



LUNNER
KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER
(PLAN- OG BYGNINGSLOVEN§ 12-7)**

DETALJREGULERING FOR BOLIGFELT BUREISERVEGEN

Dato 20.09.2018
Sist revidert 12.02.2019

Plan nr. 0533-2017-0008

Vedtatt av kommunestyret 04.04.2019 sak 30/19

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)

Boligbebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Andre typer bebyggelse og anlegg

Energianlegg

Renovasjonsanlegg

Uteoppholdsareal

Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(§ 12-5, 1.ledd nr. 2)

Veg

Kjøreveg

Fortau

Gang-/sykkelveg

- Annen veggrunn - grøntareal

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE
Landbruks-, natur- og friluftsområde

(§ 12-5, 1.ledd nr. 5)

HENSYNSSONER

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

SIKRINGSSONE
Frisikt H140

(§ 11-8, 3.ledd, a)

FARESONE

Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler H370

(§ 11-8, 3.ledd, a)

FELLESBESTEMMELSER

1.1 TILGJENGELIGHET

Tilgjengelighetskravet skal oppfylles i tråd med teknisk forskrift (TEK). Minst 50% av boligene skal tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

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 UTOMHUSPLAN

Sammen med søknad om tillatelse til oppføring av bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn utomhusplan og snitt for utbyggingsfelt og fellesarealer. Planen skal vise:

- .. Atkomst til fellesarealer
 - Stigningsforhold og universell tilgjengelighet
- .. Utforming av uteoppholdsarealer og lekeplasser, herunder møblering og belysning
- .. Eksisterende og ny beplantning
 - Overvannstiltak
 - Terrengforming
 - Massehåndtering

Til beplantning skal det kun benyttes arter som vokser naturlig i området.

1.4 SITUASJONSPLAN

Sammen med søknad om tillatelse til oppføring av bebyggelse på den enkelte tomt, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn situasjonsplan som viser:

- .. Tomtegrenser og byggegrenser

- Bebyggelsens plassering, høyde og møneretning
- Atkomst
- Parkering/ garasje
- Eksisterende og nytt terreng

1.5 OVERVANNSHÅNTERING

Overvann skal håndteres internt i planområdet ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.

1.6 MASSEHÅNTERING

Eventuelle overskuddsmasser skal håndteres internt og ikke kjøres ut av planområdet.

1.7 EIERFORM

Boligområdet er privat. Uteoppholdsareal (lekeplass), interne kjøreveger samt landbruks-, natur- og friluftsområde skal være felles for boligene innenfor planområdet.

Område regulert til energianlegg, gang-/sykkelveg og fortau langs Kongevegen skal være offentlig.

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

2.1 BOLIGBEBYGGELSE

2.1.1 Utnyttelse

Området tillates utbygget med inntil 30 boenheter.

Innenfor område avsatt til konsentrert småhusbebyggelse tillates det utviklet inntil 9 boenheter.

Område avsatt til konsentrert boligbebyggelse kan bebygges med kjedete eneboliger, rekkehus, to- eller firemannsboliger.

Det tillates ikke sekundærleilighet.

Maks. tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 30% BYA for områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

For områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse tillates en maks. tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 40% BYA.

Maks tillatt bebygd areal (BYA) på frittliggende garasje/uthus er 45 m². Alt bebygd areal medregnes i% BYA, også garasje/carport.

Boligbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på reguleringskartet. Garasje/carport/bod kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense eller formålsgrense mot veg forutsatt at det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverk.

2.1.2 Høyder

Boliger innenfor feltene BFS 1, BFS 2 og BKS tillates oppført med maks. gesimshøyde på 6,0 m/maks. mønehøyde på 7,5 m.

Boliger innenfor feltene BFS 3, BFS 4 og BSF 5 tillates oppført med maks. gesimshøyde på 7,0 m/maks. mønehøyde på 8,5 m.

Frittliggende garasje skal ha maks gesimshøyde 3,5 m og maks

mønehøyde 5,0 m.

Høyder skal måles med utgangspunkt iferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

2.1.3 Estetiske forhold

Takflater skal ha ikke-reflekterende farge.

Hovedbygningsskroppen skal følge koteretningen.

Bebyggelse og anlegg skal tilpasses landskap/terreng og utformes med minst mulig inngrep i terreng og vegetasjon.

Ikke utbygde deler av byggeområdet skal opparbeides slik at de får god sammenheng mellom terreng på de ulike eiendommene, veganlegg og grøntareal.

Dersom terrengnivået endres mer enn 1,5 meter målt fra opprinnelig terrengnivå, skal nivåforskjellen tas opp gjennom bygningsskroppen.

2.1.4 Krav til lekeplass, uteoppholdsareal

Sentralt i planområdet skal det etableres felles uteoppholdsareal og lekeplass, feltf_BLK1, for alle boligene innenfor planområdet.

Størrelsen skal være minst 3 500m². Uteoppholdsareal og lekeplass skal møbleres med lekeapparater og sittegrupper. Det skal etableres plass for ballspill/balløkke.

Innenfor område avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (BKS) skal det etableres nærlekeplass for små barn, felt f_BLK2. Størrelsen skal være minst 150m². Det skal møbleres med lekeapparater for små barnog sitteplasser.

Uteoppholdsareal skal beplantes med trær og busker. Ved etablering av ny vegetasjon skal det tilstrebes å bruke arter med et naturlig preg og som er tilpasset området for øvrig. Planter som kan framkalle sterke allergiske reaksjoner skal unngås.

2.1.5 Avkjørsel

Det tillates en avkjørsel per tomt.

2.1.6 Parkering

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr boenhet. Dette skal også dekke behovet for gjesteparkering. Biloppstillingsplasser skal medregnes i grad av utnytting med 18 m² pr. plass.

Garasje bygget vinkelrett på atkomstvegen skal oppføres minst 6 m fra vegkant.

2.1.7 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T- 1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne.

2.1.8 Energiforsyning

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

- 2.1.9 Vann og avløp
Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning.
- 2.2 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG- ENERGIANLEGG
- 2.2.1 Innenfor området tillates det nettstasjon i henhold til teknisk plan godkjent av nettleverandør.
- 2.3 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG- RENOVASJONSANLEGG
- 2.3.1 Innenfor området tillates det oppført avfallshus for plassering av felles avfallsdunker/opsamlingsenheter. Utforming av området og anlegg skal godkjennes av Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS.
- 2.4 UTEOPPHOLDSAREAL - LEKEPLASS
- 2.4.1 Arealet merket f_BLK 1 skal opparbeides som lekeplass med lekeapparater og areal egnet for ballspill. Størrelsen på lekeplass inkl. ballplass skal være minst 3,5 daa.
- 2.4.2 Arealet merket f_BLK 2 skal opparbeides som nærlekeplass med tilrettelegging for lekeapparater for små barn og sittebenker. Størrelsen på nærlekeplass skal være minst 150m².
- 2.4.3 Opparbeidelsen av uteoppholdsarealer skal skje i henhold til utomhusplan som skal godkjennes av Lunner kommune.

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.
- 3.2 KJØREVEG
- 3.2.1 Kongevegen reguleres med en vegbredde på 5,5 m, inkl. skulder. Regulert bredde på kjøreveger i boligområdet er 5,0 m med mulig breddeutvidelse i horisontalkurver. Dette inkluderer 4,5 m kjørebanebredde og 0,25 m skulder på hver side.
Maks stigning på veg er 8 %.
Det skal etableres belysning langs interne kjøreveger.
- 3.6 ANNEN VEGGRUNN, GRØNTAREAL
- 3.6.1 Langs de interne kjørevegene kan det etableres grøfter og andre sidearealer som fyllinger og skjæringer. Fyllinger og skjæringer skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
Innenfor areal avsatt til annen veggrunn mellom kjøreveg og fortau

langs Kongevegen skal det oppføres rekkverk.

3.7 FORTAU

3.7.1 Det skal etableres fortau langs østsiden av Kongevegen fra Solheimstorget til krysset mellom Kongevegen og Bureiservegen. Fortauet skal ha en bredde på 3 m pluss 0,25 m gruslagt skulder pluss 0,5 m rekkverksrom som fordeles mellom veg og fortau. Fortauet skal ha belysning. Fortauet skal asfalteres.

3.8 GANG-/SYKKEL VEG

3.8.1 Det skal etableres gang-/sykkelveg fra boligområdet sørover mot Kongevegen. Gang-/sykkelvegen skal legges med minst mulig stigning. Gang-/sykkelvegen skal ha mulighet for vinterbrøyting. Den skal ha en bredde på maks.3 m og et jevnt overflatedekke.

4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 12-5, 1. LEDD NR. 5)

4.1 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

4.1.1 1 Områdene skal ligge som en vegetasjonsskjerm og grønn overgangssone mellom boligområdet og tilgrensende områder. Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Plukkhogst, tynning og nødvendig skjøtsel er tillatt. På deler av området som må graves opp i anleggsfasen skal det tilrettelegges for naturlig revegetering med stedegen masse.

5 HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 11-8)

5.1 SIKRINGSSONE

5.1.1 Frisikt
Innenfor frisiktlinjer som er vist på plankartet skal det være frisikt 0,5m 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.

5.2 FARESONER

5.2.1 Høyspenningsanlegg
Trase for nedgravd høyspentkabel er vist med hensynssone på reguleringskartet. Innenfor faresone tillates det etablert mast mot Bureiservegen inord. Kabeltraseen skal graves nedherfra og fram til eksisterende mast isørøst.
Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført bebyggelse, med unntak av nettstasjon plassert i henhold til teknisk plan godkjent av nettleverandør.

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

6.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett og overvann være godkjent av Lunner kommune.

- 6.2 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal det foreligge godkjent teknisk plan for energinett.
- 6.3 Før nye boliger kan tas i bruk, skal luftstrek for høyspent være lagt i jordkabel langs hensynssone H370 fra krysningsspunkt med eiendomsgrense i nord til eksisterende mast innenfor landbruks-, natur- og friluftsområde i sør. Nedgravingen skal gjøres i samarbeid med netteier.
- 6.4 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent utomhusplan for planområdet .
- 6.5 Teknisk plan som viser nødvendig dimensjonering og løsninger for brannvannsdekning skal godkjennes av Lunner kommune før rammetillatelse kan gis.
- 6.6 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal veg, samt vann- og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende byggvære koblet til nettet. Kongevegen fra krysset med Bureiservegen og ut til Solheimstorget/bussholdeplass, skal asfalteres.
- 6.7 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal energinett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende byggvære koblet til energinettet via jordkabel.
- 6.8 Før det gis brukstillatelse til nye boliger, skal lekeplasser inkl. ballplass være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- 6.9
- Før det gis brukstillatelse til nye boliger skal hele strekningen mellom Lunner kirke og Bureiservegen ha nedsatt hastighet til 40 km/t, og i tillegg skal det bygges fortau med belysning langs Kongevegen fra Bureiservegen til Solheimstorget. Krav til opparbeidelse av fortau med belysning framgår av § 3.7.1.
- 6.10 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal strekning av Kongevegen fra krysset med Bureiservegen og ut til Solheimstorget, være asfaltert.