



LUNNER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER (PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-7)

DETALJREGULERING FOR Hadelandsparken Vest

Dato 24.03.2017
Sist revidert 24.10.2017 Plan nr. 0533-2017-0002

Vedtatt av kommunestyret 19.10.2017 sak 111/2017

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)

- Blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse, BK1, BK2
- Teknisk infrastruktur, renovasjon, R1, R2
- Teknisk infrastruktur, kommunaltekniske anlegg, KT
- Leikeområder, f- L1, f_L2, f_L3, f_L4

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

- Kjørveveg, offentlig adkomst, o_V1, o_V2, o_V3
- Annen veggrunn

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 3)

- Grønnstruktur, GS

HENSYNSSONER

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

FARESONE (§ 11-8, 3.ledd, a)

- Annen fare, Sedimenter. Forurenset grunn

1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 UNIVERSELL UTFORMING

Bygninger og utomhusområder 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 befarings- og avklarende tiltak om tiltakene kan gjennomføres, og eventuelle vilkår for dette.

1.3 OVERVANNSHÅNDTERING

Overvann håndteres internt i planområdet ved lokal fordrøying, steinfyllinger og vann til bekken.

1.4 Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for alle tiltak som berører fylkesvegnettet, herunder gang- og sykkelveg GS1 og avkjørsel mot fv.16, før tiltakene kan settes i gang.

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

2.1 BOLIGBEBYGGELSE

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.
- Terrengprofiler som viser bygninger og utomhusanlegg samt eksisterende og nytt terreng.

2.1.1 Type bebyggelse

I området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel kjedehus, rekkehus, terrassehus eller lavblokker.

2.1.2 Utnyttelse

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 35 % BYA. Det tillates å beregne hele planområdet samlet.

2.1.3 Høyder, terreng

Maks høyde på bebyggelsen skal være 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates nødvendige terrengendringer for å oppnå universell utforming og tilgjengelighet.

2.1.4 Estetiske forhold

Bygningene skal ha saltak eller valmede tak.

Bygninger skal tilpasses landskap og terreng.

2.1.5 Krav til lekeplass, uteoppholdsareal for konsentrert bebyggelse

For hver boenhet skal det avsettes minimum 13 m² felles lekeplass på terreng.

2.1.6 Parkering

Det skal være minst to p-plasser til hver bolig.

2.2 OMRÅDE FOR LEIK

Feltene f_L1, f_L2, f_L3, f_L4 skal opparbeides som lekeplasser.

Opparbeidelsen skal skje i henhold til utomhusplan som skal godkjennes av Lunner kommune. Utomhusplanen skal vise:

- Utforming og møblering av lekeplassene
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder

2.3 Innenfor R1 og R2 skal det anlegges utstyr for søppeltømming.

2.4 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Innenfor KT kan det anlegges pumpestasjon for spillvann og trafo.

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

3.1 FELLESBESTEMMELSER

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

3.2 KJØREVEG

Felt o_V1, o_V2, o_V3 skal være felles adkomster for felt BK1 og BK2. o_V2 skal stenges med bom mot nordvest, vist i plankart, som kan åpnes av kommunaltekniske biler og nødkjøretøyer. Frisiktlinjer er vist i plankart.

3.3 ANNEN VEGGRUNN

Annen veggrunn skal benyttes til grøfter og andre sidearealer langs veg.

3.4 VANN- OG AVLØPSNETT

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning.

3.5 ENERGINETT

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

3.6 STØYSKJERM

Når 50 % av boligene er tatt i bruk skal støyskjerm langs fv 16, som vist i plankart, oppføres. Nye brukstillatelser vil ikke gis før støyskjerm er ferdigstilt. Dette må dokumenteres i byggesøknad. Støyskjerm bygges med stående trekledning i en mørk farge, høyde maks 2,5 meter.

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

4.1 GRØNNSTRUKTUR langs sydsiden av f_v1 skal beplantes med stedlig vegetasjon.

5 HENSYNSSONE (PBL § 12-6)

5.1 FARESONE, forurenset grunn FG (§ 11-8, 3.ledd, a)
Det skal ikke foretas masseforflytning eller bygging i faresone FG.

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

6.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal det foreligge godkjent teknisk plan for energinett.

6.2 Før brukstillatelse gis på boliger skal det dokumenteres at veitrafikkstøy ligger innenfor Miljødepartementets retningslinjer T-1442.

6.3 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent utomhusplan for planområdet.

6.4 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal veg, vann - og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

6.5 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal frområde FL1 i reguleringsplan for Hadelandsparken (Arealplan ID 0533-2010-0003) være opparbeidet i henhold til godkjent reguleringsplan.

6.6 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal T-kryss fra Fa2 i reguleringsplan Hadelandsparken (Arealplan ID 0533-2010-003) mot fv 16 være ferdigstilt.

Detaljregulering for *Hadelandsparken Vest* - Lunner kommune

Krysset skal utformes i henhold til Statens Vegvesenets retningslinjer og godkjennes av vegvesenet.

- 6.7 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal Gang- og sykkelveg GS1 i reguleringsplan Hadelandsparken (Arealplan ID 0533-2010-003) - langs fv 16 være ferdigstilt frem til T-kryss.
- 6.8 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal Fa2 i regulerings-plan Hadelandsparken (Arealplan ID 0533-2010) bygges ned til adkomstvei f_v2 for planområdet.
- 6.9 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal det settes opp gjerde langs planområdets grense mot syd. Gjerdet bekostes og vedlikeholdes av grunneier av boligområdet som denne planen omfatter.
- 6.10 Nærlekeplasser skal opparbeides samtidig med nærliggende boliger.