

Detaljreguleringsplan for

PIPERVEIEN 2-4

Gnr./bnr: 173/30, 115/27, 173/111, 173/130

Godkjent av kommunestyret 07.02.2019, K-sak 3/19.
Rettet av Lunner kommune 12.02.2019 i henhold til K-sak 3/19.

Generelt

1.1 Planens hensikt

Hensikt med planen er å bygge boligblokk med inntil 17 boenheter med tilhørende infrastruktur.

1.2 Planområde

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det regulerte området på tilhørende plankart.

1.3 Reguleringsformål

Området er etter Plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, 2.ledd, nr.1)

- | | |
|-------------------------------------|-------|
| - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse | BBB |
| - Lekeplass, felles | f BLP |
| - Renovasjonsanlegg | f R |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl § 12-5, 2.ledd, nr.2)

- | | |
|-----------------------|-------|
| - Kjørevei, offentlig | o SKV |
| - Fortau, offentlig | o SF |



2 Felles bestemmelser

Illustrasjonsplanen bindes til fellesbestemmelsene (2).

2.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 21-2 skal det følge en utomhusplan tegnet på ajourført kartgrunnlag godkjent av kommunen. Planen skal Vlse:

- Byggets plassering og høyde
- Eksisterende og framtidig terreng
- Adkomst
- Parkeringsplasser
- He-parkeringsplasser
- Sykkelparkering
- Interne gangveger
- Beplantning
- Lekeplasser
- Belysning
- Håndtering av overvann
- Fordrøyningsmagasin
- Fortau
- Avfallsplass
- Inngjerding av lekeplass

Utomhusplan skal være godkjent før tillatelse blir gitt og byggearbeider settes i gang.

2.2 Universell utforming

Minst 50 % av boligene skal tilfredsstillende krav om tilgjengelighet. Det skal vektlegges at fellesområder og utearealer skal kunne brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for senere tilpassing eller spesiell utforming.

2.3 Visuell utforming

Bebyggelse og utearealer skal ha en god estetisk utforming (**jf.** PBL § 29.2). Bebyggelsen skal i forhold til volumer, takform, material- og fargevalg ha et helhetlig uttrykk, skal gjenspeile vår egen tids arkitektur og samspille med omgivende bebyggelse og landskap.

I tillegg stilles følgende krav:

Takene skal ha en ikke-reflekterende farge.

Fasadematerialet skal domineres av tre.

2.4 Klima og energi

Tilrettelegging for vannbåren varme, eller annen miljømessig bedre løsning, skal velges **jfr.** Pbl 27-5.

Det skal tilrettelegges for lading av El-bil ved alle p-plasser som tilhører boenhetene i parkeringskjeller.

Krav til energi følger de til enhver tid gjeldende krav og bestemmelser til energiforsyning nedfelt i lover og teknisk forskrift for bygg.

2.5 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.

2.6 Støy

Krav til innendørs og utendørs støynivå skal være oppfylt iht. retningslinjer for behandling av støy, **jf.** Miljøvern-departementets rundskriv T-1442 (2012), eller senere gjeldende retningslinje. Forskrifter er også relevant for støy i bygge- og anleggstiden.

2.7 Uteoppholdsareal, MUA

Det skal etableres minst 45 m² uteareal per boenhet.
Lekeplasser og private terrasser/ balkonger regnes med som uteareal.

2.8 Kulturminner

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

2.9 Grunnforhold

Før det gis tillatelse til tiltak må trygge grunnforhold på området være sikret, ved en uttalelse fra geoteknisk sakkyndig. Om nødvendig må det gjøres en geoteknisk undersøkelse. Grunnvannstand skal være kjent innafor planområdet.

2.10 Radon

Sikring mot radonfare skal gjennomføres i henhold til de til enhver tid gjeldende tekniske forskrifter.

2.11 Atkomst

Det tillates etablert en felles avkjørsel til planområdet. Plassering er angitt med pil i plankartet.

3 Bestemmelser for områder Bygg og anlegg

3.1 Områder for Boligbebyggelse -blokkbebyggelse - BBB

Plassering

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor regulerte byggegrenser, som vist i plankart. Det tillates oppført murer for nødvendig terrengbehandling mot Piperveien og Furuveien utenfor byggegrensen.

BYA (bebygd areal)

Minimum tillatt % - BYA i felt BBB er 30 %.

Maksimal tillatt % - BYA i felt BBB er 40%.

Beregningsgrunnlag for BYA er hele tomtas areal.

Høyder

Bebyggelsen skal ha flatt tak. Boenhetene i den øverste etasjen skal etableres med luft mellom, for å skape en mer transparent silhuettvirkning.

Det tillates etablert bebyggelse med tre etasjer, der tredje etasje er inntrukket. Fasade skal være minimum 2 meter inntrukket i forhold til underliggende etasjes fasadeliv.

Underliggende etasjer defineres som hovedbygningsskropp.

Maksimal gesimshøyde for hovedbygningsskropp er kote + 244,00.

Maksimal gesimshøyde for inntrukket 3. etasje er kote + 247,00.

Unntak for maksimale høyder kan gjøres for rekkverk på hovedbygningsskropp, samt for tekniske installasjoner der hvor dette er nødvendig. Unntak for krav om minimum 2 meter inntrukket tredje etasje kan gjøres for trapperom.

Parkeringskjeller

Det skal etableres parkeringskjeller under bebyggelsen. Kjeller skal bygges vanntett/ flomsikker.

Atkomst til parkeringskjeller skal være fra Furuveien, på vestsiden av planområdet, som angitt med pil i plankartet.

Det skal etableres minst 1 parkeringsplass per boenhet.

Minimum 5 % av disse skal være He-parkering.

Det skal etableres plass til 1 sykkel per boenhet i parkeringskjeller.

Det skal etableres 0,3 parkeringsplasser for gjester per boenhet.

3.2 Område for lekeplass, f_BLP

Området vist i plankart er regulert til lekeplass. Det skal etableres lekeplass særlig tilpasset barn fra 0-6 år.

Minste krav til møblering av lekeplassen er sandkasse, huskestativ, sklie og sittebenk. Lekeplassen skal gjerdes inn mot trafikkarealene i vest og nord.

3.3 Renovasjonsanlegg, f_R

Området vist i plankart er avsatt til renovasjon.

Renovasjonsanlegg skal plasseres innenfor dette arealet. Det skal benyttes nedgravde løsninger (avfallsbrønn).

4 Bestemmelser for Samferdsel og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg, o_SKV

Piperveien og Furuveien er regulert som offentlige kjøreveg.

4.2 Fortau, o_SF

Fortau er regulert langs Piperveien og Furuveien. Regulert bredde er 3,00 meter inkludert asfaltert skulder på 0,25 meter.

5 Rekkefølgekrav

5.1 Byggetillatelse

Ved søknad om byggetillatelse skal foreligge:

Utomhusplan

Detaljplaner for fortau, vann- og avløp og overvann
(fordrøyningsmagasin) .

Før byggetillatelse gis skal følgende være etablert:

Vann- og avløpsnett som blir berørt av planforslaget legges
om før bygging, i samråd med Lunner kommune.

Grunnvannsnivået innenfor planområdet skal være dokumentert.

5.2 Brukstillatelse

Før brukstillatelse gis skal følgende være etablert:

Trafikksikker atkomst

Flomsikker kjeller

Avkjørselstillatelse

Anlegg for vann og avløp

Elektrisitetsforsyning og renovasjon

Leke- og aktivitetsområder, iht. krav i kommuneplanens §1.5.

Småbarnslekeplass, iht.§3.2 i disse bestemmelser.

Uteområder skal være ferdigstilt i henhold til godkjent
utomhusplan.

Nødvendige sikringstiltak mot flom skal være gjennomført.

Fortau i Piperveien og Furuveien skal være ferdigstilt.

Fordrøyningsbasseng for overvann dimensjonert og konstruert
på grunnlag av beregnet overvannsmengde og faktisk
grunnvannsnivå innenfor planområdet, skal være ferdigstilt.

Inngjerding av lekeplass mot innkjøring til

parkeringskjeller og mot Kiwi-tomta skal være utført.

----- *** -----