



LUNNER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER (PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-7)

DETALJREGULERING FOR KIWI GRUA

Dato 18.12.2015
Sist revidert 11.04.2016 Plan nr. 0533-2016-0002

Vedtatt av kommunestyret 07.04.2016 sak 37/16

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, jamfør plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)

- Sentrumsformål (BS)
- Forretning/kontor/Tjenesteyting (Service/bevertning) (BKB)
- Energianlegg/trafo (BE)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)

- Kjøreveg felles avkjørsel (f_SKV)
- Annen veggrunn, grøntareal (SGV)
- Parkeringsplasser (f_SPP)

HENSYNSSONER

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

- ##### SIKRINGSSONER (§ 11-8, 3.ledd, a)
- Sikringssoner - frisikt

1	FELLESBESTEMMELSER
1.1	UNIVERSELL UTFORMING Bygninger og utomhusområder 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	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 sikringszone på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Varsel skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltakene kan gjennomføres, og eventuelle vilkår for dette.
1.3	TERRENGTILPASNING, GEOTEKNISKE VURDERINGER For utbyggingsområdene som ligger i eksponerte liser er det gitt bestemmelser til bla terrengtilpasning, utforming og farge- og materialbruk. I tillegg foreligger geotekniske vurderinger i tilknytning til risiko- og sårbarhetsanalysen.
1.4	OVERVANNSHÅNDTERING Overvann forutsettes håndtert innenfor planområdet. Overvannet føres til fordrøying gjennom de grønne arealene og til infiltrasjonskamre i ytterkant av parkeringsarealene, og videre kobles overvannet til eksisterende overvannsnett som i dag. En mer detaljert teknisk plan for håndtering av overvann som er godkjent av Lunner kommune før byggetillatelse kan gis.
1.5	3D-MODELL Konsekvensene av tiltaket er vist med 3D-modell jf. illustrasjonsplanen.
1.6	BRANNVANN Teknisk plan som viser nødvendig dimensjonering og løsninger for brannvannsdekning skal godkjennes av Lunner kommune før byggetillatelse kan gis.
1.8	VANNBÅREN VARME Da planområdet inkluderer nybygg og tilbygg med bruksareal (BRA) over 250 m ² og nye boligprosjekter med flere enn seks boenheter, tilrettelegges det for vannbåren varme jfr pbl § 27-5.

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

2.1 SENTRUMSFORMÅL

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.
- Terrengprofiler som viser bygninger og utomhusanlegg samt eksisterende og nytt terreng.
- Atkomst og biloppstillingsplasser
- Sykkeloppstillingsplasser
- Skjæringer, fyllinger og murer
- Dokumentasjon og løsning for brannvann
- Løsning for overvannshåndtering på egen grunn
- Kjøreveg til varemottak og boliger fysisk atskilt
- Plan for ivaretagelse av sikkerhet for myke trafikanter under anleggsperioden
- 3D-modell/illustrasjon av nybygg

2.1.2 Utnyttelse

Prosent bebygd areal inkludert parkering (%-BRA) = maks. 100 % BRA.

2.1.3 Høyder, terreng

Tillatt gesimshøyde er 8 m over terreng målt til terrengnivå nord for bygget.

Det tillates tekniske installasjoner på tak høyere enn gesims. Tekniske installasjoner skal trekkes inn fra fasaden med minimum 2 m og ha en maksimal høyde på 2,5 m.

2.1.4 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.

Fasadene skal brytes opp med variasjoner i materialer og farger, slik at bygget ikke framstår monotont og massivt. Fasadelivet i underetasjen skal være inntrukket.

Bygningene skal i hovedsak ha flatt tak, og det skal være tekket med matt, ikke reflekterende materiale.

2.1.5 Parkering

Det tillates avsatt plass for inntil 70 parkeringsplasser på området merket BS. Parkeringsplassen skal opparbeides i samsvar med illustrasjonsplan datert 16.03.2016. I tillegg er det regulert et område f_SPP syd for BS avsatt til felles parkering med plass for 15 plasser.

Detaljregulering for Kiwi Grua - Lunner kommune

Parkering kan skje som overflateparkering.

Parkeringsplasser utomhus med mer enn 30 bilplasser, skal oppdeles med tre eller buskrekker.

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

Det avsettes minst 3 p-plasser for el-bil.

2.1.6 Sykkelparkering

Det avsettes plass for 30 sykkelparkeringsplasser nær inngangspartiet til dagligvareforretningen.

2.1.7 Torg/Møteplass

I tilknytning til inngangspartiet skal det avsettes plass på inntil 25 m². Plassen skal møbleres med sittegrupper og arealene kan steinsettes eller tydelig avgrenses med et annet materialbruk som skiller arealene fra parkeringarealene. Utformingen av arealene skal ikke komme i konflikt med bestemmelsene til universell utforming.

2.3 TRAFØ/ENERGINETT

2.3.1 Innenfor planområdet kan det anlegges traføbygg i henhold til teknisk plan godkjent av nettleverandør (Hadeland Energi AS).

2.4 VANN- OG AVLØPSANLEGG

2.4.1 Offentlig vann- og avløpsnett legges om i tråd med teknisk plan godkjent av Lunner kommune.

2.5 AVFALL/RENOVASJON

All avfallshåndtering skal skje under tak.

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.

Brannvannsdekning skal beregnes og eventuelle tiltak ivaretas gjennom byggesøknad.

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

Detaljregulering for Kiwi Grua - Lunner kommune

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

3.2 KJØREVEG

3.2.1 ATKOMST

Atkomst til planområdet skal skje kryss med Hadelandsveien i sør og til Myllaveien i nord.

Kjøreveg f_SKV skal være felles med privat for eiendommene 67/455 og 67/585. Eiendom 67/154 har adkomst og vegrett fra Myllavegen og over parkeringsplass fram til egen grunn.

Atkomst er vist med avkjørselspil fra eksisterende avkjøringer.

- 3.2.2 Adkomstveg til eiendommen 67/154 gjennom parkeringsplassen nord for Kiwi - bygget, skal ivaretas i tråd med planforslagets illustrasjonsplan i planbeskrivelsen kap. 3.3 og i henhold til avkjørselspilene som ligger i plankartet.

3.3 ENERGINETT

- 3.3.1 Fordeling av strøm innen planområdet skal skje via jordkabel, og i henhold til teknisk plan som skal godkjennes av nettleverandør. (Hadeland Energi AS).

7 HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 11-8)

7.1 SIKRINGSSONER

- 7.1.1 I frisisiktsoner som er vist på plankartet skal det være friskt 0,5 m 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.
- 7.1.2 Hensynssone høgspennet. Tiltak innenfor hensynssonen bestemmes av netteier.

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

- 8.1 Før det gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett og for overvann og brannvann som er godkjent av Lunner kommune.
- 8.2 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal det foreligge godkjent teknisk plan for energinett.
- 8.3 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal veg, vann - og avløpsnett, overvann- og brannvannsløsninger være opparbeidet i henhold til godkjent fra Lunner kommune og angjeldende bygg være koblet til offentlig vann- og avløpsnett.

Detaljregulering for Kiwi Grua - Lunner kommune

- 8.4 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.