

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

**( PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-7)**

**DETALJREGULERING FOR \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_**

Datodd.mm.åååå

Sist revidert dd.mm.åååå Plan nr. nn

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

Dette dokumentet er en mal med aktuelle bestemmelser. Bruk de bestemmelsene som er relevante for den enkelte plan, og stryk resten. Det er gjort et utvalg av de mest relevante underformålene. For komplett oversikt over mulige underformål, benytt Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregiseter. (Kan lastes ned fra Miljøverndepartementets nettsider: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/).

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, jamfør plan- og bygningslovens § 12-5:

Fyll inn formål, og stryk det som ikke passer.

|  |  |
| --- | --- |
| BEBYGGELSE OG ANLEGG | (§ 12-5, 1.ledd nr. 1) |
| Fyll inn |  |
| SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR | (§ 12-5, 1.ledd nr. 2) |
| Fyll inn |  |
| GRØNNSTRUKTUR | (§ 12-5, 1.ledd nr. 3) |
| Fyll inn |  |
| LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER | (§ 12-5, 1.ledd nr. 5) |
| Fyll inn |  |
| BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG | (§ 12-5, 1.ledd nr. 6) |
| Fyll inn |  |

HENSYNSSONER

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

Fyll inn hensynssoner, og stryk de som ikke passer.

|  |  |
| --- | --- |
| SIKRINGSSONER | (§ 11-8, 3.ledd, a) |
| STØYSONER | (§11-8, 3. ledd, a) |
| FARESONER | (§11-8, 3. ledd,a) |
| INFRASTRUKTURSONER | (§11-8, 3. ledd, b) |
| SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN | (§11-8, 3. ledd, c) |
| BÅNDLEGGINGSSONER | (§11-8, 3. ledd, d) |
| GJENNOMFØRINGSSONER | (§11-8, 3. ledd, e) |
| SONE FOR VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN | (§11-8, 3. ledd, f) |

|  |  |
| --- | --- |
| 1 | **FELLESBESTEMMELSER** |
| 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. (se regjeringens rundskriv Q-29/2010 om universell utforming). 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 | TERRENGTILPASNING, GEOTEKNISKE VURDERINGER  For utbyggingsområdene som ligger i eksponerte lisider er det gitt bestemmelser til bla terrengtilpasning, utforming og farge- og materialbruk. I tillegg foreligger geotekniske vurderinger relatert til risiko- og sårbarhetshensyn. |
| 1.4 | OVERVANNSHÅNDTERING  Overvann skal håndteres internt i planområdet ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte. I denne planen løses dette slik: |
| 1.5 | 3D-MODELL  Konsekvensene av tiltaket er vist med 3D-modell jf. kap x i planbeskrivelsen. |
| 1.6 | BRANNVANN  Dimensjonering og løsning for brannvann er vist i planbeskrivelsen kap x. |
| 1.7 | STORE STIER/LØYPER  Turvegen gjennom planområdet i øst legges om før anleggsstart jf rekkefølgebestemmelsene. Ny trase vises i planbeskrivelsen kap x. |
| 1.8 | VANNBÅREN VARME  Da planområdet inkluderer nybygg og tilbygg med bruksareal (BRA) over 250 m2 og nye boligprosjekter med flere enn seks boenheter, tilrettelegges det for vannbåren varme jfr pbl § 27-5. |
| 1.9 | GJERDEBRUK  Da planområdet berører områder som benyttes til utmarksbeiting, er det tillatt med slik inngjerding:………… Porter skal slå utover. Se rekkefølgebestemmelsene om oppføringstidspunkt og ansvar. |
| 2 | **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1. LEDD NR.1)** |
| 2.1 | BOLIGBEBYGGELSE/FRITIDSBEBYGGELSE (Bytt ut med relevant formål) |
|  | 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. * Bebyggelsens plassering, høyde og møneretning. * Terrengprofiler som viser bygninger og utomhusanlegg samt eksisterende og nytt terreng. |
| 2.1.2 | Utnyttelse |
|  | Prosent bebygd areal (%-BYA) = xx % BYA. |
| 2.1.3 | Høyder, terreng |
|  | Mønehøyde for alle bygg måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.  Terrengnivået kan ikke endres mer enn 1,5 meter målt fra opprinnelig terrengnivå.  Der terrengnivået må endres mer enn 1,5 meter målt fra opprinnelig terrengnivå, skal bygget ha underetasje.  Bolig/bygg med annet arealformål skal ha maks mønehøyde x m.  Garasje(r) skal ha maks mønehøyde x m.  Garasjer skal ikke ha takopplett eller ark. |
| 2.1.4 | Estetiske forhold |
|  | Bygningene skal ha flatt tak/ saltak/ pulttak med vinkel mellom xx og xx grader.  Takflater skal ha ikke-reflekterende farge.  Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse.  Hovedmøneretningen skal følge koteretningen. |
| 2.1.5 | Krav til lekeplass, uteoppholdsareal for konsentrert bebyggelse |
|  | For hver boenhet skal det avsettes xx m² lekeplass/uteoppholdsareal.  Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.  Minimum xx % av uteoppholdsareal skal være på terreng.  Maksimum xx % av uteoppholdsarealet godkjennes som terrasse/ balkong. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum xx m² og ha minimum xx m dybde.  Rabatter og benker mv skal brukes der dette er naturlig. Det skal benyttes materialer av varig art, slik som stein/betong.  Ansvar for drift og vedlikehold av -- påhviler eiendommene innenfor feltX. |
| 2.1.6 | Parkering |
|  | Det avsettes x (antall) biloppstillingsplasser pr boenhet/ xx m² bruksareal.  Det skal avsettes x (antall) biloppstillingsplasser til gjesteparkering pr boenhet.  Biloppstillingsplasser kan/skal være i garasje/carport.  All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.  Minimum xx % av p-plassene skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.  Parkeringsplasser utomhus med mer enn 30 bilplasser, skal oppdeles med tre- eller buskrekker.  xx av p-plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede, og ha bredde på minst 4,5m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier/ ved heis i parkeringskjeller.  Det avsettes minst x p-plasser pr xx for elbil. |
| 2.1.7 | Sykkelparkering |
|  | Det avsettes x oppstillingsplass for sykkel pr 100m² forretning/ kontor og x plasser pr boenhet |
| 2.2 | ANDRE UNDERFORMÅL Fyll inn det som passer |
| 2.2..X | Aktuelle bestemmelser i punkt 2.1.1-2.1.7 over, settes inn. |
| 2.3 | TRAFO/ENERGINETT |
| 2.3.1 | Innenfor felt X skal det anlegges trafobygg i henhold til teknisk plan godkjent av nettleverandør. (Hadeland Energi AS). |
| 2.4 | VANN- OG AVLØPSANLEGG/RENOVASJONSANLEGG Fyll inn det som passer |
| 2.4.1 | Innenfor X skal det anlegges \_ \_ \_ \_ \_\_ \_ (f.eks. høydebasseng) i henhold til teknisk plan godkjent av Lunner kommune.  Innenfor X skal det anlegges -------- i henhold til lokal forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i 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 |
| 3.2.2 | Felt X skal være veg.  Regulert vegbredde = x m, herunder x m kjørebane, og 0,x m skulder.  Maks stigning på veg er (8 % / 10 %)  Forhold mht regulert vegbredde, horisontal- og vertikalkurvatur etc. avklares med kommunen i planprosessen. |
| 3.2.3 | Felt X skal være felles adkomst for felt/eiendommer X.  Sett inn tabell med oversikt over veger/adkomster og hvem de er felles for.  Ansvar for drift og vedlikehold av felles adkomst påhviler eiendommene innen planområdet, jamfør tabellen over. |
| 3.3 | GANG- OG SYKKELVEG |
| 3.3.1 | Felt X skal være offentlig gang- og sykkelveg.  Gang- og sykkelveg skal lyssettes. |
| 3.4 | FORTAU |
| 3.4.1 | Felt X skal være fortau.  Fortau skal lyssettes. |
| 3.5 | ANNEN VEGGRUNN, TEKNISKE ANLEGG |
| 3.5.1 | Felt X skal benyttes til nødvendige sidearealer til tekniske anlegg langs vegareal. |
| 3.6 | ANNEN VEGGRUNN, GRØNTAREAL |
| 3.6.1 | Felt X skal benyttes til grøfter og andre sidearealer langs vegareal. |
| 3.7 | PARKERING |
| 3.7.1 | Felt X skal være parkering. |
| 3.7.2 | Felt X skal være felles parkering for felt/eiendommer X.  Sett inn en tabell som viser en oversikt over felles parkeringsplasser, og hvem de skal være felles for.  Ansvar for drift og vedlikehold av felles parkeringsplass påhviler eiendommene innen planområdet, jamfør tabellen over. |
| 3.8 | VANN- OG AVLØPSNETT |
| 3.8.1 | Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning. |
| 3.8.2 | Ny bebyggelse skal tilknyttes privat avløpsnett. |
| 3.9 | ENERGINETT |
| 3.9.1 | Fordeling av strøm innen planområdet skal skje via jordkabel, og i henhold til teknisk plan som skal godkjennes av nettleverandør. (Hadeland Energi AS). |
| **4** | **GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 1. LEDD NR. 3)** |
| 4.1 | FRIOMRÅDE |
| 4.1.1 | Felt Fx skal opparbeides som lekeplass.  Opparbeidelsen skal skje i henhold til utomhusplan som skal godkjennes av Lunner kommune. Utomhusplanen skal vise:   * Utforming og møblering av lekeplassen * Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder |
| 4.2 | TURDRAG |
| 4.2.1 | Gjennom Felt X skal det opparbeides/bevares turveg med bredde x m. |
| 4.3 | VEGETASJONSSKJERM |
| 4.3.1 | Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares.  Tynning og nødvendig skjøtsel er tillatt.  Ved nyplanting skal stedegen vegetasjon benyttes. |
| **5** | **LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 12-5, 1. LEDD NR.5)** |
| 5.1 | JORDBRUK |
| 5.1.1 | Felt X skal benyttes til jordbruk, og Jordloven § 9 og § 12 skal gjelde. |
| 5.2 | SKOGBRUK |
| 5.2.1 | Felt X skal benyttes til skogbruk, og Jordloven § 9 og § 12 skal gjelde. |
| 5.3 | NATURFORMÅL |
| 5.3.1 | Brukes for større naturområder som ikke skal opparbeides.  Felt X skal avsettes til naturområde.  Felt skal kunne benyttes som utmarksbeite.  Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares.  Tynning og nødvendig vedlikehold og skjøtsel er tillatt.  Ved nyplanting skal stedegen vegetasjon benyttes. |
| 5.4 | FRILUFTSFORMÅL |
| 5.4.1 | Brukes for større rekreasjonsområder som ikke skal opparbeides spesielt, men som kan gjøres mer tilgjengelig, med for eksempel turveger etc.  Felt X skal benyttes til friluftsliv og rekreasjon.  Felt X skal kunne benyttes som utmarksbeite. |
| 5.5 | NATURVERN |
| 5.5.1 | Felt X omfatter område med (sett inn f.eks. naturtype), inkludert sikringssone på x m.  Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 er ikke tillatt. |
| 5.6 | SÆRLIGE LANDSKAPSHENSYN |
| 5.6.1 | Felt X omfatter område som er viktig for landskapet. Kan brukes dersom det for eksempel er spesielt behov for å sikre en landskapssilhuett som er viktig for fjernvirkning etc.  Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 er ikke tillatt. |
| 5.7 | VERN AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ |
| 5.7.1 | Felt X omfatter automatisk fredet kulturminne, inkludert sikringssone på 5m.  Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 er ikke tillatt. |
| **6** | **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**  **(PBL § 12-5, 1. LEDD NR. 6)** |
| 6.1 | NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG |
| 6.1.1 | Felt X skal avsettes til naturområde.  Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 er ikke tillatt. |
| 6.2 | FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG |
| 6.2.1 | Felt X skal benyttes til friluftsliv og rekreasjon.  Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, skal det foreligge dokumentasjon av tiltakets påvirkning på vassdragets økologiske tilstand, (jamfør Forskrift om rammer for vannforvaltningen). |
| **7** | **HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 11-8)** |
| 7.1 | SIKRINGSSONER |
| 7.1.1 | I frisiktssoner 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. |
| 7.2 | FARESONER |
| 7.2.1 | Flomfare  Omfatter område som er utsatt for flom.  Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 er ikke tillatt. |
| 7.2.2 | Høyspenningsanlegg  Omfatter område for trafo, med sikringssone på 4m  Omfatter område for høyspentluftstrekk, med sikringssone på 15m fra midtre fase.  (OBS: 50m v/spenning fra 66kV).  Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 er ikke tillatt. |
| 7.3 | SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN |
| 7.3.1 | Bevaring av naturmiljø  Omfatter område med (sett inn f.eks. naturtype), inkludert sikringssone på x m.  Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 er ikke tillatt. |
| 7.3.2 | Bevaring av kulturmiljø  Omfatter automatisk fredet kulturminne, inkludert sikringssone på 5m.  Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 er ikke tillatt.  For bebyggelse som skal bevares kan følgende benyttes:  Omfatter område hvor arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdig bebyggelse skal sikres. Eksisterende bygninger som er markert med tykk strek innenfor hensynssonen, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.  Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført.  Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.  Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling. |
| **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. |
|  | Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal det foreligge godkjent teknisk plan for energinett. |
| 8.2 | Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal luftstrekk for høyspent være fjernet, og HSP lagt i jordkabel. |
| 8.3 | Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent utomhusplan for friområde/lekeplass... |
| 8.4 | Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal planområdet være inngjerdet i samråd med lokalt beitelag (gjerdetype, plassering m.m). |
| 8.5 | 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. |
| 8.6 | 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. |
| 8.7 | Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal friområde/lekeplass være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. |