LUNNER
KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
(PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-7)

DETALJREGULERING FOR SOLVANG

Dato 26.05.2026
Sist revidert 08.06.2026 Plan nr. 2026-0001

Rettet iht. kommunestyrets vedtak datert 18.06.2026, sak 63/26 for offentlig ettersyn

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

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.

PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse på inntil 20 boenheter i to etasjer med tilhørende uteoppholdsareal, grønnstruktur og infrastruktur. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

AREALFORMÅL

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

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)		
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	BK	1112
Renovasjonsanlegg	RA	1550
Lekeplass	LEK	1610

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)		
Veg	V	2010
Fortau	FO	2012
Annen veggrunn- grøntareal	AVG	2019
Jernbane	JB	2021
Parkering	P	2080

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 1.ledd nr. 3)		
Grønnstruktur	G	3001
Infiltrasjon, fordrøyning eller avledning	INF	3110

HENSYNSSONER (§ 11-8 a-b, jf. § 12-6)	
Frisikt	H140
Andre sikringssoner	H190
Rød sone iht. T-1442	H210
Gul sone iht. T-1442	H220

1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 UNIVERSELL UTFORMING

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper. Utearealer skal i størst mulig grad være universelt utformet med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veier som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Avvik må begrunnes i forbindelse med byggesøknad.

1.2 VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

1.3 TERRENGTILPASNING, GEOTEKNISKE VURDERINGER

Innenfor planområdets byggeområder skal vegetasjon- og terrengbehandling ha som hovedhensikt å bevare landskapets karakter.

Terreng tillates utjevnet, med endret høyde inntil 3 meter.

Terrenget tillates arrondert etter en helhetlig plan med utgangspunkt i volumstudiet og terrengsnittene i planbeskrivelsen. Det skal tilstrebes å oppnå massebalanse i området.

1.4 OVERVANNSHÅNDTERING

Overvann skal håndteres internt i planområdet med infiltrasjon og

fordrøyning i tråd med kommunens kravspesifikasjon og i tråd med overvannsnotat fra AXO mottatt 4. juni 2026.

1.5 3D-MODELL

Konsekvensene av tiltaket er vist med 3D-modell jf. kap. 3 i planbeskrivelsen.

1.6 SIKRINGSGJERDE

Det tillates sikringsgjerde etablert utenfor byggegrensen og innenfor planområdet uavhengig av arealformål, forutsatt godkjenning fra Bane NOR etter jernbaneloven. Sikringsgjerdet skal ikke komme i konflikt med for hensynssone frisikt.

1.7 STØY

Den til enhver tid gjeldende støyretningslinje T-1442 gjelder for planområdet med følgende unntak og presiseringer:

Det tillates ikke oppføring av bygg til støyfølsom bruk i rød sone.

For oppføring av bygg til støyfølsom bruk i gul sone skal det foreligge støyutredning som kan dokumentere at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold for alle boenheter.

Følgende avbøtende tiltak må dokumenteres:

- Alle boenheter skal ha en stille side med støygrense på Lden=55 dB fra veg og Lden=58 dB fra bane.
- Alle boenheter skal ha tilgang til stille del av uteoppholdsareal med støygrense på Lden=55 dB fra veg og Lden=58 dB fra bane.
- Boenheter som har fasader med støynivå over grenseverdiene, skal være gjennomgående.
- Minst ett soverom i hver boenhet skal ha åpningsbart vindu mot stille side.

1.8 PARKERING

a) Det avsettes 1,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet og maks 30 biloppstillingsplasser innenfor planen på arealformål parkering P og boligbebyggelse BK.
b) Minst 0,5 % av biloppstillingsplassene skal være for forflytningshemmede.
c) Biloppstillingsplasser og carporter tillates etablert inntil 4 meter innenfor byggegrensen til jernbanen og innenfor byggegrensen til Rypsekkvegen på arealformålet parkering og på arealformål boligbebyggelse innenfor byggegrensen til Lunnerlinna, som vist i illustrasjonsplan datert 05.06.2026.

1.9 SYKKELPARKERING

a) Det skal avsettes plass for minst 1,2 sykkelplasser pr. boenhet.
b) Sykkelparkering med tak tillates plassert inntil 2,5 m utenfor byggegrense på arealformål parkering P og boligbebyggelse BK.

c) Sykkelparkering uten tak tillates etablert utenfor byggegrense på arealformål parkering P og boligbebyggelse BK, så lenge det ikke er til hinder for sikt.

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

2.1 BOLIGBEBYGGELSE, konsentrert småhusbebyggelse, BK.

2.1.1 Området BK skal nyttes til formål boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen tillates oppført som leilighetsbygg i inntil to etasjer. Bebyggelsen tillates oppført som åttemannsbolig tilknyttet annen flermannsbolig ved felles svalgang. Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensen angitt på arealplankartet. Terrasser på terreng tillattes etablert inntil 2 m ute for byggegrensen. Alle boenheter skal ha privat balkong eller terrasse.

2.1.2 Utnyttelse
Prosent bebygd areal på felt BK (%-BYA) = 55 % BYA.
Areal for parkeringsplasser beregnes etter enhver tids gjeldende krav til størrelse for parkering. Sykkelparkering uten takoverbygg skal ikke medregnes i BYA.

2.1.3 Høyder
Bebyggelse tillates med maksimal gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 9.5 meter.

2.1.4 Estetiske forhold
Ny bebyggelse i området skal ha god form og materialbehandling, og bygg i samme gruppe eller område skal harmonisere med hensyn til form, størrelse, takform og utvendige farger. Fasadene skal ha trepanel.

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 45 grader. Takopplett og arker tillates med 10-45 grader. Garasjer, carporter og sykkelparkering tillates med flatt tak.

2.1.5 Uteoppholdsareal for konsentrert bebyggelse
Det skal avsettes uteoppholdsareal på minst 25 m2 pr. boenhet. Av dette skal minst 10 m2 være privat uteplass som hageflekk eller balkong. Lekeplass inngår i beregning av uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal skal være samlet og ha en hensiktsmessig form og plassering, og skal tilpasses personer med nedsatt funksjonsevne slik at området kan benyttes av alle på like vilkår.
Områdene skal opparbeides med grønne overflater og beplantning. Det tillates snøopplag i uteoppholdsarealet.

2.1.6 Vann- og avløpsnett
Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning.

2.2 RENOVASJONSANLEGG (RA)

2.2.1 Det skal etableres felles renovasjonsplass for alle beboere som regulert i plankartet, nær innkjøring fra Rypsekkvegen.

2.3 LEKEPLASS (LEK)

2.3.1 Felt LEK er felles lekeplasser for konsentrert boligbebyggelse. Lekeplassene skal være av god kvalitet og med materialer som har lang levetid. Arealet kan benyttes til lek, spill eller annen friaktivitet. Det skal til enhver tid være opparbeidet minst ett aktivitetsapparat i form av huskestativ eller treningsstenger eller lignende attraktivt aktivitetsskapende element for alderen 2-100 år.

Nærlekeplassen skal som minimum møbleres med sandkasse, huske, sklie og sitteplass og skal være på minst 200 m2.

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

3.1 VEG (V)

3.1.1 Felt V skal være veg. o_SKV skal være offentlig kjøreveg.

3.2 FORTAU (FO)

3.2.1 Felt FO skal være offentlig fortau.

3.3 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (AVG)

3.3.1 Felt AVG skal benyttes til grøfter og andre offentlig sidearealer langs vegareal.

3.4 JERNBANE (JB)

3.4.1 Området omfatter grøfter og annet sideterreng tilknyttet jernbane.

3.5 PARKERING (P)

3.5.1 Felt P skal benyttes til parkeringsareal for boligene i felt BK.

4 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 1. LEDD NR. 3)

4.1 GRØNNSTRUKTUR (G)

4.1.1 Feltene for grønnstruktur skal være felles grøntområde.

4.2 INFILTRASJON, FORDRØYNING ELLER AVLEDNING (INF)

4.2.1 Innenfor felt INF tillates etablert tiltak for overvannshåndtering inkludert infiltrasjon, fordrøyning og avledning av flomvann.

5 HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 11-8)

5.1 FRISIKT

5.1.1 I frisiktsoner som er vist på plankartet 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.

5.2 ANDRE SIKRINGSSONER

5.2.1 Hensynsone H190 er hensynssone for fordrøyningsanlegg.

5.3 RØD SONE IHT. T-1442

5.3.1 Innenfor rød sone tillates ikke arealbruk med støyfølsomt bruksformål som angitt i støyretningslinje T-1442 eller til enhver tid gjeldende retningslinje.

5.4 GUL SONE IHT. T-1442

5.4.1 For oppføring av bygg til støyfølsomt bruk gjelder planbestemmelse 1.7 Støy.

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

6.1 FØR RAMMETILLATELSE

6.1.1 Teknisk plan for overvann skal godkjennes av Lunner kommune før det kan gis rammetillatelse.

6.1.2 Det skal foreligge vegplan iht. avkjørtselsløsningen godkjent av Akershus fylkeskommune før det kan gis rammetillatelse.

6.1.3 Det skal foreligge plan for vann- og avløpsnettet godkjent av Lunner kommune før det kan gis rammetillatelse.

6.1.4 Det skal foreligge en detaljplan for brannberedskap med oppstillingsplasser for brannbil og brannvannsuttak som er godkjent av Lunner og Gran brann og redning før rammetillatelse.

6.1.5 En plan for bruken av arealet regulert til renovasjon inkludert valg av renovasjonsløsning og sporingskurve for renovasjonsbil skal være godkjent av HRA før rammetillatelse.

6.2 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE

6.2.1 Før det gis igangsettingstillatelse skal det ha vært oppmåling av usikre grenser mellom Gnr. Bnr. 33/4, Gnr. Bnr. 98/5 og Gnr. Bnr. 98/12.

6.2.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge utomhusplan for uteområde og møblert lekeplass.

6.2.3 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor 30 meter fra jernbanesporet, skal det foreligge geoteknisk dokumentasjon som bekrefter at jernbaneanlegget ikke påvirkes negativt verken i anleggsfasen eller etter utbygging, godkjent av Bane NOR.

6.2.4 Byggeplan for alle tiltak på Akershus fylkeskommunes veiarealer må være godkjent av fylkeskommunen før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet.

6.2.5 Før igangsettingstillatelse skal det for utbygging av boenheter innenfor gul støysone foreligge støyvurdering i henhold til retningslinje T-1442 og planbestemmelse 1.7. Eventuelle støyskjermingstiltak skal framgå av dokumentasjonen.

6.2.6 Før igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for massehåndtering i anleggsfasen.

6.3 FØR BRUKSTILLATELSE

6.3.1 Infrastruktur på fylkesveggrunn: Alle tiltak på Akershus fylkeskommunes veiarealer, inkludert avkjørsler og fortau med belysning skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent byggeplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger.

6.3.2 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal felles og privat uteoppholdsareal inkludert møblert lekeplass være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom første brukstillatelse gis vinterstid, tillates det utsatt opparbeiding og møblering fram til førstkommende 1. juni.

6.3.3 Før det gis brukstillatelse for bygg i BK skal sikringsgjerde mot jernbanen være oppført og godkjent av Bane NOR.

6.3.4 Før bebyggelse på felt BK kan tas i bruk skal det være etablert trygg flomvei for planområdet.

6.3.5 Før brukstillatelse i BK skal det være etablert oppstillingsplasser for brannbil og nødvendige brannuttak/hydranter, godkjent av Lunner og Gran brann og redning.

6.3.6 Før brukstillatelse i BK skal overvannsanlegg og vann- og avløpsnett være opparbeidet og gjeldende bygg være koblet til nettet i samsvar med godkjent VA-plan og overvannsnotat.

6.3.7 Før brukstillatelse for boenheter innenfor støysone skal tilstrekkelige støyskjermingstiltak være ferdig opparbeidet.