



LUNNER KOMMUNE

Reguleringsplan
for

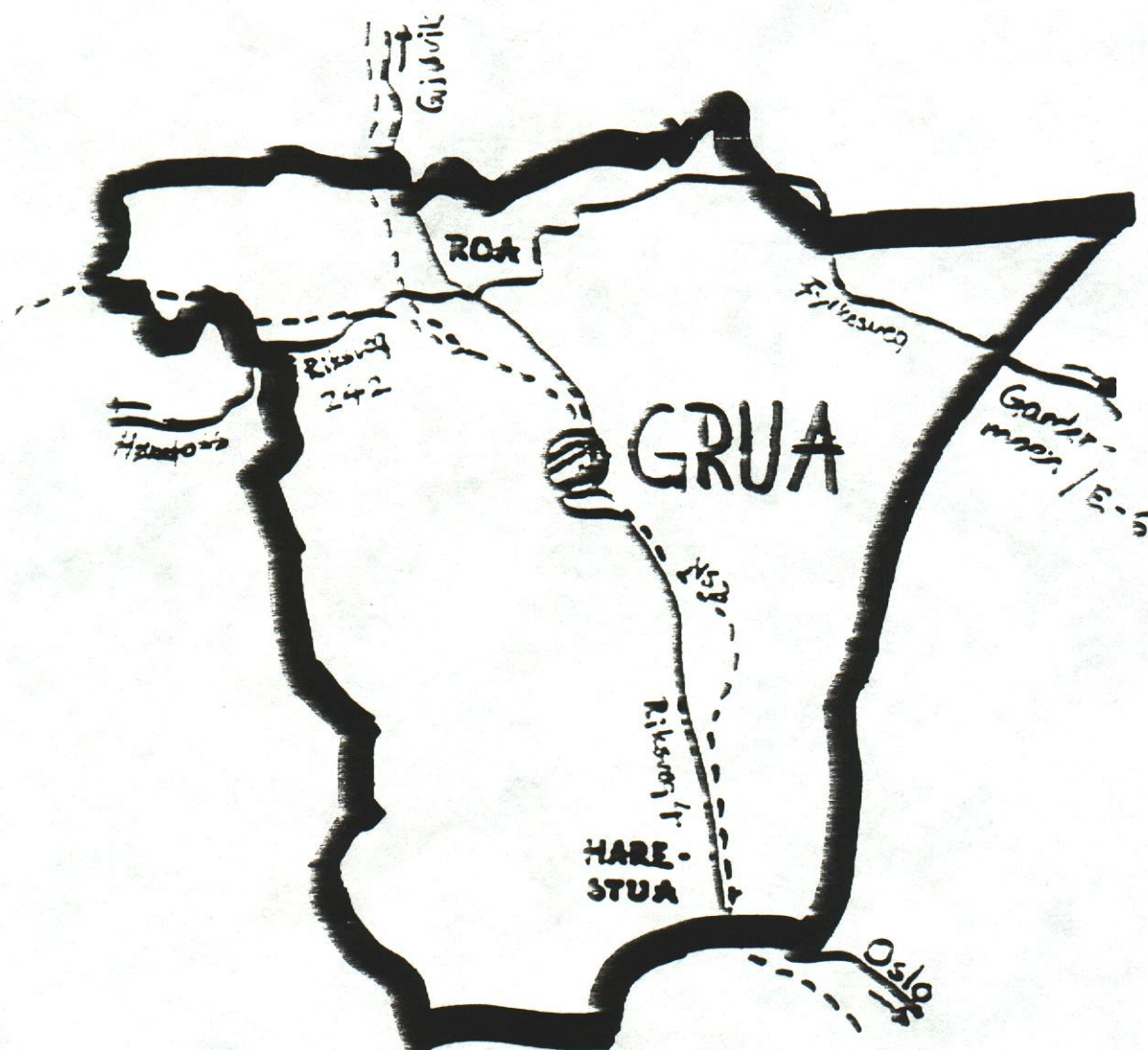
GRUA SENTRUM

* BESKRIVELSE/BESTEMMELSE

Asplan

Asplan • institutt for samfunnsplanlegging

Sandvika Oslo Stavanger Bergen Trondheim Tønsberg Kristiansand Kongsberg Lillehammer



PLANBESKRIVELSER

Generelt

Planområdet omfatter de gamle sentrumsområdene på Grua. Jernbanen og eksisterende Rv.4, skoleanlegg, ballslette, parkeringsarealer, næringsarealer og en del eldre boligbebyggelse inngår som sentrale elementer.

Området er inntatt i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplanen er hovedsakelig utarbeidet i samsvar med de overordnede arealvurderingene og forutsetter at eksisterende riksveg vil bli omkvalifisert til fylkesveg når den nye riksvegen er etablert utenom Grua sentrum i 1992.

Sentrale planspørsmål

Planens primære målsetting er først og fremst knyttet til to forhold :

- Sikre tomt til gjenoppbygging av Grua Gjestgiveri etter at bedriften brant ned i 1988.
- Bedre parkeringsforholdene ved Grua stasjon.

I tillegg er adkomstforholdene til boligbebyggelsen øst for Grua st. vurdert spesielt :

- Eksisterende adkomst ved Varden er ikke tilfredsstillende. Det er vanskelige stigingsforhold, trangt og delvis uoversiktlig på stedet.
- Planen regulerer derfor ny adkomst til bebyggelsen vis a vis stasjonen med sikte på at Nysetervegen kan legges om og føres på eksisterende riksveg nord for bebyggelsen. Dette er imidlertid nå ikke vurdert i overordnede planer.
- I en overgangsperiode har en derfor funnet det riktig å opprettholde vegtilknytning v/ Varden for å kunne betjene trafikken inn i marka med minst mulig miljølempet for boligområdet (vegen brukes bl.a. av tyngre tømmertransporter).
- Lunner kommune tar sikte på å få sikret ny trace for Nysetervegen i tråd med det som er sagt ovenfor ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel. Nedkjøringen forbi Varden vil da kunne stenges for biltrafikk og omreguleres til gang/sykkelveg.

AREALDISPONERING

Boligformål

Områdene B1-6, tilsammen ca 29,0 daa er regulert til boligformål. Det meste av arealene er allerede utbygd, men en viss mulighet for fortetting foreligger.

Bolig/service

Til kombinert formål bolig/service er det regulert 4 områder, B/S1-4 ca.13,8 daa tilsammen. BS1 omfatter "Halstensgården", B/S2 omfatter bl.a. Varden og nåværende lokaler til Grua Auto og B/S3 omfatter bebyggelsen mellom Myllavegen og skolen.

Med unntak av området B/S3 er det allerede etablert blandet virksomhet på disse områdene. Området B/S4 ca.1,9 daa er regulert til bolig/serviceformål med tanke på gjenoppbygging av Grua Gjestgiveri, med mulighet for etablering av kro/motell o.l..

Off.formål

Det finnes 4 områder som er regulert til off.formål, - O1-4 ca.17.1 daa tilsammen. O1 omfatter Grua gml. skole som for det meste benyttes til fritidshjem. I området O2 finner vi Grua skole. O3 benyttes idag av televerket. Det er bare O4 som pr. idag ikke er bebygd. Dette området eies idag av Lunner kommune og er tiltenkt trygdeboliger.

Almennyttig formål

Planen har med 2 områder som er regulert til almenntilleggsformål, A1-2 ca.4,9 daa tilsammen. I område A1 ligger Grua bedehus, mens A2 er reservert til framtidig grendehus.

Friområder

Det er avsatt 4 friområder i planen. F1 sikrer adkomst ut til områdene nord for planområdet. F2 omfatter idrettsplassen. F3 like vest for jernbaneovergangen er avsatt til park og sikrer denne lille "kollen" mot utbygging. Området F5 omfatter den gamle vegen mellom B6 og B/S2 som i planen på denne måten sikres som sti/snarveg.

Trafikkområder

Dette reguleringsformål omfatter i tillegg til kjøreveger, gang-sykkelveger og jernbane også to nye områder som er spesielt avsatt til parkering for å bedre parkeringsforholdene både ved Grua stasjon og i forhold til idrettsplass og grendehus. Totalt omfatter planen ca.100 nye P-plasser for bil.

En viktig miljømessig konsekvens av dette er bl.a. at parkeringsplassene som NSB har anlagt mellom eksisterende riksveg og jernbanespor kan fjernes for å gi rom for beplantning og parkmessig behandling. Dessuten vil det være riktig å reservere noen plasser til drosjer og handicapparkering.



REGULERINGSBESTEMMELSER

Disse reguleringsbestemmelser gjelder reguleringsplanen for GRUA SENTRUM i Lunner kommune.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 : Etter at reguleringsplanen er stadfestet er det ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler som strider mot plankart og/eller reguleringsbestemmelser.

§ 2 : Mindre unntak fra disse reguleringsbestemmelser, kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan-og bygningsloven og vedtektene for Lunner kommune.

BOLIGFORMÅL

§ 3 : I boligområdene B1-6 skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 4 : Bygninger skal kunne oppføres i 1 etg.. Der terrenget tillater det kan bygninger oppføres med u.etg.. Om ønskelig kan loftsetasje innredes.

§ 5 : Den samlede tomteutnyttelse er vist på plankartet og skal ikke overstige TU=25%. Tomteutnyttelsen angir tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal.

BOLIG/SERVICE

§ 6 : I bolig-og serviceområdet B/S 4 kan det oppføres bebyggelse som kombinerer boligformål og forretningsformål (gjestgiveri/kro/motell) med tilhørende anlegg.

§ 7 : Den samlede tomteutnyttelse er vist på plankartet og skal ikke overstige TU=25%. Tomteutnyttelsen angir tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal.

§ 8 : B/S 4 kan ikke utbygges før det foreligger utomhusplan for området. Hus tillates oppført i inntil 3 etasjer.

I utomhusplanen fastlegges bl.a. :

- nye bygningers plassering, etasjetall og høyde.
- adkomst, parkering og garasjer/uthus.
- terrengbehandling og beplantning.

§ 9 : I bolig-og serviceområdene B/S1-3 kan det oppføres bebyggelse som kombinerer boligformål og forretningsformål.

§ 10: Bygninger i område B/S3 kan oppføres i inntil 2 etg. Bygninger i område B/S1-2 kan oppføres i inntil 3 etg. Loftsetasje kan innredes til boligformål.

§ 11: Den samlede tomteutnyttelse er vist på plankartet og skal ikke overstige TU=40 %. Tomteutnyttelsen angir tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal.

§ 12 Utgår

OFF. FORMÅL

§ 13: I de offentlige områdene O1-4 skal det kunne oppføres bebyggelse til offentlig formål.

§ 14: Bygninger i områdene O1-2 kan oppføres i inntil 3 etg.. Bygninger i området O4 skal oppføres i 1 etg.. Der terrenget tillater det kan bygninger oppføres med u.etg.. Om ønskelig kan loftsetasje innredes.

§ 15: Den samlede tomteutnyttelse er vist på plankartet og skal ikke overskride $TU=25\%$ for områdene O1-3 og $TU=35\%$ for område O4. Tomteutnyttelsen angir tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal.

ALMENNYTTIGE FORMÅL

§ 16: I områdene A1-2 skal det kunne oppføres bebyggelse til almennyttige formål.

§ 17: Bygninger i området A1 skal oppføres i 1 etg.. Der terrenget tillater det kan bygninger oppføres med u.etg..

§ 18: Den samlede tomteutnyttelse er vist på plankartet og skal ikke overstige $TU=30\%$. Tomteutnyttelsen angir tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal.

§ 19: Område A2, som skal kunne nyttes til tomt for grendehus, kan ikke utbygges før det foreligger utomhusplan for område.

I utomhusplanen fastlegges bl.a.

- nye bygningers plassering, etasjetall og høyde.
- adkomst, parkering og garasjer/uthus.
- terrengbehandling og beplantning.

§ 20: Område A2 skal også tjene som parkeringsområde for idrettsplassen.

FRIOMRÅDER

§ 21: Friområdene skal brukes til rekreasjon, sport og lek. Anlegg som ikke er til hinder for friområdets bruk skal kunne oppføres etter bygningsrådets godkjenning.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 22: Sikttrekanter skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk m.v. som har en høyde som overstiger 0,5 m i forhold til tilstøtende vegs nivå.

§ 23: Avkjørsler fra riks- og fylkesveg må utformes og vedlikeholdes i hht. vegnormaler fra Statens Vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.

§ 24: All støyskerming for boliger mot eksisterende Rv.4 er utbyggers ansvar.

§ 25. Endringer når det gjelder bredde, linjeføring og vertikalkurvatur på gamle Bergenske hovedveg skal skje etter samråd med Fylkeskonservator.

GENERELT

§ 26 Bebyggelsen på Grua stasjon, gamle Grua skole og bolighus på eiendom 67/35 er verneverdig på grunn av antikvarisk, kulturhistorisk eller miljømessig verdi. Ombygging og modernisering er tillatt om ekstrøret beholdes uendret eller tilbakeføres til mer opprinnelig utforming. Arbeidet skal i størst mulig grad være i tradisjonelle materialer og teknikker.

SPESIALOMRÅDE / FRIOMRÅDE

§ 27 Område S/F1 er kombinert spesialområde, formål bevaring, og friområde. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i skjerp som endrer profil og form. Bruk og tilrettelegging av området skjer etter § 21.