LUNNER
KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
(PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-7)

DETALJREGULERING FOR GRUAKOLLEN

Dato 02.07.2018
Sist revidert 25.10.2018 Plan-id:0533-2018-0005

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. Bod på 10 m2, og biloppstillingsplass på inntil 18 m2 medregnes ikke i %-BYA.
F_	Felles areal
O_	Offentlig areal

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

BEBYGGELSE OG ANLEGG	(§ 12-5, 1.ledd nr. 1)
Renovasjonsanlegg	o_BRE
Lekeplass	f_BLK
Energianlegg	o_BE
Konsentrert småhusbebyggelse	B, B1

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	(§ 12-5, 1.ledd nr. 2)
Kjøreveg	o_SKV
Parkeringsplasser	f_SPP
Parkeringshus/-anlegg	f_SPH
Komb.formål – parkering/snøopplag	f_Parkering/snøopplag
Veg	f_SV
Gangveg/gangareal	o_SGG
Annen veggrunn – grøntareal	o_SVG

GRØNNSTRUKTUR	(§ 12-5, 1.ledd nr. 3)
Turdrag	f_GT
Friområde	f_GF

HENSYNSSONER (§ 12-6)

Området er regulert for følgende hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens § 12-6:
H140_frisikt
H370_høyspenningsanlegg

1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 UNIVERSELL UTFORMING

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper. Avvik må begrunnes i forbindelse med byggesøknad. For tiltak som fremmer friluftsliv og rekreasjon i regulerte friområder/grøntområder gjelder ikke dette kravet dersom tilrettelegging innebærer uforholdsmessig store inngrep i terreng.

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 alle søknadspliktige tiltak (jfr. pbl §§ 20-1 til 20-4) i terreng brattere enn 1:2 skal en geoteknisk redegjørelse vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. Vurdering av konsekvenser for stabilitet og behov for sikringstiltak skal fremgå.

1.4 OVERVANNSHÅNDTERING

Overvann skal håndteres internt i planområdet ved infiltrasjon og fordrøyning.

1.5 STØY

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen, gjelder for planområdet.

1.7 JUSTERINGER

I forbindelse med oppgradering av veier tillates mindre justeringer av arealer regulert til samferdsel og arealer regulert til annen veggrunn – grøntareal.

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

2.1 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B, B1)

Innenfor areal regulert til boligbebyggelse (B, B1) tillates oppført enebolig, tomannsbolig eller rekkehus.

Sammen med søknaden om tillatelse til oppføring av bebyggelse i B, B1, 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.
- Adkomst, parkering og støttemurer.

2.1.1 Utnyttelse i felt B

Prosent bebygd areal (%-BYA):

- Tomtestørrelse under 350 kvm = 35 % BYA
- Tomtestørrelse over 350 = 30 % BYA

På eiendommer der det kan dokumenteres at eksisterende godkjent bebyggelse overstiger maksimalt tillatt %-BYA, vil allerede godkjent areal danne øvre ramme for fremtidig bebyggelse på den aktuelle eiendom/tomt.

For hver boenhet tillates etablert én biloppstillingsplass på maksimalt 18 kvm, samt én bod på maksimalt 10 kvm. Dette medregnes ikke i eiendommens %-BYA.

Det skal kun være én boenhet pr. eiendom. Dette gjelder med unntak av gnr./bnr. 67/537.

Utnyttelse i felt B1

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 % BYA

Det er tillatt med to boenheter pr. eiendom.

Det skal minimum avsettes 1 biloppstillingsplass (18 m2) i tillegg til garasje/carport (min 18 m2) pr. boenhet. Ved bygging av dobbelgarasje (min 36 m2) pr. boenhet blir biloppstillingsplassen ikke tatt med i beregningen av BYA.

Det tillates oppført garasje/carport med maksimal mønehøyde på 4,0 meter.

For hver boenhet tillates etablert én bod på maksimalt 10 kvm, som ikke medregnes i eiendommens %-BYA.

2.1.2 Høyder, terreng

Terrengnivået kan ikke endres mer enn 1 meter målt fra opprinnelig terrengnivå.

Høyden på boligbebyggelsen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

2.1.3 Estetiske forhold

Bygningene skal ha saltak, med takvinkel som harmonerer med omkringliggende bebyggelse. Takflater skal ha ikke-reflekterende materiale. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse.

2.2 ENERGIANLEGG (o_BE)

Areal regulert til energianlegg (o_BE) er offentlig. Innenfor arealet tillates etablert bygg og konstruksjoner som er nødvendig for drift og vedlikehold av energianlegg.

2.3 RENOVASJONSANLEGG (o_BRE)

Innenfor felt o_BRE tillates etablert renovasjonsanlegg. Frem til renovasjonsanlegg er etablert kan området benyttes til parkering.

2.4 LEKEPLASS (f_BLK)
Innenfor arealer regulert til lekeplass (f_BLK) kan det møbleres med lekeplassutstyr. BLK er fellesareal for eiendommer som omfattes av reguleringsplanen.

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

3.1 VEG (f_SV)
f_SV er felles atkomstveg for de eiendommer som benytter f_SV som atkomst til sin eiendom. f_SV skal være kjøreveg, og skal driftes og vedlikeholdes av de som benytter vegen som atkomst til sin eiendom.

3.2 KJØREVEG (o_SKV)
o_SKV skal være offentlig kjøreveg. Det tillates etablert nødvendig teknisk infrastruktur i o_SKV, som vann- og avløpsnett, telekommunikasjon, el-nett og lignende.

3.3 GANGVEG/GANGAREAL (o_SGG)
o_SGG skal være offentlig gangveg/gangareal.

3.4 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (o_SVG)
Feltene omfatter skjæringer, fyllinger, grøfter, støttemur, belysning, gjerder og andre nødvendige tiltak i forbindelse med vedlikehold og oppgradering av veianlegget. Private installasjoner som trapper, hekk, gjerder, postkassestativ og lignende skal ikke oppføres i o_SVG. Arealet kan benyttes til snøopplag.

3.5 PARKERINGSPLASSER (f_SPP)
Det tillates etablert støttemur i forbindelse med opparbeidelse av p-plasser (SPP).

3.6 PARKERINGSHUS/-ANLEGG (f_SPH)
Innenfor areal regulert til f_SPH tillates oppført rekkegarasjer med en maksimal mønehøyde på 6 meter. Det tillates etablert renovasjonsanlegg og boder innenfor arealer regulert til SPH.

3.7 KOMBINERTE FORMÅL FOR SAMFERDSELSANLEGG (f_PARKERING/SNØOPPLAG)
Arealet skal holdes fritt for installasjoner/konstruksjoner.

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

4.1 TURDRAG (f_GT)
Det tillates etablert tiltak som fremmer friluftsliv og rekreasjon.

4.2 FRIOMRÅDE (f_GF)
Areal regulert til GF kan utvikles og tilrettelegges for rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten.

5 HENSYNSSONE (PBL § 12-6)

5.1 FRISIKT (H140)
Innenfor frisiktsonen skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

5.2 HØYSPENNINGSANLEGG (H370)
Innenfor faresone for høyspenningsanlegg, H370, tillates ikke oppført bebyggelse for varig opphold.