



LUNNER KOMMUNE  
AREALFORVALTNING

# REGULERINGSBESTEMMELSER

( PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-7)

## DETALJREGULERING FOR GRUA TORG

Dato 18.10.2018  
Sist revidert 17.06.2021

PlanID: 0533-2018-0002

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2021 sak 48/21

### REGULERINGSFORMÅL

Innenfor området er arealet regulert til disse formålene, jfr. plan- og bygningsloven § 12-5:

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

- Energianlegg, trafo BE
- Renovasjonsanlegg BRE
- Kombinert bebyggelse og anlegg BKB

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

- Offentlig veg, o\_KV
- Offentlig fortau, o\_SF
- Offentlig annen veggrunn - grøntareal, o\_VG
- Trase for jernbane, offentlig, o\_TJ
- Kollektivholdeplass, offentlig o\_SKH

#### GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

- Grønnstruktur

#### HENSYNSZONE (PBL § 12-6)

- Bevaring, kulturmiljø

## **1 FELLES BESTEMMELSER:**

### **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. 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 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.

### **1.3 OVERVANN**

Overvannsmengder tilsvarende 20 års regn pluss 40 % klimapåslag skal håndteres internt i planområdet med Norsk Vann sin tre-trinnstrategi (fang, rens, infiltrer – forsinkt og fordrøy – sikre trygge flomveier).

Makskravet for påslipp av overvann på kommunalt overvannsnett er 8 liter pr. sekund.

### **1.4 RADON**

Alle bygg skal radonsikres i henhold til teknisk forskrift TEK 17.

## **2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER:**

### **2.1 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

#### **a) Utearealer**

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boligene skal utearealene inklusive nærlekeplass, renovasjonsanlegg, torg, bilveger, parkeringsplasser og gangareal være ferdig opparbeidet slik det er vist på illustrasjonsplanen og slik situasjonsplan viser. Arealene skal lyssettes. Bilveger og parkeringsplasser skal asfalteres. Lekeplass skal ha godkjent dekke og utstyr og torget skal ha et robust dekke med heller eller belegningsstein med gress rundt.

Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår, senest 1.10. samme år.

Høyspentlinjene skal legges i bakken (jordkabel).

#### **b) Krav til vegger, vann- og avløp**

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boligene skal kjøreveger, gangveger, og vann- og avløpsledninger, overvannsanlegg og flomvei være ferdig bygget.

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder og anleggsområder for vann og avløp istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes, senest innen 1.10. samme år dersom anleggsarbeid utføres vinterstid.

- c) Trafikkområder  
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene skal det være etablert nytt vegkryss med avkjøring til Grua kapell, veger og parkeringsplasser, bussholdeplass og gangareal langs fylkesveg 16. Dette skal bygges etter tekniske planer som er godkjent av Lunner kommune. Utbygger skal sette opp og holde ved like sikringsgjerde av type flettverksgjerde mot jernbanen med høyde 1,8 m som vist på illustrasjonsplanen. Forretningsbygg, bygg 3, kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før det er dokumentert at det er ferdig opparbeidet tilstrekkelig parkeringsplasser for bygget. Teknisk plan for anlegg som berører Hadelandsvegen skal godkjennes av grunneier, fylkeskommunen. Det må foreligge foreligge avtale om bruk av nærliggende eksisterende parkeringsarealer før det gis ferdigattest for torget.
- d) Støytiltak  
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger skal nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet. Jf. punkt 3.3.
- e) Utbyggingsrekkefølge  
Byggetrinn 1  
Bygg 2 med parkeringskjeller med plass til 18 biler og parkeringsplasser på bakkeplan med plass til 8 biler. 16 sykkelparkeringplasser. Minst 10% av bilplassene skal være tilrettelagt for handicappede (størrelse og plassering). Bussholdeplass, nytt vegkryss og ny adkomst til Grua kirke, midlertidig vegadkomst, del av torg, lekeplass, sikkerhetsgjerde mot jernbanen, støyskerm/støyvoll mot Hadelandsvegen, renovasjon.  
Byggetrinn 2  
Bygg 1 med parkeringskjeller med plass til 22 biler og parkeringsplasser på bakkeplan med plass til 13 biler. 20 sykkelparkeringplasser. Minst 10% av bilplassene skal være tilrettelagt for handicappede (størrelse og plassering). Permanent adkomstveg, ferdigstille torg inkludert minst 10 sykkelparkeringplasser til torg, renovasjon.  
Byggetrinn 3  
Bygg 3 med 29 parkeringsplasser på bakkeplan og 6 sykkelparkeringplasser.

### **3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1. LEDD nr. 1)**

#### **3.1 Generelt**

Kombinert bebyggelse og anlegg gjelder areal for 2 boligblokker i 4 etasjer, 1 forretningsbygg i 3 etasjer, med kontor/småforretninger, leiligheter og bevertning og anlegg som lokale kjøre- og gangveger, parkering og uteoppholdsareal med lekeareal og torgareal.

Bebyggelsen dekker følgende areal, BYA:

Bygg 1 er på 420 m<sup>2</sup>, i tillegg til 150 m<sup>2</sup> overbygde arealer, i alt 570 m<sup>2</sup>.

Bygg 2 er på 364 m<sup>2</sup>, i tillegg til 130 m<sup>2</sup> overbygde arealer, i alt 494 m<sup>2</sup>.

Bygg 3 er på 606 m<sup>2</sup>.

Parkeringsareal på bakkeplan som inngår i BYA: 767,5 m<sup>2</sup>.

Sum bebygd areal BYA, inkludert parkeringsareal er 2441,5 m<sup>2</sup>.

Del av atkomstveg til Grua Torg er offentlig veg som vist på illustrasjonsplan, i alt 252 m<sup>2</sup>.

Torgarealet er planlagt å være offentlig som vist på illustrasjonsplan og er til sammen 1449 m<sup>2</sup>.

Som vedlegg til detaljreguleringsplan er det utarbeidet illustrasjonsplan og 3D-illustrasjon som viser planlagt bebyggelse, interne vegger og parkering. Illustrasjonsplanen datert 08.02.21 er juridisk bindende.

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.
- Bygningers plassering, høyder og møneretning.
- Torg og uteoppholdsareal med lekeområder.
- Atkomst, parkering- og biloppstillingsplasser.
- Veier og gangforbindelser.
- Terrengprofil som viser bygninger og utenomhusanlegg.
- Planlagte høyder på terreng, vegger, osv.
- Skjæringer/fyllinger, murer.
- Støyskjerm mot fylkesvegen og gjerde mot jernbanen.
- Overvannsanlegg
- Dokumentasjon av brannvannsløsning
- VA-rammeplan
- Støyberegning og støytiltak i henhold til støyretningslinjen T-1442
- Sykkelparkeringsplasser

### **3.2 Byggegrenser**

Generelt gjelder 4 m byggegrense mot naboeiendom. Byggegrense mot fylkesveg 16 i vest er 15 m fra senterlinje veg. Byggegrense mot jernbanen er 30 m fra senterlinje jernbane.

### **3.3 Støy**

Støy på uteoppholdsareal skal tilfredsstillende følgende krav:

I samsvar med krav i TEK og nyeste versjon av T-1442 er kravet at støynivå på nye uteoppholdsareal skal tilfredsstillende gjeldende krav,  $L_{den} \leq 55$  dB for veg og  $L_{den} \leq 58$  dB for jernbane. Oppsetting av støyskjerm med høyde 1,5 m på en 50 m lang strekning som vist på plankartet vil medføre at uteoppholdsarealene er innenfor støygrensene.

Støynivå ved fasade: Vegtrafikk gir ikke støynivåer over grenseverdi  $L_{den} 55$  dB. Jernbanen gir støy over grenseverdi for stille side  $L_{den} 58$  dB på fasade mot øst for bygg 1 og mot nord og øst for bygg 2. Bygg 1 og 2 har stille side mot vest og sør. Soverom mot øst må isoleres mot støy slik at støynivået holdes innenfor tillatte grenser.

Utbygger skal sette opp støyskjerm mot fylkesveg 16 slik plankartet viser, i en lengde på 50 meter og med høyde 1,5 meter, eventuelt støyvoll.

### **3.4 Energianlegg, trafo**

De planlagte byggene skal tilrettelegges for vannbåren varme.

Eksisterende høyspentlinje over eiendommen legges i kabel i kjøreveg gjennom området. Det etableres en trafo i forbindelse med bebyggelsen. All lavspent legges i kabel i bakken. Plankart og illustrasjonsplan viser plassering av ny trafo.

### **3.5 Utnyttelsesgrad**

Maksimalt tillatt utnyttelse inkludert parkering er 40 % BYA. Minimum bebyggt areal inkludert parkering er 30 % BYA.

### **3.6 Høyder**

Høyeste gesimshøyde for byggene 1 og 2 blir +384,12 meter. Bygg 3 har maksimal gesimshøyde +375,54 meter. Bygg 1 og 2 har maksimal høyde 15,9 meter fra overkant gulv i garasje til overkant heissjakt. Bygg 3 er 10,34 m høyt.

### **3.7 Estetiske forhold**

Boligblokkene utføres med tilnærmet flatt tak med ca. 3 graders helning ned mot øst, og et tydelig takutspring for å forskjønne byggene. Fasadene kles med stein, tre og glass. Terrassene får glassrekkverk i fasade mot torget i vest. Det blir svalganger i øst. Fargevalget vil bestå av jordfarger og gråtoner, og vil være i tråd med norsk tradisjon og praksis for gode boligblokkprosjekter.

Forretningsbygget vil få et arkitektonisk uttrykk som leilighetsbygget med pulttak, takutstikk, og sammenhengende terrasser/balkonger. Inngangsdører og porter og fargevalg vil få samme uttrykk som på leilighetsbyggene.

### **3.8 Parkering**

4-roms leiligheter skal ha 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, 3-roms leiligheter skal ha 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet og 2-roms leiligheter skal ha 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Forretningsbygg 3 har krav om 1 biloppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal for kontor og forretning og 1 biloppstillingsplass pr. 15 m<sup>2</sup> bruksareal for servering.

Bygg 1 har krav om 32 parkeringsplasser, og bygg 2 har krav om 26 parkeringsplasser, i alt 58 parkeringsplasser. For bygg 3 så er kravet om antall parkeringsplasser avhengig om lokalene benyttes til kontor og forretning, bevertning eller leiligheter.

Parkeringsplassene i parkeringskjeller og øst for bygg 1 dekker kravet til parkering i byggene 1 og 2, i alt 58 parkeringsplasser.

I bygg 3 i 1. etasje krever 112 m<sup>2</sup> rom for servering 7,6 parkeringsplasser. 228 m<sup>2</sup> kontor/forretning krever 4,6 parkeringsplasser. I alt er det krav om 12,2 parkeringsplasser for 1. etasje i bygg 3.

I bygg 3 i 2. etasje planlegges i alt 7 stk. 2-roms leiligheter, med krav til i alt 7 parkeringsplasser. I tillegg 97 m<sup>2</sup> kontorlokale som krever 2 parkeringsplasser. 2. etasje krever 9 parkeringsplasser.

I bygg 3 i 3. etasje planlegges i alt 7 stk. 2-roms leiligheter, med krav til i alt 7 parkeringsplasser.

Sum krav til parkeringsplasser for bygg 3 blir 29 parkeringsplasser.

Totalt for bygg 1-3 er det krav om 87 parkeringsplasser. Det er planlagt 40 parkeringsplasser i parkeringskjeller og 50 parkeringsplasser ute på bakkeplan, totalt 90 parkeringsplasser. Av dette er 4 HC-plasser innendørs og 4 HC-plasser utendørs, i alt 10 % av plassene.

Til bilparkering for torget benyttes parkeringsplass ved butikk nær ved.

Utendørs parkering for bevegelsehemmede skal være plassert nær inngang, og parkering for bevegelsehemmede i parkeringskjeller skal være plassert nær heis. I parkeringskjeller skal det være tilrettelagt for lading av el-biler.

Sykkelparkering plasseres under tak bak boligene mot jernbanen, 1 sykkelparkingsplass pr. leilighet; 20 plasser ved bygg 1 og 16 plasser ved bygg 2. Det skal tilrettelegges for lading av el-sykler.

Ved torget skal det være 10 sykkelparkingsplasser og ved bygg 3 skal det være 6 sykkelparkingsplasser.

### **3.9 Renovasjon**

Det planlegges nedgravde avfallsbeholdere, kalt dypoppsamlere, ved innkjøring til Grua Torg, slik plankart og illustrasjonsplan viser.

### **3.10 Lekeplass**

Området vest for boliger, ved planlagt torg er uteoppholdsplass og nærlekeplass for boliger med 50 boenheter. Det er krav om nærlekeplass for lek og opphold for barn og voksne nær inngangsdør. Illustrasjonsplanen viser totalt 245 m<sup>2</sup> nærlekeplass for 50 boenheter. Området kan benyttes til ulike aktiviteter og som sosiale møteplasser med bord og benker. Ansvar for drift og vedlikehold av lekeplassene påhviler innehavere av boligene. Minimumsinnhold er: Fuglerede huske eller vanlig huske, rutsjebane/sklie, sandkasse 10 – 15 m<sup>2</sup>, gyngedyr og bord/benker.

### **3.11 Torg**

Torgarealet skal utformes som et amfi som belegges med heller eller belegningsstein. Det skal etableres sitte- og trappe-Amfi i granittstein som vil være vedlikeholdsfrie sommer som

vinter. Sittebenker er tenkt laget av naturstein/granittsteiner bekledd med treiller/plank på toppen.

Rundt amfiet skal det gå en gangveg fra gulvnivået i amfiet og opp til toppen av amfiet med stigning universelt utformet. Det skal være gress og busker mellom amfiet og gangvegen..

### **3.12 Detaljhandel**

Areal til detaljhandel må ikke bidra til å overskride den maksimale øvre grense for samlet bruksareal for detaljhandel innafor Grua sentrum som er 3000 m<sup>2</sup> BRA.

## **4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)**

### **4.1 Offentlig veg, o\_KV:**

1. o\_KV1 er eksisterende fylkesveg 16 i vestre kant av planområdet.
2. o\_KV2 er veg til kapellet og innkjøring til bolig- og næringsområdet. Innkjøring til bolig- og næringsområdet har kjørebanebredde 5,5 meter inkl. skulder. Planlagt veg til boligene har også kjørebanebredde 5,5 meter inkl. skulder. Veg til Grua kapell har kjørebanebredde 4,0 meter.

### **4.2 Annen veggrunn – offentlig, o\_VG**

1. Annen veggrunn, areal for fylling/skjæring og grøft, er sideareal langs fylkesveg 16 og langs innkjøring til bolig- og næringsområde og til Grua kapell.

### **4.3 Fortau, o\_SF1**

1. Planlagt fortau mellom kollektivholdeplass og innkjøring til bolig- og næringsområde og kapell har en asfaltert bredde på 3,5 meter som vist på plankartet.

### **4.4 Kollektivholdeplass, offentlig o\_SKH**

1. Planlagt kollektivholdeplass anlegges som vist på plankartet og skal asfalteres.

### **4.5 Trasé for jernbane, offentlig o\_TJ**

1. Eksisterende jernbane ligger innenfor jernbanen sin eiendom.

## **5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)**

### **5.1 Grønnstruktur, offentlig o\_GN**

1. Planlagt turveg er gangsti mellom veg f\_V2 og lekeplass f\_L1.

## 6 Hensynssone (PBL § 12-6)

1. Taubanetråsen, id 215787, er et etter-reformatorisk kulturminne, dvs. fra etter år 1536, og er lagt inn i den nasjonale kulturminnedatabasen som et ikke fredet kulturminne. Den kan imidlertid inneha verneverdi som et nyere tids kulturminne og reguleres med hensynssone c. Hensynssona er ikke til hinder for at tiltakene i detaljreguleringsplanen kan gjennomføres.

## 2. DEFINISJONER

PBL	Plan- og bygningsloven
BRA	Bruksareal for bebyggelse på en tomt beregnes etter Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK), kapitel III § 3-6. Der annet ikke er angitt medregnes parkeringsareal med 18 m <sup>2</sup> per biloppstillingsplass. For bruksareal under terreng benyttes følgende beregning: <ul style="list-style-type: none"><li>- 100 % der avstanden er over 1,5 m.</li><li>- 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m.</li><li>- 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m.</li></ul>
%-BRA	Prosent bruksareal er forholdet mellom bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) og tomtearealet.
BYA	Beregnes etter TEK, § 3-4. Der annet ikke er angitt medregnes parkeringsareal med 18 m <sup>2</sup> per biloppstillingsplass.
%-BYA	Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter TEK § 3-5.
MUA	Minste uteoppholdsareal beregnes etter TEK § 3-3, og gjelder de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Dersom ikke annet er angitt regnes ikke takterrasser og overbygd del av terrasse med i MUA.