



LUNNE R
KOMMUNE

REGULERINGSBESTEM MELSER
(PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-7)

DETALJREGULERING FOR GRUA NORDRE BOLIGER

Dato 17.01.2018

Sist revidert 11.06.2018

Plan nr. 0533-2018-0001

Vedtatt av kommunestyret 07.06.2018 sak 53/18

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, jmfør plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG	(§ 12-5, 1.ledd nr. 1)
Boliger, konsentrert bebyggelse (1112) Renovasjonsanlegg (1550) felles lekeplass, nærlekeplass (1610) felles uteoppholdsareal (1690)	BKS f_BRE f_BLK f_BUT
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	(§ 12-5, 1.ledd nr. 2)
Offentlig kjøreveg (2011) felles kjøreveg (2011) offentlig fortau (2012) annen teknisk veggrunn grøntareal (2019) felles parkeringsplasser (2080)	o_SKV f_SKV o_SFT SVG f_SPP
GRØNNSTRUKTUR	(§ 12-5, 1.ledd nr. 3)
Grønnstruktur generell (3001)	G

HENSYNSSONER

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

SIKRINGSSONER

(§ 11-8, 3. ledd,
a)

Sikringssone frisikt

H140

1 **FELLESBESTEMMELSER**

1.1 UNIVERSELL UTFORMING

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten 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 iforbindelse 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 sikringssone på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Varsel skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltakene kan gjennomføres, og eventuelle vilkår for dette. Gamle Bergenske hovedveg skal ha gått gjennom området, dersom rester av denne oppdages ved gravearbeider, skal arbeidet stoppes og kulturminnemyndighetene varsles.

1.3 TERRENGTILPASNING, GEOTEKNISKE VURDERINGER

Det vil bli foretatt geotekniske vurderinger relatert til bygge- og anleggsarbeider.

1.4 OVERVANNSHÅNDTERING

Overvann skal håndteres via bruk av underjordisk fordrøyningsmagasin med infiltrasjon, jfr. vedlagte VA-plan datert 18.12.2017. Beregning av overvannsmengde er vedlegg til VA-plan.

1.5 3D-MODELL

Konsekvensene av tiltaket er vist med 3D-modell jf. kap 3.3 i planbeskrivelsen.

1.6 BRANNVANN

Brannvann løses med egen brannstender i hver kum slik at den også kan nåes med utrykningskjøretøy også fra hovedveien. Brannhydrant må plasseres ved parkering på vestsiden av planområdet etter anvisning fra brann- og redningsavdeling. Posisjonen er vist på vedlagt foreløpig VA-plan.

1.7 VANNBÅREN VARME

Da planområdet inkluderer nybygg og tilbygg med bruksareal (BRA) over 250 m² og nye boligprosjekter med flere enn seks boenheter, tilrettelegges det for vannbåren varme jfr. pbl. § 27-5.

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.
- Utomhusplan som viser opparbeidet bøkeplass og uteoppholdsområde.
- Alle parkeringsplasser inkludert sykkelparkering og parkeringsplasser for el-bil.
- Teknisk plan/detaljprosjektering av veg, vann og avløp som er utarbeidet i tråd med Lunner kommunes VA-norm.

2.1.2 Utnyttelse

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 60 % BYA (ifht. formålets størrelse).
Planområdet skal bebygges med minst 20 boenheter.

2.1.3 Høyder, terreng

Mønehøyde for alle bygg måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Bolig/bygg skal ha maks mønehøyde 8,5 m.

2.1.4 Estetiske forhold

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 45 grader.
Takflater skal ha ikke-reflekterende farge.
Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse.
Tre skal være dominerende byggemateriale og fasademateriale.

2.1.5 Uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes 50 m² uteoppholdsareal.
Areal brattere enn 1:3 er ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.
Ansvar for drift og vedlikehold av uteoppholdsarealer påhviler eiendommene innenfor Grua Nordre boliger.

2.1.6 Sykkelparkering

Det avsettes 2 oppstillingsplasser for sykkel pr boenhet i enden av biloppstillingsplasser ved boliger.

2.2 NÆRLEKEPLASS

Felt f_BLK skal opparbeides som nærlekeplass. Rabatter og benker mv skal brukes der dette er naturlig. Nærlekeplassen skal som et minimum inneha sandkasse, huske og sklie. Det skal benyttes materialer av varig art, slik som stein/betong. Opparbeidelsen skal skje i henhold til utomhusplan som skal godkjennes av Lunner kommune. Utomhusplanen skal vise:

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

2.3 AVFALLSHÅNTERING

Avfallshåndtering skal ivaretas på plass avsatt til dette formålet. Veien til området for avfallsbeholdere skal utformes slik at renovasjonskjøretøy kan kjøre inn og snu på plassen ved henting av avfall, som vist på illustrasjonsskisser.

2.4 PARKERING

Det er avsatt 1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet, til sammen 30 plasser, 1 av disse pr. boenhet skal ligge i tilknytning til boliger, resterende 10 på felles parkering. 2 av p-plassene skal være for elbil. 1 av p-plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede, og ha bredde på minst 4,5m. Det skal avsettes 6 biloppstillingsplasser til gjesteparkering.

2.5 VANN- OG AVLØPSANLEGG / OVERVANN

2.5.1 Innenfor planen skal det anlegges VA-anlegg i henhold til teknisk plan godkjent av Lunner kommune.

2.6 STØYTILTAK

2.6.1 Støyskjermer skal bygges i henhold til T-1442 og TEK17.

Støyskjermer er private og vedlikeholdes av beboerne innafor planområdet.

Lokal støyskjerming av uteplasser må påregnes.

Boenhetene må være gjennomgående og minimum 50 % av rom for støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (Lden mindre enn 55dBA(veg) og Lden mindre enn 58 dBA (tog)).

Alle boenhetene skal være gjennomgående med tilgang til stille side. Stille side skal ha støy under angitt grenseverdi. Med stille side menes en side av bygget som har støynivå under grenseverdi gjeldende for planen.

Minimum 50 % av alle rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder bør minimum 1 soverom ligge mot stille side.

Hvis støynivå på fasade eller uteområde overskrider grenseverdier må det gjøres avbøtende tiltak som for eksempel lokale skjermingstiltak.

Det skal ved byggesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt.

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

3.1 FELLESBESTEMMELSER

3.1.1 Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann- og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan, og i samsvar med gjeldende retningslinjer for Lunner kommune. Avkjørsel fra Hadelandsvegen utformes i tråd med vegnormalenes krav i samråd med Statens vegvesen.

3.2 KJØREVEG

3.2.2 Felt f_SKV skal være veg.

Regulert vegbredde = 5 m, herunder 4 m kjørebane, og 0,5 m skulder.

3.3 FORTAU

- 3.3.1 Felt o_SFT er offentlig fortau, bredde er 2,5 meter. Grense mellom kjøreveg og fortau skal entydig avgrenses med kantstein mot asfalt.

3.4 ANNEN VEGGRUNN, GRØNTAREAL

- 3.4.1 Felt SVG skal benyttes til nødvendige sidearealer til tekniske anlegg langs vegareal.

3.5 PARKERING

- 3.5.1 Felt f_SPP skal være felles parkering for feltet.

Felles parkering beboere	9 plasser hvorav 1 HC-parkering
Gjesteparkering	6 plasser hvorav 1 HC-parkering

Ansvar for drift og vedlikehold av felles parkeringsplass påhviler eiendommene innen planområdet, jmfør tabellen over.

3.6 VANN- OG AVLØPSNETT

- 3.6.1 Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning.

3.7 ENERGINETT

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

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

4.1 VEGETASJONSSKJERM

- 4.1.1 Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Tynning og nødvendig skjøtsel er tillatt. Ved nyplanting skal stedegen vegetasjon benyttes.

5 HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 11-8)

5.1 SIKRINGSSONER

- 5.1.1 I frisiktssoner som er vist på plankartet skal det være frisikt 0,5 m over nivå på tilstøtende vegbaner. Bygg, anlegg eller vegetasjon som kan hindre sikten er ikke tillatt. Terreng skal ikke planeres høyere enn nivå på tilstøtende vegbaner.

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.

- 6.2 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det

- 6.3 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal veg, avkjørsel, vann- og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.
- 6.4 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal energinett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til energinettet via jordkabel.
- 6.5 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal uteoppholdsområde/lekeplass, parkeringsplasser for bil, el-bil og sykkel være opparbeidet i henhold til utomhusplan.
- 6.6 Støyskjermer mot Hadelandsvegen og jernbanen skal være bygget i henhold til punkt 2.6.1 og plassert ihht. reguleringsplan før det gis brukstillatelse. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.
- 6.7 Før det gis brukstillatelse skal det være sikret trafiksikker adkomst for myke trafikanter sørover fram til gang- og sykkelveg på høyde med Nysetervegen.
- 6.8 Før det gis brukstillatelse skal et 1,8 meter høgt sikringsgjerde mot jernbanen plassert 15 meter fra spormidt, være oppsatt, og tiltaket skal være godkjent av BANE NOR.