

# **Planbestemmelser**

## **Reguleringsplan for Liåker**

Vedtatt av kommunestyret 29.4.2010, sak 16/10

**Referanse:** 06/2621-157  
**Arkivkode:** PLAN 0533-2010-0001  
**Sakstittel:** Reguleringsplan for Liåker

## § 1 Generelt

1.1 Disse bestemmelser gjelder for planområdet Liåker, slik som vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1.000, egengodkjent av kommunestyret den **29.4.2010, K-sak 16/10.**

1.2 Innen planen er det følgende reguleringsformål:

### Byggeområder

- Konsentrert småhusbebyggelse – bolig, B1-B3, B5-B8
- Konsentrert småhusbebyggelse – bolig med tilhørende anlegg, B4, B13
- Frittliggende småhusbebyggelse – bolig, B9-B12, B14

### Offentlige trafikkområder

- Kjøreveg med fortau, Lunnerkollen
- Gang-/sykkelveg, GS1

### Offentlig friområde

- Turveg

### Spesialområde

- Frisiktssone veg
- Privat veg (PV1-PV5)
- Privat gang- og sykkelveg, G/S2

### Fellesområder

- Felles atkomst, FA1
- Felles lekeområde for barn, F1

### Kombinasjonsområder

- Spesialområde bevaring/bolig, SBB1-SBB3
- Spesialområde bevaring/landbruk, SBL1

## § 2 Byggeområder B1-B14 og kombinasjonsområder SBB1-SBB3, SBL1

### 2.1 Generelt

For alle delområdene B1-B9 gjelder at det sammen med søknad om byggetillatelse skal foreligge en situasjonsplan for hele delområdet. Tilsvarende skal det foreligge situasjonsplan for enkelteiendommer innen B10-B14, SBB1-SBB3 og SBL1. Situasjonsplanen skal vise;

- Tomtegrenser
- Byggegrenser
- Eksisterende og nye bygningers plassering, høyder og møneretning
- Framtidig garasje
- Bebyggelse på naboeiendom(mer)
- Adkomst, parkerings- og biloppstillingsplasser

- Terrengprofil som viser bygninger og utenomhusanlegg, samt eksisterende og nytt terreng
- Beplantning

Ved behandling av byggesøknad skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk utforming.

Alle boliger skal sikres mot radon.

Med unntak av SBB1-SBB3 og SBL1 er høyeste tillatte grad av utnytting angitt på plankartet. %-BYA angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bebygges. Definisjon av %-BYA er gitt i "Tekniske forskrifter" § 3-5. Den tillatte utnyttningen skal ikke overstiges. Biloppstillingsplass skal tas med i % BYA.

Det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser på 18 m<sup>2</sup> for hver boenhet, til sammen 36 m<sup>2</sup>. Overbygde plasser og plasser i garasje inngår i beregningen. Hybel regnes her som egen boenhet.

### **Maks antall boenheter innen B1-B8 er 84.**

Der byggegrenser ikke er tegnet inn på plankartet, gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser om byggegrenser.

Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene. Dette gjelder ikke tomtegrenser mot veg. Mot veg skal garasjer med innkjøring vinkelrett på veg ikke plasseres nærmere eiendomsgrensen enn 6 meter, for øvrig gjelder plankartetets byggegrenser. Det er tillatt å bygge felles garasjeanlegg for to eller flere boenheter over felles tomtegrense.

### **Bygninger og garasjer**

I B1-B13 skal bygninger skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 20 og 40 grader. Maksimal mønehøyde på boliger er 9 meter. Mønehøyde skal måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Garasjer skal ikke ha takopplett eller ark.

I SBB1-SBB3 og SBL1 tillates ikke at eksisterende bygg som skal bevares blir revet. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og høyde. For låven i SBL1 er det den gamle innebygde tømmerlåven som reguleres til bevaring. Bygningene kan istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Ny bebyggelse på eiendommene kan tillates under forutsetning av at dette er tilpasset helheten av hus, hage og eksisterende bygg med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge dog med grad av utnytting hvor eiendommens %-BYA ikke overstiger 25%. Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan nybygg settes opp med samme krav til tilpassing som nevnt ovenfor. Alle tiltak på bebyggelse regulert til bevaring skal oversendes fagenhet for kulturvern hos Oppland fylkeskommune til uttalelse.

## 2.2 Felt B1 – B8, B13 Konsentrert småhusbebyggelse

Boligområdene B1-B8 og B13 skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates oppført terrassert bebyggelse innenfor byggeområde B7 og B8. Innen områdene skal det avsettes nødvendige arealer til parkering, hager og lek.

Hele eller deler av B13 og B4 kan benyttes til boliger med tilhørende anlegg for beboere med særskilte behov for støtte- og servicefunksjoner, herunder psykiatri-, omsorgs- og eldreboliger, m.m.

Alle bygninger og utenomhusareal i B4 skal utformes etter prinsippet om universell utforming.

For B1-B3, B5-B8 og B13 skal det etableres minimum 2 handicap-parkeringsplasser innenfor hvert av områdene. Plassene skal etableres maks. 20 meter fra hovedinngang. Det skal være trappefri atkomst fra parkering til boligbyggenes inngangsplan.

### Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det settes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) som definert i veilederen ”Grad av utnytting” fra Miljøverndepartementet, Kommunal – og regionaldepartementet og Statens Bygningstekniske Etat. MUA skal være minst 20 % av bruksarealet for bebyggelse på en tomt, hvorav minst 50 % skal ligge på bakken.

Arealet avsatt til lek og rekreasjon skal ha en hensiktsmessig lokalisering og utforming for ulik bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet.

Areal avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke.

## § 3 Offentlige trafikkområder

3.1 Vegskjæringer og -fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

3.2 Gang- og sykkelveg skal gis universell utforming, for eksempel med terskelfrie overganger.

## § 4 Spesialområder

4.1 De regulerte frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon, gjenstander, byggverk m.m. som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs nivå.

## § 5 Fellesområder

5.1 FA1 er felles for B5, SBL1 og andre utenfor planområdet som benytter atkomsten og som det vil være naturlig å innlemme. Fellesatkomsten skal eies og benyttes av de boligeiendommer som har denne som adkomst. Vegskjæringer og -fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte

**5.2** F1 er felles leke- og oppholdsareal for B1-B9 og B13. F1 skal utformes etter prinsippet om universell utforming. Området skal opparbeides med lekeplass.

**5.3** Ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealene påhviler de eiendommer arealene er felles for.

## **§ 6 Rekkefølgebestemmelser**

**6.1** Det er funnet fredede kulturminner i planområdet. Frigivelse av området fra Kulturminnemyndighetene må skje før tiltak kan igangsettes. Før iverksetting av tiltak i henhold til reguleringsplanen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, to lokaliteter med bosetningsspor id89961 og id89962, i planområdet. Det skal tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes

**6.2** Før brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger gis, må evt. støytiltak i.h.h.t. støyretningslinje T-1442 være utført.

**6.3** Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis nye boliger må følgende være på plass:

- Fortau langs Lunnerkollen.
- Fortau langs Lunnerlinna fra Solvang og ca. 250m retning Lunner barneskole (bestemmelsen gjelder ikke ved bygging i B4).
- Veg som boligen har adkomst fra må være ferdig minst forbi byggeområdet boligen befinner seg i.
- GS1 og GS2 må være ferdig etablert og opparbeidet.
- F1 må være ferdig opparbeidet.

**6.4** Før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for første bolig innen delområdene B7-B9 må offentlig friområde-turveg mellom Tomtervegen og Gamle mølleveg være ferdig opparbeidet.