



LUNNER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER (PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-7)

DETALJREGULERING FOR KILDAL OMSORGSSENTER

Dato 06.03.2017
Sist revidert 10.03.2017

Plan nr.0533-2017-001

Vedtatt av Lunner kommune i K-sak 86/17 i møtet 15.juni 2017.

§1 AREALFORMÅL

Området er regulert til følgende arealformål, jfr. PBL § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)
Offentlig eller privat tjenesteyting, T (1160)
Energianlegg, o_E (1510)
Sentrumsformål/Park, S/P (1900)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)
Veg, o_V (2010)
Kjøreveg, o_K1-2 (2011)
Fortau, o_F1-2 (2012)
Annen veggrunn - grøntareal, (2019)

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 3)
Park, o_P (3050)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED
TILHØRENDE STRANDSØNE (§12-5, nr. 6)
Naturområde i sjø og vassdrag, o_N (6610)

§2 HENSYNSSONER

Området er regulert for følgende hensynssoner, jfr. PBL § 12-6:

SIKRINGSØNE (§ 11-8, 3.ledd, a)
Frisikt (H140)

SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (§11-8, 3. ledd, a)
Bevaring naturmiljø (H560)

FARESØNE (§11-8, 3. ledd,a)
Flom (H320)

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 KULTURMINNER

Dersom det oppdages automatisk fredete kulturminner i grunnen, skal melding til vedkommende myndighet sendes med det samme, og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet, jfr. kml §8 annet ledd.

3.2 OVERVANNSHÅNTERING

Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet. Planområdet skal opparbeides i henhold til godkjent plan for overvannshåndtering, jfr. §9.1

3.3 STØY

Krav til støynivå skal være oppfylt iht. retningslinje T-1442. Grenseverdier gitt i tabell 3 gjøres gjeldende i plan.

3.4 RENOVASJON

Det skal benyttes nedgravde søppelcontainere.

3.5 SAMFERDSEL

For tiltak som berører fylkesvegen skal byggeplan sendes Statens vegvesen for godkjenning før gjennomføring.

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

4.1 OFFENTLIG- /PRIVAT TJENESTEYTING (T)

4.1.1 Estetikk og utforming

- Bygget skal hovedsakelig oppføres i massivtre.
- Maksimal tillatt byggehøyde er til kote +261.
- Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takets flate. Takoppbygg skal være tilbaketrukket fra fasaden, og ikke overstige kote +262,5.
- Bebyggelsen skal oppføres med tre som hovedmateriale i fasade.
- Bebyggelsen skal ha flatt tak.
- I forbindelse med hovedinngang og alle felles oppholdsrom skal det være gjennomlys og direkte tilgang til uteoppholdsarealer.
- Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.
- Evt. nytt energianlegg skal gis tilsvarende materialitet og utforming som øvrig bebyggelse innenfor formålet.
- Del av bebyggelse lavere enn kote 250,8 skal ha materialer som tåler å stå under vann. Elektriske punkter og evt. pumpehus må stå høyere enn flomsikkert nivå.

4.1.2 Uteoppholdsareal

- I uteoppholdsareal og park skal sitteplasser være laget av tremateriale.
- Det skal etableres et atrium på min 400 m², opparbeidet som en felles hage. Området skal minimum inneholde et overdekket uteoppholdsareal,

Detaljregulering for Kildal omsorgssenter - Lunner kommune
gangforbindelser mellom de ulike utgangene, sittebenker og vegetasjon i
ulik høyde.

- Det skal etableres en gangvei langs bygget som knytter seg til gangsti innenfor park (o_P1-2).
- I forbindelse med byggets hovedinngang, skal det etableres et felles uteområde på min. 50 m². Området skal belegges med et permeabelt dekke og området skal møbleres med sitteplasser. Det skal benyttes planter eller plantekasser som avgrensning mot parkeringsarealet. Hovedinngangen skal være overdekket.

4.1.3 Energi og miljø

- Det skal benyttes jordvarme og energibrønn som energikilde.
- Det tillates etablering av energisentral innenfor formålet.

4.1.4 Parkering

- Det etableres 26 parkeringsplasser, hvorav 3 skal være HC-parkering. Min 3 stk av plassene skal ha ladepunkt for elbil.
- Det skal etableres min 14 sykkelparkingsplasser. Min. 50% av sykkelparkering skal være overdekket.
- Trygge gangforbindelser fra byggets hovedinngang til fortau (o_F2) skal markeres i dekket.

4.2 ENERGIANLEGG (o_E)

Innenfor området kan eksisterende trafo-stasjon opprettholdes. Energianlegg skal være offentlig.

4.3 SENTRUMSFORMÅL/PARK (S/P)

- Det tillates ikke etablering av parkering innenfor formålet.
- Utearealer rundt bebyggelsen skal utformes sammen med området park (o_P1-2) og ha en offentlig funksjon.
- Det tillates ikke støyfølsom arealbruk i byggets 1. etasje.
- Tjenesteyting tillates ikke.

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

5.1 VEG (o_V)

Innenfor området kan det etableres kjøreveg, torg, gatetun eller gågate. Området er offentlig.

5.2 KJØREVEG (o_K1-2)

- Kjøreveg o_K1-2 er offentlig kjørevei.
- Det tillates ikke innsnevring av Vigga ved tiltak på eller ved bro over Vigga.

5.3 FORTAU (o_F1-2)

Detaljregulering for Kildal omsorgssenter - Lunner kommune

- Området skal benyttes som fortau, med minste bredde på 3 m. Feltet skal belyses.
- Det tillates stopp på fortau o_F2 for kjøretøy for drift og vedlikehold av trafostasjon på fortau o_F2.

5.4 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL (o_AV)

Områdene skal benyttes til grøfter og andre sidearealer langs veiareal. Områdene kan også benyttes til teknisk infrastruktur i grunnen.

§6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 1. LEDD NR. 3)

6.1 PARK (o_P1-2)

- Innenfor området o_P1-2 skal det opparbeides en offentlig tilgjengelig park. Parkanlegget skal utformes slik at det tilrettelegges for adkomst til og opphold ved Vigga. Parken skal minimum opparbeides med en gangsti med minste bredde 1,8m og sittebenker.
- Det skal være en broforbindelse over Vigga for gående, og den knyttes til gangforbindelsen langs bebyggelsen innenfor området T.

§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§12-5, nr. 6)

7.1 NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG (o_N)

Området er et offentlig vassdrag.

§8 HENSYNSSONER

8.1 FRISIKT

I frisiktsoner skal det være frisikt 0,5m over nivå på tilstøtende vegbaner. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt.

8.2 BEVARING NATURMILJØ

- For tiltak som berøres av hensynssone H560, skal det utarbeides et miljøprogram og en miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen og driftsfasen av tiltaket, jfr. §9.1 og 9.2. Planen skal utformes iht. NS 3466 og ivareta miljøvennlige driftsmetoder i anleggsfasen og driftsfasen, og beskrive tiltak for å hindre avrenning av forurensing, masser og næringsstoffer mot Vigga (o_N). Planene skal godkjennes av miljøkonsulent i Lunner kommune.

8.3 FLOM

Gangbru må plasseres over vannivå for 1000-års flom. Gangbru må konstrueres slik at den ikke endrer elvetvernsnittet eller snevrer inn elva ved 1000-års flom. Parkeringskjeller bygges slik at den ikke skades ved 200-års flom. Parkeringskjeller skal kun brukes til parkering av biler og sykler. All annen bruk av parkeringskjeller er forbudt.

§9 DOKUMENTASJONSKRAV

- 9.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor området T, skal det foreligge:
- teknisk plan for vann- og avløpsnett, samt brannvann.
 - plan for overvannshåndtering. Planen skal vise tiltak for lokal overvannshåndtering og flomveier.
 - teknisk plan for energinett.
 - utomhusplan for bakkeparkering, adkomster, uteoppholdsarealer og park (o_P1-2) med bro over Vigga (o_N). Planen skal vise møblering, beplantning, belegning, belysning, sykkelparkering og stigningsforhold på gangveier.
 - renovasjonsplan som viser avfallsløsning og adkomst for søppelbil.
 - miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen og driftsfasen av tiltaket innenfor hensynssone H560 bevaring naturmiljø, jfr. §8.2
- 9.2 Før det gis igangsettingstillatelse, skal det leveres en miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen og driftsfasen som viser tiltak for å hindre avrenning av forurensing, masser og næringsstoffer i Vigga.

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

- 10.1 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor området T, skal:
- Fortau F1-2 fram til holdeplass i Hadelandsvegen være ferdig opparbeidet.
 - vann - og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.
 - energinett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til energinettet via jordkabel.
 - 26 parkeringsplasser på bakkeplan og i parkeringshus, hvorav 3 HC-plasser og hvorav 3 plasser med ladepunkt for elbil, 14 sykkelparkingsplasser, adkomster, uteoppholdsarealer og park med bro over Vigga være opparbeidet blant annet i henhold til godkjent utomhusplan.
 - Anbefalte avbøtende støytiltak i planens ROS-analyse gjennomføres jf. støyretningslinjen T-1442/2016.