

Planbeskrivelse Planbestemmelser

Reguleringsplan for Malmgruben (Erstatter deler av reguleringsplan "Grua sør for Myllavegen")

Referanse: 07/997-19
Arkivkode: PLAN 67
Sakstittel: Reguleringsplan for Malmgruben (Plan 67)

Vedtatt av kommunestyret sak 82/07 av 11.10.2007

1. Planbeskrivelse

1.1 Forhold til andre planer.

Deler av arealet som inngår i reguleringsplan for Malmgruben omfattes i dag av reguleringsplan for "Grua sør for Myllavegen", vedtatt 13.12.79. Den eksisterende reguleringsplanen gjelder foran kommuneplanen i de tilfeller der selve arealbruken i de to plantypene er lik. Forslag til ny reguleringsplan gir mer detaljerte bestemmelser for hvordan området kan utnyttes. I forbindelse med utarbeidelse av ny plan vil det være naturlig å oppheve eksisterende plan for de arealene som overlapper hverandre. I nord grenser planområdet til reguleringsplan for "Gruaenga" (vedtatt 29.03.01) og reguleringsplan for "Grua sentrum" (vedtatt 31.10.91).

1.2 Prosess og medvirkning

Det har vært innhentet ønsker fra ulike interesser i området for å konkretisere problemstillingene på et tidlig stadium. Berørte parter ble varslet om den formelle planoppstarten i brev av 26.03.03. Varsel om igangsatt planarbeid ble annonsert i avisene Hadeland og Oppland arbeiderblad den 26.03.03. Det er videre avholdt flere møter med involverte parter for å finne frem til mulige løsninger. Første gangs offentlig ettersyn ble gjennomført i perioden 15.10.2004 til 08.12.2004. Innkomne merknader ble behandlet i Utviklingsutvalget den 28.06.2007.

1.3 Planomfang

Planområdet omfatter eiendommene 67/5, 23, 32, 98, 122, 154, 264, 265, 266, 452, 455 og 585. Planen omfatter et areal på ca. 20 daa.

Planen grenser til Fv 12 (Myllavegen) i nord og Fv 16 (Hadelandsvegen) i øst. Mot vest grenser planen til eksisterende vegetasjonsbelte.

1.4 Planinnhold.

Hensikten med planen er å bedre trafikkavviklingen, legge til rette for et mer attraktivt område for brukerne og trafikkikker gang atkomst til Granly idrettsplass. Det er planlagt ny atkomst til planområdet fra fv 16 for å lette trafikkavviklingen, og lagt til rette for flere parkeringsplasser. For å sikre en bedre løsning, er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at det utarbeides en utenomhusplan før nye tiltak igangsettes.

1.5 Arealdisponering

Bakgrunnen for ønsket om å utarbeide en ny plan for området er de trafikale forholdene i området. Denne problemstilling er særlig knyttet til parkeringsareal nord for eiendommen 67/452 (KIWI). Parkeringsarealet benyttes av ansatte i Malmgruben barnehage, henting/levering av barn til barnehagen, atkomst til Filadelfia, kunder og varelevering til KIWI. Eiendomsforholdet kompliserer dette forholdet ved at den nordre delen av parkeringsplassen eies av Lunner kommune og den søndre delen eies av privat grunneier. For å bidra til en bedre trafikkavløsning legger reguleringsplanen til rette for følgende:

- Ansatte i Malmgruben barnehage parkerer på nytt parkeringsareal sør for barnehagen (P1). Parkeringsarealet skal også benyttes av dem som har lengre opphold i barnehagen.
- Ny avkjørsel fra fylkesveg 16 vil bidra til lettere varelevering til KIWI. Større biler slipper å snu på parkeringsplass foran Filadelfia.

I området mellom eiendommen 67/452 og 67/585 (KIWI og Spartacus) vil det bli stilt krav om en utenomhusplan. I dette området er det flere virksomheter som kan bidra til et attraktivt utemiljø: kiosk, pub, treningsstudio og frisør.

Reguleringsbestemmelser for Malmgruben

§ 1 Generelt

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for planområdet Malmgruben, slik som vist med reguleringsgrense på plankart, egengodkjent av kommunestyret den **11.10.2007, K-sak 82/07**.

§ 2 Byggeområder (B1 -B2, A1, K1, O1)

- 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
- Terrenprofil 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.

- 2.2 Høyeste tillatt grad utnytting er angitt på plankartet. Grad av utnytting er definert som %-BYA ihht. teknisk forskrift § 3-4. Parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

- 2.3 Konsentrert småhusbebyggelse (B1-B2)
Bygninger skal ha saltak uten valm. Takvinkel skal være mellom 22-42 grader. Maksimal mønehøyde på boliger er 9 meter. Andre bygninger på tomta (inklusive garasje) skal ha mønehøyde på maksimalt 5 meter.

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=50m². 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.

- 2.4 Almennyttige formål A1 (forsamlingslokale)
Bygninger skal ha saltak uten valm. Takvinkel skal være mellom 22-42 grader.

Maksimal mønehøyde er 9 meter. Andre bygninger på tomta (inklusive garasje) skal ha mønehøyde på maksimalt 5 meter. I beregning av grad av utnyttning inngår ikke parkeringsareal.

Tak skal tekkes med mørkt, matt materiale.

Ved utbygging skal det dokumenteres tilstrekkelige antall parkeringsplasser.

2.5 Offentlige formål (O1)

Bygninger skal ha saltak uten valm. Takvinkel skal være mellom 22-42 grader. Maksimal mønehøyde er 9 meter. Tak skal tekkes med mørkt, matt materiale

I området skal tillates barnehage med tilhørende lekeareal. Barns utelekeareal skal skjermes for gjennomgang, biltrafikk og støy. Ved nybygging skal barns utearealer tillegges stor vekt.

2.6 Kombinert formål: forretning, kontor, service, bevertning (K1)

Innen K1 er maksimal grad av utnyttning, %-BYA satt til 50%. Grad av utnyttning skal for 67/485 beregnes ut fra denne eiendommens areal, og for 67/452 og 67/455 beregnes grad av utnyttning under ett ut i fra summen av de to eiendommers areal.

Parkeringsareal inngår i beregningen av grad av utnyttning. For hver eiendom i K1 gjelder at det skal være 2,5 opparbeidede parkeringsplasser pr. 100m² bruksareal i bygget. Hver parkeringsplass er beregnet til 18m².

§ 3 Offentlige trafikkområder

3.1 Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

§ 4 Spesialområder

4.1 Frisiktsoner

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

4.2 Vegetasjonsbelte

Vegetasjonsbeltet skal beplantes med trær og undervegetasjon.

4.3 Privat parkering

Ansatte i barnehagen skal parkere på privat parkering (P1).

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i K1 skal det foreligge godkjent utenomhusplan (M=1:500) for område som er avsatt til kombinert formål. Planen skal vise atkomst, parkering, eksisterende og eventuelt nytt terreng, oppholdsarealer, beplantning, murer, belysning, sitteplasser, overflatedekke og annen bruk av utearealene. Uteoppholdsarealet må være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.