



LUNNER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER (PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-7)

DETALJREGULERING FOR STUBBENGMØEN NÆRINGS-PARK

Dato 15.09.2017
Sist revidert 03.04.2018

Plan nr. 0533-2017-0011

Vedtatt av kommunestyret 22.mars 2018 sak 18/18

AREALFORMÅL

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

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1. ledd nr. 1)

Boligbebyggelse (B1-B2)
Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
Energianlegg (o_BE)
Forretning/ Kontor (BKB1 - BKB2)
Kombinert bebyggelse og anlegg (BAA, plasskrevende
varehandel/ kontor/ industri/ lager)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1. ledd nr. 2)

Kjøreveg (o_SKV)
Gang-/ sykkelveg (o_SGS1-o_SGS2)
Annen veggrunn - teknisk anlegg (o_SVT1-o_SVT4)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§ 12-5, 1. ledd nr. 5)

LNF-formål (L1- L4, Landbruks-, natur- og friluftsmål)
Landbruksformål (LL, Jord- og skogbruk)

HENSYNSSONER

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

SIKRINGSSONER (§ 11-8, 3. ledd, a)

Frisikt (H140_1-H140_2)

FARESONER (§11-8, 3. ledd, a)

Flomfare (H320)
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370_1- H370_2)

SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (§11-8, 3. ledd, c)

Bevaring naturmiljø (H560)
Bevaring kulturmiljø (H570_1- H570_2)

BESTEMMELSESONRÅDE (§12-7)

Området er regulert til følgende områdebestemmelser
Midlertidig anleggsområde (#1-#2)

FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

- 1.1 **STØY**
Støyretningslinjene T-1442/2012 med tilhørende grenseverdier gjelder innen planområdet. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy.
- 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 befarings- og avklarende tiltak, og eventuelle vilkår for dette.
- 1.3 **UNIVERSELL UTFORMING**
Det skal tilstrebes universell utformingen utover minimumskravene i TEK10/TEK17.
- 1.4 **BYGGEGRENSE TIL RV. 4**
Byggegrense til rv. 4 er 50 meter. Det er ikke tillatt med byggetiltak mellom rv. 4 og byggegrensen.
- 1.5 **LOKAL OVERVANNSHÅNDTERING**
Overvann/takvann skal håndteres på egen eiendom.
- 1.6 **UTOMHUSPLAN**
Som en del av byggesøknaden skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500. Dette gjelder for kombinert område for plasskrevende varehandel/kontor/industri/lager. Utomhusplanen skal vise:
- Plassering av bygninger og anlegg
 - Terrenghold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder.
 - Vegetasjon og grøntanlegg med eksisterende vegetasjon som skal bevares
 - Utforming av kjøreveg, internveger, avkjørsler, fortau, parkeringsplasser (både på og under bakken), sykkeloppstillingsplasser, utendørs lagringsplasser m.m.
 - Løsning for varelevering
 - Dekker og beplantning
 - Overvannshåndtering, brannvann og belysning
 - Plassering av evt. støttemurer, terrengmurer mm.
 - Atkomst for utrykningskjøretøy og renovasjon
- 2 **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1. LEDD NR.1)**
- 2.1 **1 BOLIGBEBYGGELSE (B1 - B2)**
- 2.1.1 **Arealbruk**
Områdene skal benyttes som midlertidig anleggsbelte. Området reguleres i tråd med gjeldene kommuneplan for Lunner kommune.
- 2.2 **FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BFS)**
- 2.2.1 **Arealbruk**
I området er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig) med tilhørende anlegg.
- 2.2.2 **Utnyttelse**
Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 400 kvm inklusiv overflateparkering.

Detaljregulering for Stubbengmoen næringspark - Lunner kommune

- 2.2.3** Høyder, terreng
Ny bebyggelse i flatt terreng kan hagesimshøyde på inntil 5,5 m og mønehøyde på inntil 8,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 2.2.4** Plassering av bygg
Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jfr. **PBL** § 29-4) kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense / eiendomsgrense. Mindre bygninger skal ligge minst 3 m fra kanten av regulert kjøreveg. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 7 m.
- 2.2.5** Utforming av bebyggelse og anlegg
Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen skal legges parallelt med høydekotene og husets lengderetning. Bygningenes hoveddel skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 42 grader og være tekket med matt materiale. Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.
- 2.2.6** Parkering
Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet, herunder minimum 1 i garasje/carport.
- 2.3** **FORRETNING/KONTOR (BKB1 - BKB2)**
- 2.3.1** Arealbruk
Områdene skal benyttes som midlertidig anleggsbelte. Området reguleres i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser for reguleringsplan «Hagaskogen nord» planID 0533-2002-0004, med vedtaksdato 27.06.2002.
- 2.4** **ENERGIANLEGG (o_BE)**
- 2.4.1** 1 Arealbruk
Området kan brukes til transformatoriosk, bygg og anlegg som er nødvendige for den tekniske driften av anlegget.
- 2.5** **KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG - (BAA- PLASSKREVENDE VAREHANDEL/KONTOR/INDUSTRI/LAGER)**
- 2.5.1** Arealbruk
I området er det tillatt å oppføre kombinert formål - plasskrevende varehandel/kontor/industri/lager. Kontorvirksomhet er kun tillatt som ledd i driften av industri, lager eller plasskrevende varehandel.
- Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler / hagesentre. Industri som utgjør forurensning av vassdraget, tillates ikke etablert. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke etablert. Definisjonen av plasskrevende varehandel er i tråd med kommuneplanbestemmelse § 2.2.5 og regional planbestemmelse for Oppland punkt 2. e).
- 2.5.2** Oppføring
Plasthaller/brakkjer kan bare tillates for korte avgrensede tidsrom i maksimalt 2 år. Det vises til pbl. § 20-2.
- 2.5.3** Utnyttelse
Min %BYA=65%
Max %BYA=85%
Inkl. overflateparkering.

2.5.4 Byggehøyder
Maks gesimshøyde er 25 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.5.5 Plassering av bygg
Det skal integreres grøntområder og skjerming mellom bebyggelsen, men samtidig ligge i relasjon til hverandre. Dette skal fremgå av utomhusplanen.

2.5.6 Utforming av bebyggelse og anlegg
Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer. Fasader og konstruksjoner i alle bygg skal domineres av trematerialer. Fasadene skal utformes slik at de gir et positivt tilskudd til området og forbipasserende på rv4.

Bygninger/anlegg i samme delfelt skal estetisk tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming. Det skal likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni. Utforming skal følge veileder «Utvikling av Harestuas næringsområder», sist revidert 05.05.14. Det skal anlegges internt system med vegger, fortau/gang- og sykkelveger som både ivaretar kommunikasjonen mellom næringsbyggene og omgivelsene. Containere og annet anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn som en del av bygningene.

2.5.7 Parkering / varelevering
Parkeringsbehovet for den enkelte type næring skal avklares i byggesaken. Som et minimum skal det avsettes minst:

- 2 biloppstillingsplasser pr 100 kvm BRA bruksareal for kontorvirksomhet.
- 1 biloppstillingsplasser pr 100 kvm BRA bruksareal for annen virksomhet.
- 1 biloppstillingsplass pr 300 kvm tilleggsdel i bygg (teknisk rom, lager og lignende).

I tillegg til parkering skal det være nødvendig plass til på- og avlesning for eiendommens bruk.

Det skal avsettes minst 5% av plassene til HC-parkering.

Det skal avsettes minst 3 sykkelparkeringsplasser pr 1000 m² BRA.
Det skal avsettes minst 5% av plassene til el-biler.

2.5.8 Beplantning / vegetasjon
Tiltak i området skal ikke fremme spredning av hagelupin, som finnes i grøftene mot rv4.

2.5.9 Utendørslager
Utendørslagring skal være skjermet mot innsyn fra vegger, stier og nabotomter.

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

3.1 FELLESBESTEMMELSER

3.1.1 Ved opparbeiding av samferdselsanlegget kan det foretas endring av grensene mellom de ulike samferdselsformålene.

3.2 KJØREVEG (o_SKV)

3.2.1 Felt o_SKV skal være offentlig veg.
Regulert vegbredde = 7 m, herunder 3 m kjørebane, og 0,5 m skulder. Av skulderen skal 0,25 være asfaltert og resten gruset. Det tillates breddeutvidelse i vegkurve.
Maks stigning på veg er 6 %.

Ved opparbeidelse av vegen kan Lunner kommune tillate mindre justeringer av vegføringen for å sikre minimale terrenginngrep.

Vegen skal ha opphøyd fotgjengerfelt ved overgangen mellom o_SGS1 - o_SGS2.

3.3 GANG- OG SYKKELVEG (o_SGS1- o_SGS2)

3.3.1 Felt o_SGS skal være offentlig gang- og sykkelveg.

Gang- og sykkelveg skal lyssettes og opparbeides med fast dekke på 3 meter.

Gang- og sykkelvegen skal opparbeides med maksimal stigning på 8,5%. Stolper og nyplantede trær plasseres minst 0,5 m fra gang- og sykkelbanen.

Gang- og sykkelveg o_SGS1 skal krysse o_SKV på et opphøyd gangfelt videre til o_SGS2.

3.4 ANNEN VEGGRUNN, TEKNISKE ANLEGG (o_SVT1- o_SVT4)

3.4.1 Felt o_SVT1- o_SVT4 skal benyttes til nødvendige sidearealer til tekniske anlegg langs vegareal.

Annen veggrunn omfatter offentlig vegareal og skal nyttes til friskt, grøft, skjæring, fylling, snødeponi, rekkverksrom, beplantning mv. Eventuelle støttemurer, kummer og stikkrenner i samband med veg skal også ligge innenfor dette arealformålet.

Annen veggrunn - teknisk areal skal revegeteres slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Det skal være fri sikt over 0,5m høyde over plan på tilstøtende veger. Det tillates etablert mindre tekniske bygg/installasjoner som trafo, mv som ikke kommer i konflikt med frisktsonen.

4 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 12-5, 1. LEDD NR.5)

4.1 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (L1- L4)

4.1.1 1 Arealbruk

Områdene skal benyttes som midlertidig anleggsbelte. Området reguleres itråd med gjeldene kommuneplan for Lunner kommune.

4.2 LANDBRUKSFORMÅL (LL, JORD- OG SKOGBRUK)

4.2.1 1 Arealbruk

Felt LL skal benyttes til jord- og skogbruksvirksomhet og Jordloven § 9 og § 12 skal gjelde.

5 HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 11-8)

5.1 SIKRINGSSONER

5.1.1 Friskt (H140_1 - H140_2)

I frisktssoner som er vist på plankartet skal det være friskt 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.

Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppkvistede/oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

5.2 FARESONER

5.2.1 Flomfare (H320_1)

Omfatter område som er utsatt for flom. Flomsonen har en bredde på 50 meter fra elvekant. Flomsonen kan ikke benyttes til byggetiltak eller lagerplass. Plukkhogst for å ta ut hogstmodne trær, tillates.

5.2.2 Høyspenningsanlegg (H370_1- H370_2)

Innenfor område for høyspenningsanlegg (som er vist med rød skravur som hensynssone på plankartet oppå andre formål) er det kun tillatt å oppføre uthus/garasjer på inntil 50 kvm. Ingen bygningsdeler på bolighus, slik som f.eks. terrasser, tillates oppført innenfor fareområdet. Det er ikke tillatt med høy beplantning i området (maks 4 m). Eksisterende høyspentledning gjennom området kan vedlikeholdes og ombygges. Fareområdet

omfatter trafo, med sikringssone på 4m og område for høyspentluf tstrekk, med en sikringssone på 15m fra midtre fase.

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 er ikke tillatt.

5.3 SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN

5.3.1 Bevaring av naturmiljø (H560_1)

Vegetasjonen i denne sonen har en viktig rolle i forbindelse med binding av masser langs Sveselva og må ikke fjernes. Det kan foretas plukkhogst av hogstmodne trær, ellers skal vegetasjonen være naturlig. Det er avsatt en 50 meter bred sone langs elva. Det skal ikke utføres tiltak som kommer inn under vannforskriften § 12 (nye tiltak i vassdraget).

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 er ikke tillatt.

5.3.2 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-H570_2)

I hensynssonen ligger en kullmule og støttemur/flomverk. For å sikre kulturminnene skal det ikke utføres tiltak innenfor sonen som kan skade disse.

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 er ikke tillatt.

6 BESTEMMELSESONRÅDE

Anlegg- og riggområde (#1 -#2)

Det er satt av et anlegg- og riggområde til tiltak som er nødvendig for å få gjennomført arbeidene på samferdselsanlegget. Området tillates midlertidig benyttet til lagerplass, kjøreareal, parkering, deponi, riggområde og annet som er nødvendig for gjennomføring av anlegget. Anlegg- og riggområder skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene. Innenfor anleggsbeltet kan det utføres permanente terrengtilpasninger. Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn høyst nødvendig.

Når anlegget er gjennomført faller det midlertidige anleggsbeltet bort og de underliggende formålene med tilhørende bestemmelser gjøres gjeldende. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, senest ett år etter, skal skråningsutslaget istandsettes og terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg. Områdene skal istandsettes i samsvar med gjeldende arealformål.

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

- a) Før det igangsettes grave eller byggetiltak, skal det dokumenteres at det er foretatt grunnundersøkelser og at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området. Aktuelle løsninger skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell.
- b) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en vurdering av konsekvenser tilknyttet støy fra virksomheten til nærliggende områder/ bebyggelse. Dersom grenseverdiene i Miljødepartementets retningslinje T -1442 (eller senere oppdateringer) overskrides, skal avbøtende tiltak gjennomføres. Eventuell støyskjerming må være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse kan gis.
- c) Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett. Den skal vise plan for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
- d) Før anleggsstart skal det utarbeides en plan som sikrer framkommelighet og trafiksikkerhet i anleggsperioden for biltrafikk, gående og syklende. Det skal tas ekstra hensyn til sikkerhet for myke trafikanter, særlig skolebarn. Etablering av de viste frisisiktonene markert på plankart som hensynssone skal være ferdig etablert før anleggsarbeid inne i planområdet kan igangsettes.

Detaljregulering for Stubbengmoen næringspark - Lunner kommune

- e) Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i planområdet, skal det foreligge godkjent teknisk plan for energinett.
- f) Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger byggetillatelse, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.
- g) Før igangsettingstillatelse kan gis innenfor kombinert byggeområde Plasskrevende varehandel/kontor/industri/lager, skal krysset mellom adkomstveg til næringsområdet og fv. 16 være utbedret iht. detaljregulering for del av fv. 16 Vestbygdvegen. Ved trafikkmengde på 7.500 ÅDT på fv. 16 skal det etableres rundkjøring eller kanalisert T-kryss med venstresvingefelt. Fram til denne trafikkmengde oppstår, kan krysset utformes som delvis kanalisert T-kryss med forbikjøringslamme på fv. 16 og dråpeøy i adkomstvegen.

Før igangsettingstillatelse kan gis innenfor kombinert byggeområde Plasskrevende varehandel/kontor/industri/lager, skal det det være gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for følgende infrastruktur: o_SKV, o_SGS1 - o_SGS2, inkludert opphøyd gangfelt og belysning.
- h) Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal veg, vann - og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende byggvære koblet til nettet.
- i) Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal energinett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.
- j) Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal utomhusarealene være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan.