

Planbestemmelser

Del av Roa sentrum

Utarbeidet av Interconsult 12.05.2004
Planområdet utvidet av Lunner kommune 27.05.2004

Referanse: 06/909-18
Arkivkode: PLAN 58
Sakstittel: Reguleringsplan for del av Roa sentrum

§ 1 Generelt

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for planområdet Del av Roa sentrum, slik som vist med reguleringsgrense på plankart, egengodkjent av kommunestyret den 29.06.06 K-sak 41/06.

Området reguleres for følgende formål:

Pbl. §25, 1. ledd: Byggeområder:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Forretninger
- Industri/lager

Pbl. §25, 3. ledd: Offentlige trafikkområder:

- Kjøreveg
- Gangveg, fortau

Pbl. §25, 5. ledd: Fareområder:

- Område for høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)

Pbl. §25, 6. ledd: Spesialområder:

- Kommunalteknisk anlegg/kildesortering/gjenvinning
- Privat veg
- Vegetasjonsskjerm
- Frisiktsone
- Turveg

PBL § 25 1.ledd nr.7: Fellesområder

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

PBL § 25 2.ledd: Kombinerte formål

- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor

- 1.2 Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at disse kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

§ 2 Byggeområder

- 2.1 For alle byggeområder gjelder at det sammen med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse eller ved melding om tiltak skal foreligge situasjonsplan for den aktuelle eiendom i målestokk 1:500 eller 1:1.000 som viser:

- Tomtegrenser
- Byggegrenser
- Eksisterende og nye bygningers plassering, høyder og møneretning
- Framtidig garasje
- Bebyggelse på naboeiendom(mer)
- Adkomst, parkering- og biloppstillingsplasser
- Terrengprofil som viser bygninger og utenomhusanlegg
- Beplantning

Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til oppføring av bolig selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

Sammen med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse eller ved melding om tiltak skal det vedlegges dokumentasjon på at god byggeskikk er ivaretatt.

For område I1 – I3, K1-K5, F1 og område for kommunalteknisk virksomhet (gjennvinningsstasjon) skal det utarbeides situasjonsplan for hele den aktuelle eiendommen sammen med søknad om rammetillatelse. I tillegg til momentene i kap.

2.1 skal det utarbeides

- illustrasjonsmaterieil som viser hvordan tiltaket vil oppleves for naboer
- det skal legges vekt på universell utforming
- det skal dokumenteres at det er planlagt tilstrekkelig antall parkeringsplasser i forhold til planlagt virksomhet

2.2 Høyeste tillatte utnyttelse er angitt på plankartet. %-BYA angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bebygges. Parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Definisjon av %-BYA er gitt i ”Tekniske forskrifter” § 3-4. Den tillatte utnyttingen skal ikke overstiges.

2.3 Anbefalte adkomster til byggeområdene er vist på plankartet.

2.4 **Byggeområde for B1–B3**

Boligområdene B1-B3 skal brukes til frittliggende småhusbebyggelse. Bygninger skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 27-42 grader. Maksimal mønehøyde på boliger er 9 meter.

Andre bygninger på tomta (inklusive garasje) skal ha mønehøyde på maksimalt 5 meter. Mønehøyde skal måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Boligbyggene skal ha en tydelig lengderetning.

Møneretning skal følge byggets lengderetning. Alle tak skal tekkes med mørkt, matt materiale. Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene. Dette gjelder ikke tomtegrenser mot veg. Mot veg skal garasjer med innkjøring vinkelrett på veg ikke plasseres nærmere eiendomsgrensen enn 6 meter, forøvrig gjelder plankartets byggegrenser. Maksimal størrelse på garasje er $BYA=50m^2$.

Det skal avsettes plass til minimum én biloppstillingsplass i tillegg til garasje,

minimum to plasser til sammen, for hver boenhet inne på tomten. Evt. hybel regnes her som egen boenhet.

2.5 **Byggeområde for industri I1-I3**

Innenfor områdene I1-I3 tillates bygging av industri- og lagerbygg med tilhørende anlegg.

I områdene tillates ikke etablering av tungindustri og forurensende, brann- og eksplosjonsfarlig industri.

Maksimal mønehøyde på bygninger innenfor I1-I3 er 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Før utbygging av I3 kan finne sted må det foreligge dokumentasjon som viser at det tatt tilstrekkelig hensyn til flomfare.

Før ferdigattest kan gis må det foreligge en krisehåndteringsplan som beskriver hvilke tiltak som skal gjennomføres ved en eventuell flom. Hensikten med krisehåndteringsplanen er å verne om verdier på egen eiendom og hindre forurensing av Vigga og tilgrensende arealer.

2.6 **Byggeområde for kombinerte formål K1-K4**

Innenfor K1-K4 skal alle bygninger ha saltak. Alle tak skal tekkes med mørkt, matt materiale. Maksimal mønehøyde er 9 meter. Mønehøyde skal måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 3 Offentlige trafikkområder

- 3.1 Vegskjæringer og -fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
- 3.2 Fortau på eiendommen 59/69 kan benyttes til parkering så lenge dagens næringsvirksomhet eksisterer. Ved endring (for eksempel ny eier, annen næring og lignende) må det etableres et nytt område for parkering.

§ 4 Fareområder

- 4.1 I fareområdet kan det plasseres transformator for el-forsyning. Bygninger skal ikke hindre fri sikt langs veger, og materialvalget skal være tiltalende og stå i forhold til bebyggelsen på stedet.

§ 5 Spesialområder

5.1 **Frisiktzone**

Regulerte frisiktssoner skal holdes fri for vegetasjon, gjenstander, byggverk m.m. som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs nivå.

5.2 **Kommunalteknisk anlegg**

I område for kommunalteknisk anlegg/kildesortering/gjenvinningsstasjon kan det settes opp bygninger og anlegg for driften.

Maksimal mønehøyde er 9 meter målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Eiendommen må minimum sikres med

flettverksgjerde på 2.5 meter. Dersom virksomheten vil bli skjemmende for tilgrensende arealer vil kommunen kunne kreve at området skjermes bedre.

Det skal foreligge dokumentasjon på at det er tatt tilstrekkelig hensyn med tanke fare for forurensing (også støy). Kommunen har anledning til å innføre begrensninger i drifttiden for anlegget.

Før utbygging kan finne sted må det foreligge dokumentasjon som viser at det tatt tilstrekkelig hensyn til flomfare.

Før ferdigattest kan gis må det foreligge en krisehåndteringsplan som beskriver hvilke tiltak som skal gjennomføres ved en eventuell flom. Hensikten med krisehåndteringsplanen er å verne om verdier på egen eiendom og hindre forurensing av Vigga og tilgrensende arealer.

5.3 **Friluftsområde i vassdrag (Vigga).**

Elveløpet skal ikke endres uten godkjenning fra kommunen, som først skal legge saken frem for Norges Vassdrags og energidirektorat, samt berørte grunneiere.

5.4 **Vegetasjonsskjerm**

Skjøtsel av vegetasjonsskjerm skal følge anbefalingene som fremgår av rapport del II naturtypekartlegging i Lunner (ID 115). Vegetasjonsskjerm V1 hører sammen med området for kommunalteknisk virksomhet/kildesortering/gjenvinningsstasjon og skal holdes vedlike av eierne av dette området.

5.5 **Private veger**

For områder avsatt til private veger skal vegskjæringer og -fyllinger beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

§ 6 Fellesområder

- 6.1 Vegskjæringer og -fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
- 6.2 Fellesadkomster skal eies og benyttes av de boligeiendommer som har disse som adkomst. Ansvar for drift og vedlikehold for fellesarealene påhviler de eiendommer arealene er felles for.
- 6.3 Fe1 er felles for eiendommene 59/104, 59/170 og 59/117. Fe2 og Fe4 er felles for eiendommene 59/96 og 59/117. Fe3 er felles for eiendommene i B1, K44 og for 59/140, 59/103 og 59/7.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

- 7.1 Fe1 og Fe3 skal ikke etableres som felles adkomst før det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på ny offentlig adkomst til områdene I1-I3 og Kommunalteknisk anlegg/kildesortering/gjenvinningsstasjon.