.

Dato 22.12.2014  
Sist revidert 20.03.2015 og 11.06.2015 Plan id:13/1276

Vedtatt av kommunestyret 11.06.2015 sak 56/15

#### DEFINISJONER

- PBL Plan- og bygningsloven.  
%- BRA Prosent bruksareal er forholdet mellom bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) og tomtearealet.  
%- BYA Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter NS-3940.

#### AREALFORMÅL

Området er regulert til følgende arealformål, jmfør plan- og bygningslovens § 12-5:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1.ledd nr.1)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse - felles, f\_BB  
Lekeplass - felles, f\_LP  
Energianlegg  
Renovasjonsanlegg
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr.2)
- Kjøreveg - offentlig, o\_V  
Kjøreveg - felles, f\_V  
Annen veggrunn, grøntareal - offentlig, o\_AVG  
Annen veggrunn, grøntareal - felles, f\_AVG  
Annen veggrunn, teknisk - felles, f\_AVT  
Parkeringsplasser - felles, f\_P  
Gang og sykkelvei - offentlig, o\_GS  
Fortau - felles, f\_F
- GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd r.3)
- Grønnstruktur - grøntstruktur - felles, f\_GG
- BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5, 1.ledd r.6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - felles f\_SV

## Detaljregulering for Saglunden - Lunner kommune

### HENSYNSSONER

Området er regulert for følgende hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens § 12-6:

### SIKRINGSSONER

(§ 11-8, 3.ledd, a)

Andre sikringssoner - overvannsmagasin

## 1 FELLESBESTEMMELSER

### 1.1 UNIVERSELL UTFORMING

Det skal tilstrebes universell utforming utover minimumskravene i TEK 10. Bygninger og utomhusarealer som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, - jf. krav i Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven), teknisk forskrift og gjeldende veiledere. (se regjeringens rundskriv Q-29/2010 om universell utforming). Avvik må begrunnes i forbindelse med byggesøknad.

### 1.2 OVERVANNSHÅNDTERING

Eksisterende bekkeløp gjennom området skal gjenåpnes på strekningen som nå er lukket. I nordre del av planområdet skal det etableres et vannspeil med videreføring av åpen bekk som vist på landskapsplanen. Eksisterende bekkeløp gjennom naturområdet sør for vannspeilet skal opprettholdes i mest mulig naturlig tilstand. Bekkeløp og vannspeil som opparbeides skal dimensjoneres for en 200 års flom for hele nedbørfeltet i tråd med overvannsberegning datert 16.02.2015 fra Hjellnes Consult AS. Overvannsmengder fra planområdet som overstiger avrenningen ved dimensjonerende 200 års flom skal håndteres internt ved lokal fordrøyning før det ledes til bekkeløpet. I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges detaljerte beregninger av overvannsmengde fra planområdet med beskrivelse av de tiltak som skal gjennomføres for å redusere maks avrenning til bekken. 200 års flom for delfeltet skal ligge til grunn for beregningene.

### 1.3 BRANNVANN

Dimensjonering og løsning for brannvann utføres som angitt som preaksepterte ytelser i veiledning til TEK 10 §11-17. Slokkevannkapasiteten for området må være minimum 50 l/s fordelt på minst 2 uttak. Det skal plasseres tilstrekkelig antall brannkummer/hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes. Avstand fra hovedangrepsveiene til nærmeste brannkum/hydrant må ikke overstige 50 m. Brannkum/hydrant må ikke plasseres nærmere bygningskropp enn 25 meter.

For sprinkleranlegg skal det legges separat vanntilførsel fra hovedvannledning/brannkum. Dimensjon for vannledninger for sprinkling oppgis senest i søknad om rammetillatelse sammen med beregningsgrunnlag for de dimensjoner som er valgt.

### 1.4 VANNBÅREN VARME

Da planområdet inkluderer nybygg og tilbygg med bruksareal (BRA) over 250 m<sup>2</sup> og nye boligprosjekter med flere enn seks boenheter, tilrettelegges det for vannbåren varme jfr pbl § 27-5. Alle byggverk skal prosjekteres og utføres slik at lavt energibehov og miljøriktig energiforsyning fremmes.

Fjernvarme tilknyttes fra varmesentral som skal bygges i nærheten.

### 1.5

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

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

### 2.1 BOLIGBEBYGGELSE\_BLOKKBEBYGGELSE

Felt f\_BB skal være boligbebyggelse\_blokkbebyggelse

## Detaljregulering for Saglunden - Lunner kommune

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.
- Snitt som viser bygninger samt eksisterende og nytt terreng.

Det skal også følge med en geoteknisk vurdering.

### 2.1.1 Utnyttelse

% BYA er minimum 38% og maksimum 50%.

### 2.1.2 Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent utomhusplan for hele planområde. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og nye koter, plassering og utforming av murer, gjerder, trapper, ramper, felles uteoppholdsarealer, møblering, belysning, veier, parkering på terreng, parkering for sykler samt eksisterende og ny vegetasjon.

Vannspeilet skal arronderes/opparbeides som angitt på illustrasjonsplanen. Opparbeidelsesplanen for vannspeilet skal inngå som en integrert del av utomhusplanen, og skal vise terrengbehandling, ny vegetasjon, materialbruk og redegjøre for evt. sikringstiltak (TEK 10 § 8-4).

### 2.1.3 Høyder, terreng

Maksimal gesimshøyde for alle bygg er angitt i plankartet til kote 260. I tillegg kan maksimalt 50 % av bygnings lengde ha gesimshøyde på kote 263. Fasade skal være min. 2,5 m tilbaketrukket i forhold til underliggende etasjes fasadeliv. Dette kravet gjelder ikke endefasader. Det forutsettes at terrenget mellom boligbygg er hevet til kote 244,5 som angitt på plankartet.

### 2.1.4 Estetiske forhold

Bygningene skal ha flate tak.  
Takflater skal ha ikke-reflekterende farge.  
Bygninger skal tilpasses landskap/terreng.

### 2.1.5 Materialbruk

Fasademateriale skal domineres av tre i alle bygg. Tre skal også være gjennomgående på utemøbler og detaljer på uteområdene og lekeplassene.

### 2.1.6 Krav til lekeplass, uteoppholdsareal for konsentrert bebyggelse

Lekeplass

Feltene f\_LP skal opparbeides som nærlekeplasser for de minste barna.  
For hver 25 boenhet skal det opparbeides en nærlekeplass for de minste barna på minimum 100m<sup>2</sup>. Øvrige områder for lek og uteopphold vil foregå i område regulert til grønnstruktur og omkringliggende områder. (ref. illustrasjonsplanen og plankartet)  
Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Opparbeidelsen skal skje i henhold til utomhusplan som skal godkjennes av Lunner kommune ved søknad om tillatelse til tiltak etter PBL §20-1. Utomhusplanen skal vise:

- Utforming og møblering av lekeplassen
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder

Uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha balkong, takterrasse eller direkte atkomst til privat uteplass på terreng. Minste uteoppholdsareal pr. boenhet skal være 50 m<sup>2</sup> og omfatter felles uteoppholdsarealer, lekearealer, arealer for atkomst, interne gangveier og private

## Detaljregulering for Saglunden - Lunner kommune

uteplasser (balkong, veranda, terrasser).

### 2.1.7 Parkering

Det avsettes 1,0 biloppstillingsplasser pr boenhet mindre enn 70m<sup>2</sup> og 1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet over 70m<sup>2</sup>.

Det skal avsettes 0,5 biloppstillingsplasser til gjesteparkering pr boenhet.

Parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng samt noe på terreng.

Minimum 1 p-plass pr. leilighet skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.

10% av p-plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede, og ha bredde på minst 4,5m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier/ ved heis i parkeringskjeller.

Minimum 50% av p-plassene i garasjeanlegget skal være tilrettelagt for el-bil.

### 2.1.8 Sykkelparkering

Det skal etableres følgende antall sykkelparkeringsplasser pr. bolig:

4-roms leilighet eller større: 2 plasser

3-roms leilighet eller mindre: 1,5 plasser

Sykkelparkering skal lokaliseres i nærheten av inngangsparti til hvert enkelt hus.

Sykkelparkering i fellesanlegg skal ha sykkelstativ

## 2.2 TRAFØ/ENERGINETT

2.2.1 Innenfor felt f\_EA skal det anlegges trafo. Plasseringen er vist på plankartet.

## 2.3 VANN- OG AVLØPSANLEGG/ RENOVASJONSANLEGG

2.3.1 Vann- og avløpsledninger fra bebyggelsen i planområdet knyttes til eksisterende VA-ledninger i krysset mellom «Stasjonsveien» og Nye Elvefaret.

Alle VA-anlegg skal tilfredsstille de krav som er satt i VA-normen for Lunner kommune.

Tegninger som viser valgte løsninger for vann, spillvann og overvann skal godkjennes av Lunner kommune før utbyggingstillatelse gis.

2.3.2 Innenfor felt f\_R skal det etableres renovasjonsanlegg. Avfallssystemet skal være

miljøvennlig og skal inkludere kildesortering i det antall fraksjoner som kommune/avfallsselskap bestemmer ved tidspunkt for rammetillatelse.

Avfallsanleggene skal utformes med nedgravde avfallsbrønner med tilstrekkelig volumer for de ulike fraksjonene som sorteres og lokaliseres ved kjørevei. Fortau/gangvei forbi avfallsanlegget skal utformes slik at renovasjonsbil kan parkere og tømme avfallssiloene uten at dette hindrer ferdsel forbi anlegget for de gående.

Avfallsanlegget skal vises på utomhusplanen og plassering og utforming skal godkjennes av kommune/avfallsselskap.

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

### 3.1 FELLESBESTEMMELSER

3.1.1 Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

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

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

### 3.2 KJØREVEG

3.2.1 Felt f\_V skal være veg.

Regulert vegbredde = 6 m, herunder 5 m kjørebane, og 0,5 m skulder.

Maks stigning på veg skal tilfredsstille krav til universell utforming.

Veg skal ha vegbelysning iht til Lunner kommunes vegnorm.

3.2.2 Felt o\_V er eksisterende veg.

## Detaljregulering for Saglunden - Lunner kommune

- 3.3 GANG OG SYKKELVEI
- 3.3.1 Felt o\_GS er eksisterende gang og sykkelveg.
- 3.4 FORTAU
- 3.4.1 Felt f\_F skal være fortau. Fortauet skal opparbeides med en total bredde på 3,0 m inklusive skulder  
Fortau skal lyssettes.
- 3.5 ANNEN VEGGRUNN, TEKNISKE ANLEGG
- 3.5.1 Felt f\_AVT skal benyttes til nødvendige sidearealer til tekniske anlegg langs vegareal.
- 3.6 ANNEN VEGGRUNN, GRØNTAREAL
- 3.6.1 Felt f\_AVG skal benyttes til grøfter og andre sidearealer langs vegareal.
- 3.6.2 Felt o\_AVG er eksisterende grøfter og andre sidearealer langs vegareal.
- 3.7 PARKERING
- 3.7.1 Felt f\_P skal være felles parkering for husene på eiendommen f\_BB.  
Ansvar for drift og vedlikehold av felles parkeringsplass påhviler eiendommen innen planområdet.
- 3.8 VANN- OG AVLØPSNETT
- 3.8.1 Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning.
- 3.9 ENERGINETT
- 3.9.1 Fordeling av strøm innen planområdet skal skje via jordkabel, og i henhold til teknisk plan som skal godkjennes av nettleverandør. (Hadeland Energi AS).
- 4 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 1. LEDD NR. 3)
- 4.1 FRIOMRÅDE
- 4.1.1 Felt f\_GG skal benyttes til friluftsliv og rekreasjon.  
Gjennom Felt f\_GG skal det opparbeides/bevares turveg/gangsti. Turveg/gangsti skal være minst 1,8 m brede og belegges med grus.  
Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares.  
Tynning og nødvendig vedlikehold og skjøtsel er tillatt.  
Ved nyplanting skal stedegen vegetasjon benyttes.
- 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 12-5, 1.LEDD NR.6)
- 5.1 Felt f\_SV skal benyttes til friluftsliv og rekreasjon.  
Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det foreligge dokumentasjon av tiltakets påvirkning på vassdragets økologiske tilstand, (jamfør Forskrift om rammer for vannforvaltningen). Det skal anlegges et vannspeil som del av et elveløp med et min areal på 150 m<sup>2</sup>. Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved tradisjonell inngjerding. Vannspeilets og bekkens utforming og sikring bestemmes endelig i utomhusplanen.
- 6 SIKRINGSONE - (§ 11-8, 3.LEDD, A)
- 6.1 Innenfor område skal det bygges overvannsmagasin i grunnen. Det må ikke gjøres tiltak som kan hindre bygging av overvannsmagasinet, eller skade overvannsmagasinet funksjon etter bygging. Overvannsmagasinet må utformes slik at det ikke utgjør noen fare ved lek eller opphold på lekeplassen.

## Detaljregulering for Saglunden - Lunner kommune

- 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, LEDD NR. 10)
- 7.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett inklusive overvannshåndtering for både planområdet og nedbørfeltet i henhold til overvannsberegninger fra Hjellnes Consult AS datert 16.02.2015.
- 7.2 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal det foreligge godkjent teknisk plan for energinett/fjernvarme.
- 7.3 Teknisk plan for vann- og avløpsledninger og overvannsløsning skal godkjennes av Lunner kommune før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.
- 7.4 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal veg, vann - og avløpsnett og overvannsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.
- 7.5 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.
- 7.6 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal friområde/lekeplass være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- 7.7 Overvannsmagasin i grunnen skal etableres før opparbeidelse av regulerte formål på terreng.