



LUNNER
KOMMUNE

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

**DETALJREGULERING FOR
LUNNER HELSE OG OMSORGSSENTER OG HARESTUA SENTRUM**

Dato **23.10.2017**
Sist revidert **23.10.2017**

Plan nr. NN

Vedtatt av kommunestyret dd.mm.åååå sak nn/åå

DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven.

%- BYA Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter NS-3940.

1 PLANENS BEGRENSNING

Det regulerte området er vist med planavgrensning på plankart. Planen omfatter regulering på grunnen (vertikalnivå 2).

2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for et tydelig sentrum på Harestua med en variasjon av bolig, forretning og kontor samt helse- og omsorgssenter som en integrert del av sentrumsområdet.

3 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området er regulert til følgende arealformål og hensynssoner, jamfør plan- og bygningslovens § 12-5 og §12-6 og §11-8:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5, 1.ledd nr. 1)	SOSIKODE
Institusjon	1163
Vann- og avløpsanlegg	1540
Øvrig kommunalteknisk anlegg	1560
Bolig/Forretning/kontor	1802
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)	
Kjøreveg	2011
Fortau	2012
Torg	2013
Gang- og sykkelveg	2015
Annen veggrunn - grøntanlegg	2019
INFRASTRUKTURSONE (§ 11-8b, jf. §12-6)	
Krav vedrørende infrastruktur	410
BESTEMMELSESGRENSE (§ 12-7)	
Sone for bestemmelse #1-4	

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 OVERVANN

Prinsippene i plan for overvann- og drenering (5.10.2017) skal legges til grunn ved videre detaljutforming og prosjektering av tiltakene. Ny bebyggelse på mer enn 50 m² skal ha fordrøyning på tak med en avrenningsfaktor på 0,1. Parkeringsplasser, internveier og torg skal ha dekke med infiltrasjonsevne.

4.2 FRISIKT

I frisisiktoner 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.

4.3 MELDEPLIKTEN ETTER KULTURMINNELOVEN § 8

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som 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 kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

4.4 ILLUSTRASJONSPLAN

Plassering av internveier, varelevering og parkering skal være som vist i illustrasjonsplan datert 23.10.2017. Mindre justeringer kan tillates gjennom godkjenning av teknisk plan for vei.

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

5.1 FELLESBESTEMMELSER BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1.1 Utomhusplan

Sammen med søknaden om tillatelse til oppføring av bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100.

Planen skal vise hvordan de for den ubebygde delen av tomten, herunder tak, skal opparbeides som uteoppholdsarealer. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk, sitteplasser, lekeapparater, belysning, gjerder, leegger og støttemurer. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning, grønne vegetasjonsflater og håndtering av overvann.

5.1.2 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene der dette er angitt på plankartet. Flateparkering tillates innenfor byggegrense mot vei. Byggegrense langs med torg, gang- og sykkelvei og fortau går i formålsgrensen. Balkonger kan krage utover byggegrensen med inntil 3 meter. Høyde over fortau og torg skal være minimum 3,5 m.

5.1.3 Energibehov

Alle byggverk skal prosjekteres og utføres slik at lavt energibehov og miljøriktig energiforsyning fremmes.

I alle bygg på 500 m² eller over settes krav om at minimum 60 % av energiforsyningen skal dekkes av annen energiforsyning enn elektrisitet og/eller fossile brensler. I mindre bygg er kravet 40 %.

5.1.4 Fasader

Fasademateriell skal domineres av tre i alle bygg.

For første etasjer som vendes mot torget skal det tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet med kundeinngang fra torget, fasademateriell skal domineres av glass, og avvisende lukkede fasader tillates ikke.

5.1.5 Taklandskapet

Det tillates takoppbygg (trapperom, ventilasjon mm.) på inntil 3 m over maksimal mønehøyde, og inntil 10 % av takflaten. Takoppbygg skal være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 2 m.

Tilbaketrekning gjelder ikke for heis/trapperom som integreres i den arkitektoniske utformingen. Tilbaketrekning gjelder ikke for åpne/transparente rekkverk/sikkerhetsgjerdet med maks 1,2 m høyde i forbindelse med takterrasser.

5.1.6 Parkering

Boligbebyggelse skal ha minimum:

- 2 oppstillingsplass for sykkel under tak per boenhet
- 1 biloppstillingsplass per boenhet på 70 m² eller mer
- 0,5 biloppstillingsplass per boenhet på 30-70 m².

Kontor og forretning skal ha minimum:

- 1 oppstillingsplass for sykkel per 50 m² bruksareal.
- 1 biloppstillingsplass per 50 m² bruksareal.
- 5 biloppstillingsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede, med en bredde på minst 4,5 m.

Institusjon skal ha minimum:

- 1 oppstillingsplasser for sykkel per 50 m² bruksareal under tak
- 20 biloppstillingsplasser for ansatte/tjenestebiler
- 60 biloppstillingsplasser for gjester
- 5 biloppstillingsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede, med en bredde på minst 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier.

Parkeringsplasser utomhus med mer enn 30 bilplasser, skal oppdeles med tre- eller buskrekker.

Det skal minimum tilrettelegges for 20 sykkelparkeringsplasser på torget.

Detaljregulering for Lunner helse- og omsorgssenter og Harestua sentrum - Lunner kommune

5.2 INSTITUSJON (BIN)

5.2.1 Arealbruk

Området kan benyttes til institusjonsformål herunder bevertning. Den ubebygde delen av tomten skal opparbeides parkmessig. Energibrønner tillates plassert i området.

5.2.2 Utnyttelse

Maks tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 60 %.

5.2.3 Høyder

Tillatt kotehøyde er vist på plankartet.

5.3 BOLIG, FORRETNING, KONTOR (BFK1 og BFK2)

5.3.1 Arealbruk og utforming

Området kan benyttes til bolig (blokkbebyggelse) forretning og kontor. Den ubebygde delen av tomten skal opparbeides parkmessig. Mesaniner tillates.

5.3.2 Utnyttelse

BFK1: Maks tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 78 %.

BFK2: Maks tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 68 %.

5.3.3 Høyder

Tillatt kotehøyde er vist på plankartet.

5.3.4 Takterrasse tilgjengelig for allmenheten

50 % av den samlede takterrassen over første etasje i felt BFK1 og BFK2 skal være tilgjengelig for allmenheten.

Det skal sikres en gangforbindelse for allmenheten over tak fra torget til fylkesvei 24. Adkomst fra torget til taklandskapet skal sikres både med heis og trapp.

5.3.5 Krav til lekeplass, uteoppholdsareal for konsentrert bebyggelse

Det skal avsettes et minimum uteoppholdsareal pr. bolig til privat og/eller felles bruk på minimum 25 % av leilighetens størrelse.

Det skal tilrettelegges for nærlekeplass med minimum størrelse på 150 m² per 30. leilighet med maksimal avstand til disse på 50 m. Lekeplassen skal minimum inneholde en sandkasse og tre ulike lekeapparater, samt sittebenker for voksne.

5.4 VANN- OG AVLØPSANLEGG (BVA)

Områdene skal benyttes til pumpestasjon for spillvann med tilhørende oppstillingsplass for bil. Pumpestasjonen skal være offentlig. Maks mønehøyde er kote 245.

5.5 ØVRIG KOMMUNALTEKNISK ANLEGG (BKT)

Området skal benyttes til trafostasjon og nodestasjon tilknyttet sentrumsbebyggelsen. Maks mønehøyde er kote 245.

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

6.1 FELLESBESTEMMELSER

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.

6.2 KJØREVEG

o_SVK1 skal være offentlig kjøreveg
f_SKV2 er felles for område o_BIN og senere utskilte parseller.
f_SKV3 er felles for område BFK1 og senere utskilte parseller.
f_SKV4 er felles for område BFK1 og BFK2 og senere utskilte parseller.
f_SKV5 og 6 er felles for område BFK2 og senere utskilte parseller.

6.3 GANG- OG SYKKELVEG

Gang- og sykkelvei (o_SGS) skal være offentlig med fast dekke og lyssettes.

6.4 FORTAU

Alle fortau skal være offentlig og lyssettes.

Felt o_SGS5 tillates opparbeidet med enkel utforming i påvente av detaljreguleringsplan for området.

6.5 TORG

Felt o_ST skal være offentlig torg. Alle bygg med publikumsfunksjon skal ha barrierefri adkomst fra torget. Utforming, møblering og materialbruk på torget skal legge til rette for opphold og aktivitet for alle aldersgrupper samt bidra til lokal håndtering av overvann.

Det tillates varelevering på torget til forretninger uten egen vareleveringszone.

6.6 ANNEN VEGGRUNN, GRØNTAREAL

Feltene skal benyttes til grøntrabatt og grøfter langs gaten. Grøntrabatten skal inneholde dreneringsmasser. Rabatten mellom gang- og sykkelvei og kjørebane skal beplantes.

7 HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 11-8)

7.1 INFRASTRUKTURSONE

Innenfor infrastruktursonene H410_1 og H410_2 skal det etableres overvannsgrøfter som er minimum 1 m brede i bunn og 0,4 m dype, iht. godkjent overvannsplan.

7.2 BESTEMMELSESGRENSE

#4 Sone for bestemmelse om gangbro

Innenfor sone #4 skal det opparbeides en offentlig gangbro som knytter takterrassene over første etasje sammen (ref. 5.3.4). Gangbroen skal harmonere med bygningene rundt og være maksimum 3 m bred.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, LEDD NR. 10)

- 8.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett.
- 8.2 Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
- 8.3 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal det foreligge godkjent teknisk plan for energinett.
- 8.4 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal veg, vann - og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.
- 8.5 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.
- 8.6 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor et gitt byggetrinn (vist med bestemmelsesområde #1, #2 og #3), skal uteoppholdsareal/lekeplasser for det gitte byggetrinnet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- 8.7 Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse innenfor bestemmelsesområde #3 skal torget inkludert trapp opp til gangforbindelse over takterrasse til fylkesvei 24 være opparbeidet.
- 8.8 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #1 og o_BIN skal det opparbeides en gjennomgående gang- og sykkelvei fra Piperveien til fv.24 Elvefaret.
- 8.9 Før det gis ferdigattest skal tiltak som sikrer planområdet mot flomfare være gjennomført og dokumentasjon foreligge.