

BESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR SØVOLD

Plandato: 19.03.2018
Sist revidert: 17.10.2018
Godkjent: KS-vedtak 93/18 11.10.18
Planid: 0533-2017-0012

§ 1 PLANENS FORMÅL

Hensikten med planarbeidet er å regulere hele eiendommen 115/14 til blokkbebyggelse, og sikre tilstrekkelige uteoppholdsarealer og parkering i tilknytning til dette.

§ 2 AVGRENSNING

Planområdet omfatter eiendommen med gnr/bnr 115/14 med deler av tilstøtende vegarealer. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Feltnavn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Blokkbebyggelse	BB 1	1113
		Renovasjonsanlegg, felles	f_Ren 1	1550
		Lekeplass, felles	f_Lek 1	1610

§ 12-5 nr. 2	Samferdsels- anlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg, offentlig og felles	o_KV 1-2, f_KV 3-4	2011
		Annen veggrunn, grøntareal, offentlig	o_AVG 1-2	2019
§ 12-6	Hensynssoner	Frisiktsone	H140_1-2	
		Rød støysone	H210_1	
		Gul støysone	H220_1-2	
		Infrastruktursone VA	H410_1	

§ 4 FELLESBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4-1 Krav til situasjonsplan

Generelle krav til situasjonsplan

Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan. Den skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, brannoppstillingsplasser, stigningsforhold, parkering- og biloppstillingsplasser, uteoppholdsarealer (inklusive lekearealer), sykkelparkering, gangsoner, felles renovasjonsløsning, eventuell støyvegg, og andre markfaste installasjoner. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, eventuelle forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon m.m.

Kartgrunnlaget for situasjonsplan skal være i målestokk minimum 1:200.

§ 4-2 Rekkefølgekrav

§ 4-2.1 Detaljplaner og rekkefølge før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

a) Tekniske detaljplaner:

Teknisk detaljplan for vann- og avløp og plan for overvannshåndtering skal være godkjent av Lunner kommune.

b) Godkjent situasjonsplan:

Det skal foreligge godkjent situasjonsplan. Situasjonsplan skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 4.1.

c) Universell utforming/tilgjengelighet:

Det skal foreligge en redegjørelse for hvordan universell utforming/ tilgjengelighet er ivarettatt for fremtidig bebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer.

d) Dokumentasjon av eksisterende bebyggelse:

SEFRAK-registrert bygg og uthus/garasje skal dokumenteres før byggene rives. Det gjelder også eiendomshistorikken. Dokumentasjonen skal gjennomføres i samarbeid med Randsfjordmuseene.

e) Flomsikringstiltak:

Nødvendige flomsikringstiltak for Kulvert 3 i elva Klemma, slik det er beskrevet i rapporten *Flomsonekartlegging for Harestua*, utarbeidet av Norconsult datert 11 08 2016 skal være gjennomført.

f) Flytting av kommunal VA-infrastruktur:

Avtale om graving og flytting av kommunal VA infrastruktur må foreligge for tiltak som kommer i konflikt med hensynssone «infrastruktursone», H410_1.

§ 4-2.2 Rekkefølgekrav før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

a) Ferdigstillelse av anlegg:

Nødvendig vann- og avløpsnett, overvannssystemer, parkeringsplasser (bil og sykkel), samt avfallsløsning skal være ferdig opparbeidet.

b) Ferdigstillelse av privat og felles uteoppholdsareal:

- Privat uteoppholdsareal for den respektive boenhet skal være ferdig opparbeidet og avgrenset.
- f_Lek 1 og skal være ferdig opparbeidet i samsvar med krav stilt i § 4-4.4.

Ved ferdigstilling i vinterhalvåret, kan kommunen gi utsettelse for ferdigstilling til påfølgende sommer, senest innen 1. juli.

c) Ferdigstillelse av støytiltak:

Støytiltak skal være bygget/utført i henhold til støyfaglig utredning og § 4-3.

d) Ferdigstillelse av fortau:

Fortau skal være etablert i samsvar med krav fra Lunner kommune.

e) Ferdigstillelse av adkomstveger og øvrige arealer innenfor BB1:

Alle arealer innenfor BB1 samt atkomstveger inn til planområdet skal være ferdig opparbeidet.

f) Ferdigstillelse av renovasjon:

Område for renovasjon skal være ferdig opparbeidet.

§ 4-3 Grenseverdier for støy

(PBL § 12-7 nr 3)

Det tillates etablert en støyvegg på maksimalt 3 meter langs Hadelandsvegen. Endelig høyde på støyskjermen kan justeres ned dersom detaljert støyanalyse kan dokumentere tilstrekkelig virkning. Eventuell støyskjerm skal plasseres 5 meter fra vegkant i Hadelandsvegen. Støyskjermen skal utformes i tre.

Boder/garasje- eller carportanlegg mot nord skal etableres med ytterkant i hht angitt juridisk linje støyskjerm i plankartet, og utformes slik at den oppfyller samme krav som til en støyskjerm. Boder/garasje- eller carportanlegg mot nord skal ha en høyde på maksimalt 3 meter.

For utendørs støy nivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder.

Ved søknad om rammetillatelse for ny boligbebyggelse som kan være utsatt for støy

skal tiltakshaver dokumentere at grenseverdiene ikke overskrides gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår.

§ 4-4 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (PBL § 12-7 nr 4)

§ 4-4.1 Tekniske anlegg

Strømsforsyning og tele-/tv-/datakommunikasjon

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

§ 4-4.2 Overflatevann

Innenfor det aktuelle tiltaksområdet skal det etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse.

Det tillates maksimalt utslipp til kommunalt VA-nett på 10 l/s.

§ 4-4.3 Universell utforming / tilgjengelighet

Teknisk forskrift skal legges til grunn ved utforming av ny bebyggelse. Alle nye boenheter skal være tilgjengelige for alle.

Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

§ 4-4.4 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealene skal være beskyttet mot støy i henhold til T-1442 og ha gode solforhold. Minste uteoppholdsareal pr. boenhet skal være 50 m². Av dette skal minimum 8 m² være privat uteoppholdsareal som terrasse, balkong eller takhage. Lekeplass medregnes i minste uteoppholdsareal.

Private uteoppholdsareal:

Alle boenheter skal sikres privat uteoppholdsareal på minimum 8 kvadratmeter gjennom terrasse, balkonger eller takhage.

§ 4-4.6 Framkommelighet for brannbil

Byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slokkeinnsats, jf. Byggteknisk forskrift.

§ 4-4.7 Utnyttelsesgrad og byggegrenser

Tillatt BYA regnes i prosent av netto tomteareal.
Parkering regnes med i BYA.

- Byggegrensen langs Hadelandsvegen er 15 meter målt fra vegens senterlinje. Det tillates etablert sykkelparkeringsplasser nærmere vegen enn byggegrensen på 15 meter.
- Øvrige byggegrenser er fastlagt i plankartet. Det tillates etablert nødvendig renovasjonsløsning, interne kjøreveger, sykkelparkering og parkering utenfor angitte byggegrenser, gitt at nødvendige siktlinjer ivaretas. Carportanlegg/garasjeanlegg/boder mot nord tillates etablert inntil eiendomsgrensen i nord, i tråd med illustrasjonsplanen som følger planforslaget.

§ 4-4.8 Energi

Byggeområdet og byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Energikravene skal følge gjeldende teknisk forskrift.

§ 4-4.9 Materialebruk

Hovedbygget: Det skal benyttes tegl som kledningsmateriale, i kombinasjon med trekledning. Det tillates innslag av andre materialer, forutsatt at det dominerende materialet er tegl og tre. Fasade på øverste etasje (3.etasje) skal utformes i tre.

Støyskjerm, boder, garasje/ carportanlegg skal utformes i tre.

§ 4-4.9 Utforming

Prinsippene i vedlagt illustrasjonsplan, utarbeidet av Feste Kapp AS, datert 19.03.2018, skal legges til grunn for utforming.

§ 4-6 Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser

(PBL § 12-7 nr 7)

§ 4-6.1 Parkering

Bilparkering

- Det etableres minimum 1 parkeringsplass pr boenhet, hvorav minimum 1 av disse skal være HC. Parkering tillates etablert som overflateparkering. Det tillates også at p-plassene etableres som garasje eller carportanlegg.
- I tillegg skal det avsettes minimum 5 gjesteparkeringplasser, hvorav 1 av disse skal være HC.

Sykkelparkering

- Det skal etableres minimum 1,5 plasser pr boenhet. Disse skal plasseres på felles områder for sykkelparkering.

§ 5 REGULERINGSFORMÅL

§ 5.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1.1 Blokkbebyggelse BB 1

Områdene reguleres til blokkbebyggelse. Maksimum 55 % BYA.

Det skal etableres minimum 8 boenheter innenfor formålet.

Blokka skal etableres med 3 etasjer og ha flatt tak. Byggets 3. etasje skal være tilbaketrukket. Maksimal gesimshøyde er kote 248.

Det tillates mindre tekniske installasjoner over maksimal gesimshøyde.

Trapperom skal ikke rage over byggets maksimale gesimshøyde.

Det tillates takterrasse på tak over plan 2.

Tak over svalgang mot nord illustrert i planforslaget regnes som tilfredsstillende tilbaketrukket fasade for denne delen av bygget.

§ 5.1.2 Renovasjonsanlegg, felles

f_Ren 1 er felles for BB 1 og skal benyttes til felles plassering av avfallsdunker. Det

tillates både frittstående og nedgravde løsninger. Områdets areal kan justeres i tråd med det faktiske behovet.

§ 5.1.3 Lekeplass, felles

F_Lek 1 skal være felles for BB1. Området skal minimum inneholde sandkasse, huske, sklie, sittebenker og en felles møteplass. Uteoppholdsarealet skal opparbeides med bruk av varige materialer og det skal benyttes variert vegetasjon.

§ 5.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.2.1 Kjøreveg offentlig, o_KV 1-2, f_KV 3-4

- o_KV 1 er offentlig veg (Hadelandsvegen), planen stadfester dagens arealbruk.
- o_KV 2 er offentlig veg (Furuvegen) og planen stadfester dagens arealbruk.
- F_KV 3-4 regulerer nye adkomster til BB 1.

§ 5.2.2 Annen veggrunn, grøntareal, offentlig, o_AVG 1-2

o_AVG 1-2 er regulert til annen veggrunn, grøntareal og skal benyttes til grøfteareal eller nødvendig sideareal langs eksisterende veger og annen terrengtilpassing. Formålet stadfester dagens arealbruk.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Frisiktsone (H140_1)

Frisiktsone (H140_1) er satt til 13 x 30 meter.

Frisiktsone (H140_2-3) er satt til 3 x 20 meter

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs nivå. Gjerdet i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegs nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter, som ikke hindrer sikten, tillates.

§ 6.2 Støysone - rød sone (H210_1)

Innen rød sone tillates ikke arealbruk med støyfølsomt bruksformål.

§ 6.3 Støysone - gul sone (H220_1-2)

Ved byggesøknad skal det tas hensyn til og dokumenteres at de nye boligene med tilhørende uteområder tilfredsstiller anbefalte støygrenser i rundskriv T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv.

§ 6.4 Infrastruktursone VA (H410_1)

Innenfor hensynssonen finnes kommunal VA-infrastruktur. Det er knyttet rekkefølgekrav 4-2.1f) til tiltak innenfor sonen.

Retningslinje om kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.