



---

**REGULERINGSBESTEMMELSER  
FOR HARESTUA SENTRUM  
PLANIDENT 0533 – 2012 - 0001  
LUNNER KOMMUNE**

---

## § 1 Planens formål

Innenfor planområdet er det angitt følgende reguleringsformål jmfør plan- og bygningslovens § 12-5 og § 12-6:

<b>PBL. § 12-5, Arealformål</b>	<b>PBL. § 12-6, Hensynssoner</b>
<b>Ledd 1. Bebyggelse og anlegg</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Konsentrert småhusbebyggelse (1112), og blokkbebyggelse (1113)</li><li>- Barnehage (1161)</li><li>- Idrettsanlegg (1400)</li><li>- Energianlegg (1510)</li><li>- Kombinert formål - Bolig/Foretning/Kontor (1802)</li><li>- Kombinert formål - Bolig/Tjenesteyting (1803)</li><li>- Kombinert formål - Foretning/Kontor/Industri (1811)</li></ul>	<b>Ledd A.1. Sikringssoner</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Frisikt (H140_)</li></ul> <b>PBL § 11-8.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Sone hvor gjeldende detaljregulering fortsatt skal gjelde (H910_)</b> (Detaljreguleringsplan for Harestua stoppested, planid: 0533-2011-0002)</li></ul>
<b>Ledd 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kjøreveg - offentlig (2011)</li><li>- Kjøreveg - felles (2011)</li><li>- Parkering – offentlig (2080)</li><li>- Fortau - offentlig (2012)</li><li>- Fortau - felles(2012)</li><li>- Gang- og sykkelveg – offentlig (2015)</li><li>- Annen veggrunn, teknisk - offentlig (2018)</li><li>- Annen veggrunn, teknisk - felles (2018)</li></ul>	
<b>Ledd 3. Grønnstruktur</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grønnstruktur - offentlig (3001)</li><li>- Grønnstruktur - felles (3001)</li></ul>	
<b>Ledd 4. Landbruks-, natur- og friluftformål</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Landbruk – felles (5100)</li></ul>	
<b>Ledd 5. Bruk og vern av sjø og vassdrag</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)</li></ul>	

## § 2 Fellesbestemmelser

### 2.1 Geotekniske vurderinger

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

### 2.2 Fasademateriale skal domineres av tre i alle bygg.

### 2.3 Alle byggverk skal prosjekteres og utføres slik at lavt energibehov og miljøriktig energi forsyning fremmes.

### 2.4 I alle bygg på 500 m<sup>2</sup> eller over settes krav om at minimum 60 % av energiforsyningen skal dekkes av annen energiforsyning enn elektrisitet og/eller

fossile brensler. I mindre bygg er kravet 40 %.

2.5 Det skal tilstrebes universell utforming utover minimumskravene i TEK 10.

### § 3 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, ledd 1)

#### 3.1 Konsentrert småhusbebyggelse, og blokkbebyggelse - Felt f\_BK1

3.1.1 Omfatter areal avsatt til kjedehus, rekkehus og terrassehus

3.1.2 Det skal utarbeides detaljplan for felt f\_BK1. Plan med tilhørende bestemmelser skal regulere:

- Veger og gang- og sykkelveger.
- Grønnstruktur, og bevaring av eksisterende vegetasjon inkludert grøntkorridor/turveg øst-vest gjennom f\_BK1.
- Avgrensing av tomter.
- Plassering av bebyggelse.
- Bebyggelsens høyde og takform.
- Estetiske forhold, inkludert krav til prosentvis andel av trevirke i fasade.
- Avgrensing av lekearealer, og annen disponering av ubebygde deler av fellesarealer.
- Parkering på grunn, og eventuelt parkeringsanlegg i kjeller.
- Støyskjerming (der støyberegning viser behov for tiltak).

3.1.3 Prosent bebygd areal BYA % = minimum 40 % og maksimum 50 %

3.1.4 Det skal anlegges minst to lekeplasser med minste størrelse tilsvarende 25m<sup>2</sup> pr. boenhet innenfor delfeltet lekeplassen skal benyttes av. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke. Lekeplasser skal ha gode solforhold, og være utstyrt med lekeutstyr, bord og benker for barn og voksne. Der det er hensiktsmessig kan to eller flere plasser slås sammen.

3.1.5 Boligbebyggelse med kjedehus, rekkehus skal ha oppstillingsplass for 2 biler på egen tomt, eller 2 biler i felles parkeringsanlegg.

3.1.6 Boligbebyggelse med terrassehus skal pr. boenhet ha 1,5 biloppstillingsplass i fellesanlegg, og i tillegg ha 1/2 biloppstillingsplass per boenhet, merket gjesteparkering, fortrinnsvis i parkeringskjeller.

#### 3.2 Konsentrert småhusbebyggelse, og blokkbebyggelse - Felt f\_BK2

3.2.1 Omfatter areal avsatt til kjedehus, rekkehus og terrassehus

3.2.2 Det skal utarbeides detaljplan for felt f\_BK2. Planen skal samordnes med felt f\_BFK3 når det gjelder veger, gang- og sykkelveger, og grønnstruktur. f\_BK2 skal ha hovedadkomst fra f\_BFK3. Arealet lengst øst mot Pipervegen skal harmonere med eksisterende bebyggelse, og skal bebygges med kjedehus/rekkehus. Plan med tilhørende bestemmelser skal regulere:

- Veger og gang- og sykkelveger.
- Grønnstruktur, og bevaring av eksisterende vegetasjon.
- Avgrensing av tomter.
- Plassering av bebyggelse.
- Bebyggelsens høyde og takform.
- Estetiske forhold, inkludert krav til prosentvis andel av trevirke i fasade.

- Avgrensning av lekearealer, og annen disponering av ubebygde deler av fellesarealer.
  - Parkering på grunn, og eventuelt parkeringsanlegg i kjeller.
  - Støyskjerming (der støyberegning viser behov for tiltak).
- 3.2.3 Prosent bebygd areal BYA % = minimum 40 % og maksimum 50 %
- 3.2.4 Det skal anlegges lekeplass i hvert delfelt, med minste størrelse tilsvarende 25m<sup>2</sup> pr. boenhet. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke. Lekeplasser skal ha gode solforhold, og være utstyrt med lekeutstyr, bord og benker for barn og voksne. Der det er hensiktsmessig kan to eller flere plasser slås sammen.
- 3.2.5 Boligbebyggelse med kjedehus, rekkehus skal ha oppstillingsplass for 2 biler på egen tomt, eller 2 biler i felles parkeringsanlegg.
- 3.2.6 Boligbebyggelse med terrassehus skal pr. boenhet ha 1,5 biloppstillingsplass i fellesanlegg, og i tillegg ha 1/2 biloppstillingsplass per boenhet, merket gjesteparkering, fortrinnsvis i parkeringskjeller.

### 3.3 Barnehage - Felt BB1

- 3.3.1 Omfatter areal avsatt til barnehage.
- 3.3.2 Prosent bebygd areal BYA % = 20 %
- 3.3.3 Maksimal møne-/gesimshøyde er 7,5meter.
- 3.3.4 Farge- og materialvalg skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
- 3.3.5. Barnehagen skal kobles til nærvarmeanlegg.
- 3.3.6 Parkering er ikke tillatt innenfor felt BB1.
- 3.3.7 Utomhusanlegget skal være utformet slik at det ivaretar deltagelse og aktivitet for personer med nedsatt funksjonsevne.
- 3.3.8 Utomhusplan skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

### 3.4 Idrettsanlegg - Felt o\_B1

- 3.4.1 Omfatter areal avsatt til idrettshall/flerbrukshall og andre nærmiljøanlegg så som ballbaner, skatebaner, isbaner og lignende.
- 3.4.2 Prosent bebygd areal BYA % = 35 %
- 3.4.3 Maksimal møne-/gesimshøyde er 10,0meter.
- 3.4.4 Farge- og materialvalg skal godkjennes av bygningsmyndigheten.
- 3.4.5 Bygninger skal kobles til nærvarmeanlegg.
- 3.4.6 Utomhusanlegg skal være utformet slik at det ivaretar deltagelse og aktivitet for personer med nedsatt funksjonsevne.

### 3.5 Energianlegg - Felt f\_EA1

- 3.5.1 Omfatter areal avsatt til energianlegg. Området kan bebygges med bygg og anlegg som er nødvendige for den tekniske driften av anlegget.
- 3.5.2 Prosent bebygd areal BYA % = 50 %
- 3.5.3 Ved byggetiltak skal farge- og materialvalg godkjennes av bygningsmyndigheten.

### 3.6 Kombinert formål, Bolig/Foretning/Kontor - Felt f\_BFK1, f\_BFK2, f\_BFK3 og f\_BFK4

- 3.6.1 Omfatter areal avsatt til kombinert formål bolig, forretning og kontor
- 3.6.2 Det skal utarbeides detaljplan for feltene. Planene for f\_BFK1-4 og f\_FK11 skal

samordnes når det gjelder veger, fortau, grønnstruktur, torg og møteplasser . Planer med tilhørende bestemmelser skal regulere:

- Veger og fortau.
  - Grønnstruktur, og sammenhengende gangveg i grønnstrukturakse fra Pipervegen til ny fylkesveg.
  - Avgrensing av tomter.
  - Plassering av bebyggelse.
  - Bebyggelsens høyde og takform.
  - Estetiske forhold, inkludert krav til prosentvis andel av trevirke i fasade.
  - Avgrensing av uteoppholdsareal, og annen disponering av ubebygde deler av fellesarealer.
  - Parkering på grunn, og eventuelt parkeringsanlegg i kjeller.
  - Avgrensing av lasteareal for varelevering.
  - Støyskjerming (der støyberegning viser behov for tiltak).
- 3.6.3 Detaljplan for f\_BFK3 skal samordnes med f\_BK2 når det gjelder veger, gangveger og grønnstruktur. f\_BK2 skal ha hovedadkomst fra f\_BFK3
- 3.6.4 Prosent bebygd areal BYA % = minimum 65 % og maksimum 75 %
- 3.6.5 Fasader i første etasje skal utformes med tanke på at de danner vegg i gaterommet, og at de skal bidra positivt til utoppholdsarealene. Avvisende, lukkede fasader tillates ikke.
- 3.6.6 For hver boenhet skal det avsettes minst 25m<sup>2</sup> i felles uteareal. Med felles uteareal menes ubebygd areal som er egnet til opphold og lek. Dette inkluderer gatetun og felles takterraser. Arealet skal ligge innenfor bebyggelsens netto tomteareal.
- 3.6.7 Boligbebyggelse skal ha 1 biloppstillingsplass pr. boenhet på 70m<sup>2</sup> eller mer, og 1/2 biloppstillingsplass pr. boenhet på 30-70m<sup>2</sup>.
- 3.6.8 Kontor og forretning skal ha biloppstillingsplass for minst 2 biler per 100 m<sup>2</sup> bruksareal, og tilfredsstillende inn- og utkjøringsforhold.
- 3.6.9 Angivelse av bebyggelse som inngår i planen er veiledende. Avklaring foretas ved detaljregulering.

### **3.7 Kombinert formål, Bolig/Tjenesteyting - Felt f\_BT**

- 3.7.1 Felt f\_BT er offentlig, og skal benyttes til kombinert formål bolig og tjenesteyting.
- 3.7.2 Det skal utarbeides detaljplan for felt f\_BT. Plan med tilhørende bestemmelser skal regulere:
- Veger og fortau.
  - Grønnstruktur
  - Avgrensing av tomter.
  - Plassering av bebyggelse.
  - Bebyggelsens høyde og takform.
  - Estetiske forhold, inkludert krav til prosentvis andel av trevirke i fasade.
  - Avgrensing og disponering av ubebygde deler av fellesarealer.
  - Parkering på grunn, og eventuelt parkeringsanlegg i kjeller.
  - Støyskjerming (der støyberegning viser behov for tiltak).
- 3.7.3 Prosent bebygd areal BYA % = minimum 40 % og maksimum 50 % .

**3.8 Kombinert formål, Foretning/Kontor/Industri - Felt f\_FKI1**

3.8. Felt f\_FKI1 skal benyttes til kombinert formål forretning, kontor og lett industri.

1

3.8. Prosent bebyggt areal BYA % = minimum 65 % og maksimum 75 %

2

3.8. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke.

3

3.8. Angivelse av bebyggelse som inngår i planen er veiledende. Avklaring foretas ved detaljregulering.

4

**§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, ledd 2)**

**4.1 Offentlig kjøreveg - Felt o\_KV1, o\_KV2 og o\_KV3**

4.1.1 Omfatter offentlig kjøreveg.

4.1.2 Vegene skal lyssettes.

4.1.3 Ved anlegg av bru over Klemma som medfører graving i elveløpet, må det være innhentet tillatelse etter vannressursloven og laks- og innlandsfiskeoven før vassdraget berøres.

**4.2 Felles kjøreveg – f\_KV**

4.2. Omfatter områder som skal benyttes til felles kjøreveg.

1

**4.3 Offentlig parkering - Felt o\_PP**

4.3.1 Omfatter offentlig parkering.

4.3.2 Felt o\_PP skal benyttes av idrettshall og barnehage.

4.3.3 Parkeringsplass skal lyssettes.

4.3.4 Situasjonsplan som viser trafikkmønster, snuplass for buss, parkeringsplasser, av- og påstigning og vegetasjon skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

**4.4 Offentlig gang- og sykkelveg - Felt o\_GS1 – o\_GS4**

4.4.1 Omfatter områder som skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

4.4.2 Gang- og sykkelveger skal lyssettes.

4.4.3 O\_GS2 kan benyttes som adkomstveg til gnr. 79, bnr. 37 og 38, fra nord (ikke gjennomkjøring).

**4.5 Offentlig fortau – o\_F**

4.5. Omfatter områder som skal benyttes til offentlig fortau.

1

**4.6 Felles fortau – f\_F**

4.6. Omfatter områder som skal benyttes til felles fortau.

1

**4.7 Annen veggrunn, grøntareal, offentlig - Felt o\_AVG**

4.7. Felt o\_AVG omfatter offentlig område som skal benyttes som sti/turdrag for å kunne bevege seg øst-vest gjennom området.

1

4.7. Adkomst til felt BB1 kan anlegges gjennom felt o\_AVG.

2

**4.8 Annen veggrunn, teknisk anlegg, offentlig – o\_AVT**

4.8. O\_AVT omfatter områder som skal benyttes til grøfter og andre sideareal langs offentlig vegareal.

1

4.8. Rabatt langs Elvefaret mellom vegbane og gang-/sykkelvegen skal gis bymessig

2

utforming tilsvarende som langs fylkesvegen.

**4.9 Annen veggrunn, teknisk anlegg, felles – f\_AVT**

4.9. Omfatter områder som skal benyttes til grøfter og andre sideareal langs felles vegareal.

1

4.9. Arealene skal beplantes, tilsås.

2

## **§ 5 Grønnstruktur (PBL § 12-5, ledd 3)**

**5.1 Offentlig grønnstruktur – o\_GR**

5.1.2 Det kan anlegges turveg, park, vegetasjonsskjerm, sti, badeplass, natur-/friområde, nærmiljøanlegg.

5.1.3 Turveg/sti skal krysse over Klemma i bru på nivå med o\_AVG, og kobles mot ny fylkesveg.

5.1.4 Det skal utarbeides en skjøtselsplan i o\_GR1 (Klemmaparken).

5.1.5 Turveg langs Klemma skal lyssettes.

5.1.6 Ved søknad om tiltak langs Klemma, (brygger, murer mv), skal det foreligge dokumentasjon av tiltakets påvirkning på vannføringen i vassdraget, og naturmiljøet langs elva.

**5.2 Felles grønnstruktur - Felt f\_GR1 til f\_GR3**

5.2.1 Feltene skal være del av en gjennomgående grønnstruktur i planområdet. Videre

- spesifisering av krav foretas ved detaljregulering av boligbebyggelsen.
- 5.2.2 Det skal avstettes tilstrekkelig plass til opparbeidelse av skiløype i felt f\_GR1 og f\_GR2.

## **§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, ledd 6)**

### **6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag – o\_FR**

Tiltak som berører vassdraget må være godkjent i henhold til vannressursloven og lakse- og innlandsfiskeoven.

## **§7 Hensynssone - Sikringsone (PBL § 12-6, ledd A.1)**

### **7.1 Frisikt (jf. PBL § 11-8, bokstav a).**

I frisiktssoner som er vist på plankartet skal det være frisikt 0,5m over tilstøtende vegbane. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt.

### **7.2 Område hvor detaljregulering fortsatt skal gjelde (jf. PBL § 11-8, bokstav f).**

I skravert område med feltbetegnelse H910\_ skal detaljplan for Harestua stoppested være gjeldende.

## **§ 8 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7, ledd nr.10)**

- 8.1 Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BB1 og/eller o\_B1, skal det foreligge en skjøtselsplan for grønnstruktur i felt o\_GR1 (Klemmaparken).
- 8.2 Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BB1 og o\_B1, skal følgende være opparbeidet i henhold til bestemmelsenes punkt 4.1, 4.3, 4.4 og 5.1:
- Offentlig kjøreveg (o\_KV1)
  - Offentlig parkering (o\_PP)
  - Offentlig gang- og sykkelveg i felt o\_GS2
  - Turveg i Klemmaparken
- 8.3 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt f\_BK1 , skal det foreligge godkjent plan for omlegging av skiløypetrase. Ny trase skal ligge i felt f\_GR1 og f\_GR2, i henhold til bestemmelsenes punkt 5.2.2.
- 8.4 Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt f\_BK1 , skal skiløypetrase i felt f\_GR1 og f\_GR2 være opparbeidet i henhold til godkjent plan.
- 8.5 Før det gis brukstillatelse for boliger innen planområdet skal støytiltak være utført der dette er påkrevd i henhold til T-1442.
- 8.6 Det kan ikke gis byggetillatelse på BFK4 før 2/3 av BFK1 – BFK3 er ferdig utbygd.