LUNNER
KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
(PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-7)

DETALJREGULERING FOR HARETUNET - 173/640, 173/630 og 173/111

Dato 30.10.2024
Sist revidert 24.06.2026 Plan nr. 2025-0003

Rettet iht. kommunestyrets vedtak datert 18.06.2026, sak 61/26 for offentlig ettersyn

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 FORMÅL

Hensikten med planen er å regulere planområdet til konsentrert småhusbebyggelse i form av et atrium bygget som et aldersvennlig boligtun med fellesrom både ute og inne.

§ 2 AVGRENSNING

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr. 173/640 og 173/630 samt del av vegen Elgtråkket, 173/111.

§ 3 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER (Plan og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6)

Området er regulert til følgende arealformål, jfr. plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG	(§ 12-5, 1.ledd nr. 1)
Boligbebyggelse, blokkbebyggelse	BB
Lekeplass, felles	f_LEK
Renovasjonsanlegg, felles	f_REN
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	(§ 12-5, 1.ledd nr. 2)

Kjøreveg, offentlig	o_V
Parkeringsplass	f_P
GRØNNSTRUKTUR	(§ 12-5, 1.ledd nr. 3)
Grønnstruktur	f_G
Infiltrasjon, fordrøyning, avleding	INF
HENSYNSSONER	(§ 12-6)
Frisiktsone	H140
Sikringssone, flomveg	H190

§ 4 **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1. LEDD NR.1), BLOKKBEBYGGELSE - BB**
Området reguleres til blokkbebyggelse med maks 20 boenheter bygd som et atrium rundt et felles tun.

Bygget skal inneha et fellesrom med kjøkken og spiseplass med tilhørende stue, egnet for utleie til selskaper/sammenkomster.
Bygget skal inneha et felles uterom på bakkeplan med takoverbygg møblert med bord og stoler og beplantninger.

§ 4.1 KRAV TIL UTOMHUSPLAN/SITUASJONSPLAN
Sammen med søknad om tillatelse til byggearbeider etter pbl § 21-2 skal det foreligge en godkjent utomhusplan/situasjonsplan som skal vise:

- **Byggets plassering og høyde inkludert felles og privat uteareal**
- **Hvordan den ubebygde del av tomta, grønnstrukturen, skal utnyttes**
- **Eksisterende og framtidig terreng**
- **Adkomst**
- **Parkeringsplasser inkludert HC-plasser**
- **Renovasjonsareal og hvordan renovasjonsbil skal manøvrere**
- **Interne gangveger**
- **Beplantning**
- **Lekeplass, møblert**
- **Belysning**
- **Håndtering av overvann inkl. fordrøyningsmagasin i tråd med overvannsplan fra Norconsult datert 23.4.2026.**
- **Oppstillingsplass for brannbil**

§ 4.2 UNIVERSELL UTFORMING/TILGJENGELIGHET
Alle boenhetene skal tilfredsstille krav om tilgjengelighet.
Fellesarealer ute og inne skal være tilgjengelig for alle.

§ 4.3 STØY

Innendørs og utendørs støynivå for støyfølsom bebyggelse skal ligge under grenseverdiene ihht. den til enhver tid gjeldende støyretningslinjen T-1442.

§ 4.4 OVERVANNSHÅNDTERING

Overvannsberegning skal følge planforslaget. Nedbørdata skal hentes fra Gardermoen nedbørstasjon. Overvannsmengder tilsvarende styrtregn med varighet på 30 minutter og med 100 års gjentaksintervall pluss 40 % klimapåslag, skal beregnes og håndteres i henhold til NORSK VANN sin tre-trinne strategi ved infiltrasjon og fordrøyning, på egen tomt. Interne gangveger/uteoppholdsarealer skal ha permeable dekker.

§ 4.5 UTEOPPHOLDSAREALER

Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold. Minste uteoppholdsareal pr. boenhet skal være 50 m2. Av dette skal minimum 10 m2 være privat uteoppholdsareal som hageflekk, terrasse, balkong eller takhage. Lekeplass medregnes ikke i minste uteoppholdsareal.

§ 4.6 FRAMKOMMELIGHET FOR BRANNBIL

Bygget skal plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskap har tilstrekkelig tilgjengelighet til bygget, og internt i bygget for å utføre redningsoppdrag/slokkeoppdrag.

§ 4.7 UTNYTTELSESGRAD OG BYGGEGRENSER

- Tillatt bebygd areal (BYA) regnes i prosent av netto tomteareal. Parkering og renovasjon regnes med i BYA. Maks BYA=68% BYA.
- Byggegrensa langs Elgtråkket er 10 meter fra midt veg.
- Det tillates etablert parkering, renovasjon og interne kjøreveger/gangveger innenfor byggegrensa forutsatt at nødvendige siktlinjer opprettholdes.

§ 4.8 <u>Høyder, terreng</u>

- Alle takformer tillates.
- Maksimal gesimshøyde er 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
- Maksimal mønehøyde er 11,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
- Det tillates mindre tekniske installasjoner over maksimal takhøyde.
- Trapperom skal ikke rage over byggets maksimale takhøyde.

§ 4.9 Estetiske forhold

- Fasader og tak skal være av ikke-reflekterende materiale.
- Solcelleløsninger tillates.
- Fasader fargesettes med jordfarger.
- Dominerende fasademateriale skal være trepanel.

§ 4.10 RENOVASJONSANLEGG - **f_REN**
f_REN er felles for boligene innenfor planområdet og skal benyttes til avfallsanlegg.

§ 4.11 LEKEPLASS – **f_LEK**
f_LEK er felles for boligene innenfor planområdet. Arealet skal som minimum inneha sandkasse, huske, sklie og sittebenker.
Arealet skal være på minst 200 m2.

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

§ 5.1 KJØREVEG, OFFENTLIG – **o_V**
Elgtråkket er kommunal veg. Tiltak og bruk innafor byggegrense til vegen, må godkjennes av vegeier.

§ 5.2 PARKERING, FELLES – **f_P**
Det tillates maksimalt 1 parkeringsplass pr. boenhet. Minst 2 av disse skal være handicap-plasser som skal anlegges nær inngangsdør.
Hver biloppstillingsplass skal være på minimum 18 m2. Handicap-plassene skal være på minst 4,5 m bredde X 6 m lengde.
Parkeringsplassene skal ha permeabelt dekke. Takoverbygg tillates utenfor hensynssonen for overvann. Unntak gjelder for handicap-plassene som kan ha tak over.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 GRØNNSTRUKTUR, FELLES – **f_G**
Her tillates hageanlegg, dyrkningsparseller, grusstier og tiltak for overvannshåndtering inkludert fordrøyning og infiltrasjon av overvann.
Området er felles for boligene innafor planområdet.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 FRISIKTSONE – **H140**
I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke rager høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.
Gjerder som ikke hindrer sikt, kan tillates med høyde opp til 0,8 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 7.2 SIKRINGSSONE – H190
Innenfor hensynssonen skal overvann infiltreres i grunnen. Her skal det være permeabelt dekke og arealet skal ikke bebygges. Tak over handicap-parkeringsplasser tillates.

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

§ 8.1 FØR RAMMETILLATELSE:
Tekniske planer for belysning vann- og avløp og brannvann og plan for

overvannshåndtering skal være godkjent av Lunner kommune.

Det skal foreligge plan for renovasjonsløsning og planen skal være godkjent av HRA.

Situasjonsplan/utomhusplan skal være godkjent av Lunner kommune.

§ 8.2 FØR FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE:
Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal vann- og avløpsnett, overvannssystemer, belysning, adkomst/avkjørsel, parkeringsplasser samt avfallsløsning være opparbeidet i henhold til godkjente planer og bygget være koblet til nettet.

§ 8.3 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal privat uteoppholdsareal for den enkelte boenhet være ferdig opparbeidet og avgrenset.

§ 8.4 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal innvendige fellesrom, felles overbygd uteplass og øvrig felles uteareal rundt bygget, inkludert gangveger, være ferdig opparbeidet og møblert/beplantet.

§ 8.5 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal lekeplass være ferdig opparbeidet og møblert.