
BESTEMMELSER TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR

Fv. 2300 Roalinna: Fortau Kildalkrysset-Roa stasjon

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:

28.09.2022

1 Generelt

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsplanen består av plankart med tegnforklaring og disse reguleringsbestemmelsene.

Regulert område er vist med reguleringsplangrense på plankartet. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensene.

1.2 Planens formål

Planens hensikt er å regulere arealer for opparbeidelse av fortau mellom Kildalskrysset og Roa stasjon og oppgradere krysset til Nordliagutua.

1.3 Forhold til eksisterende planer

Planen regulerer kun areal nødvendig for å gjennomføre planens formål.

2 Reguleringsformål og hensynssoner

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og avgrensning på plankartet. Innenfor området er arealet regulert iht. pbl. §§ 12-5 og 12-6 til følgende formål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 1. ledd nr. 1)

- *Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)*
- *Offentlig eller privat tjenesteyting (T)*
- *Energianlegg (A)*
- *Kombinert bebyggelse og anleggsformål – sentrum/park (S/P)*
- *Bolig/forretning/kontor (B/F/K)*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 1. ledd nr. 2)

- *Veg (V)*
- *Fortau (FO)*
- *Annen veggrunn – grøntareal (AVG)*
- *Trase for jernbane (STJ)*

Grønnstruktur (pbl § 12-5, 1. ledd nr. 3)

- *Blå/grønnstruktur (GB)*
- *Turveg (GT)*

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (pbl § 12-5, 1. ledd nr. 5)

- *LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNFR)*

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 1. ledd nr. 6)

- *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)*

Hensynssoner (pbl. §§ 11-8 og 12-6)

Sikrings- støy, - og faresone (pbl. §11-8. 3. ledd a)

- *Frisikt (H140)*
- *Flomfare (H320)*
- *Annen fare (H390)*

Sone med angitte særlige hensyn (pbl. §11-8. 3. ledd c)

- *Bevaring kulturmiljø (H570)*

Bestemmelsesområder (pbl. §12-7)

- *Midlertidig bygge- og anleggsområde (#)*

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Byggegrenser

Plankartet innehar ikke byggegrenser. Generell byggegrense på 15m fra senterlinje i henhold til vegloven §29 4. ledd gjelder så fremt ikke annet er regulert i tilstøtende reguleringsplan.

3.2 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses iden utstrekning det berører kulturminnene, eller deres sikringssone på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Varsel skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltakene kan gjennomføres, og eventuelle vilkår for dette.

3.3 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 skal legges til grunn ved opparbeidelse av tiltak i planen.

3.4 Byggetiltak langs jernbanen

Byggetiltak nærmere enn 30 meter fra nærmeste jernbanespors senterlinje krever tillatelse fra Bane NOR.

4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Det tillates småhus, sammenbygd i kjeder og/eller rekker, med inntil to etasjer.

I tilfeller der 3 eller flere tilgrensende eiendommer transformeres/endres fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse, kreves detaljregulering av det aktuelle området.

a) Utnyttelse

Maks %BYA=45.

Det tillates 1 garasje per boenhet innenfor eiendommens tillatte %BYA.

Maks tillatt %BYA for eksisterende frittliggende bebyggelse som ikke transformeres, er 30 %.

b) Høyder, terreng

Terrengnivået skal ikke endres mer enn 1,5 meter målt fra opprinnelig terrengnivå. Der terrengnivået må endres mer enn 1,5 meter målt fra opprinnelig terrengnivå, skal bygget ha underetasje. Maks mønehøyde 9 meter og maks gesimshøyde 7 m. Garasje(r) skal ha maks mønehøyde 5 meter.

Garasjer skal ikke ha takopplett eller ark.

c) Estetiske forhold

Alle typer tak tillates. Takflater skal ha ikke-reflekterende materiale. Det kan gjøres unntak for solcellepaneler. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng og eksisterende bebyggelse.

Hovedmøneretningen skal følge koteretningen.

d) Krav til uteoppholdsareal og lekeareal

For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m² lekeplass/uteoppholdsareal. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng. Flere boenheter kan anlegge felles lekeplass/uteoppholdsareal gitt at størrelsen tilsvarer min 25 m² per boenhet.

4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

a) Utnyttelse

Min. %BYA=50 %, maks. %BYA=60 %. Parkeringsarealer kan ikke utgjøre mer enn 20 % av totalt areal. Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etasjer og maks møne-/gesimshøyde 12 m. 11

b) Utforming (§12-7 nr. 1)

- Fasadene skal ha høy arkitektonisk kvalitet, med tydelige inngangssoner, skilt som tilpasses det arkitektoniske uttrykket og et helhetlig uttrykk som omfatter alle bygningselementer og tilknyttede installasjoner.
 - Takene skal utformes med tanke for det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Heishus, ventilasjonsanlegg, takterrasse, solcellepaneler og andre installasjoner skal behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.
- c) Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 5)
Uteområdene skal opparbeides med plass for opphold og aktivitet som er tilpasset brukernes behov.
- d) Trafikksikkerhet
Illustrasjonsplan skal vise hvordan hensynet til myke trafikanter, inn- og utkjøring, varelevering og renovasjon inkl. manøvreringsareal m.m. løses.

Området T1 (Kildal omsorgssenter) har følgende bestemmelser:

- a) Estetikk og utforming
- Maksimal tillatt byggehøyde er til kote +261.
 - Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takets flate. Takoppbygg skal være tilbaketrukket fra fasaden, og ikke overstige kote +262,5.
 - Bebyggelsen skal oppføres med tre som hovedmateriale i fasade.
 - Bebyggelsen skal ha flatt tak.
 - I forbindelse med hovedinngang og alle felles oppholdsrom skal det være gjennomlys og direkte tilgang til uteoppholdsarealer.
 - Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.
 - Evt. nytt energianlegg skal gis tilsvarende materialitet og utforming som øvrig bebyggelse innenfor formålet.
 - Del av bebyggelse lavere enn kote 250,8 skal ha materialer som tåler å stå under vann. Elektriske punkter og evt. pumpehus må stå høyere enn flomsikkert nivå.
- b) Uteoppholdsareal
- I uteoppholdsareal og park skal sitteplasser være laget av tremateriale.
 - Det skal etableres et atrium på min 400 m², opparbeidet som en felles hage. Området skal minimum inneholde et overdekket uteoppholdsareal, gangforbindelser mellom de ulike utgangene, sittebenker og vegetasjon i ulik høyde.
 - Det skal etableres en gangvei langs bygget som knytter seg til gangsti langs Vigga.
 - I forbindelse med byggets hovedinngang, skal det etableres et felles uteområde på min. 50 m². Området skal belegges med et permeabelt dekke og området skal møbleres med sitteplasser. Det skal benyttes planter eller plantekasser som avgrensning mot parkeringsarealet. Hovedinngangen skal være overdekket.
 - Trygge gangforbindelser fra byggets hovedinngang til fortau skal markeres i dekket.
- c) Parkering
- Det etableres 26 parkeringsplasser, hvorav 3 skal være HC- parkering. Min. 3 av plassene skal ha ladepunkt for elbil.
 - Det skal etableres min. 14 sykkelparkingsplasser. Min. 50% av sykkelparkering skal være overdekket.
- d) Rekkefølgebestemmelser
- Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor området T1 skal 26 parkeringsplasser på bakkeplan og i parkeringshus, hvorav 3 HC-plasser og hvorav 3 plasser med ladepunkt for 12 elbil, 14 sykkelparkingsplasser, adkomster, uteoppholdsarealer og park med bro over Vigga være opparbeidet blant annet i henhold til godkjent utomhusplan.
 - Anbefalte avbøtende støytiltak i reguleringsplan for Kildal omsorgssenter (PlanID 0533-2017-001) ROS-analyse gjennomføres jf. støyretningslinjen T-1442.

4.3 Energianlegg (E)

Innenfor området kan eksisterende trafo-stasjon opprettholdes.

4.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – sentrum/park (S/P)

- Det tillates ikke etablering av parkering innenfor formålet.

- Utearealer rundt bebyggelsen skal utformes sammen med uteområdet til omsorgssenteret og ha en offentlig funksjon.
- Det tillates ikke støvfølsom arealbruk i byggets 1. etasje.

4.5 Bolig/forretning/kontor (B/F/K)

a) Utnyttelse

Min. %BYA=50 %, maks. %BYA=75 %.

- Dersom det indre gårdsrommet bygges over med tak i inntil en etasje kan %BYA for etasjene under taket i gårdsrommet være 100 %. Parkeringsarealer kan ikke utgjøre mer enn 20 % av totalt areal.

b) Utforming (§12-7 nr. 1)

- Bebyggelsen kan oppføres med inntil fire etasjer.
- Fasadene skal ha høy arkitektonisk kvalitet, med tydelige inngangssoner, skilt som underordnes det arkitektoniske uttrykket og et helhetlig uttrykk som omfatter alle bygningselementer og tilknyttede installasjoner.
- Takene skal utformes med tanke for det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Heishus, ventilasjonsanlegg, takterrasse, solcellepaneler, renovasjonsanlegg og andre installasjoner skal behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.
- Avvisende, lukkede fasader tillates ikke. Ny bebyggelse skal harmonere med øvrig bebyggelse, og ha et enhetlig uttrykk.

c) Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 5)

- Bygninger skal plasseres med hovedfasade parallellt med nye vegger innenfor formålet, samt gangveger og adkomstveger.
- Etasjer på bakkeplan med fasade mot offentlig gate skal være tilrettelagt for publikumsfunksjoner og ha minimum høyde på 4,5 meter.
- Parkeringsanlegg, lager eller andre funksjoner som ikke er publikumsrettet tillates ikke med fasader mot offentlige gater, plasser og torg.
- Balkonger mot offentlige gater, plasser og torg tillates utkraget inntil 60 cm foran fasadelivet, og skal ligge minimum 4,5 meter over planert terreng.
- Det skal settes av og opparbeides areal til uteopphold tilsvarende min. 25 m² per boenhet. Uteoppholdsarealene omfatter privat uteplass (balkong, terrasse m.v.) og areal avsatt til felles uteoppholdsareal i og i tilknytning til det enkelte byggeområdet. Dersom kravet ikke kan tilfredsstilles kan del av nærliggende offentlig uteoppholdsareal, gatetun og park medregnes.
- Ved bolig- og kontorutbygging skal minimum 50 prosent av sykkelplassene være overbygd/under tak.
- Ved behov for flere enn 15 parkeringsplasser skal parkering som hovedløsning etableres under bakken eller parkeringshus/fellesgarasje.

d) Vilkår for bruk (§12-7 nr.2)

Forretningsformålet skal benyttes til detaljhandel. Storvarehandel er ikke tillatt.

5 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

5.1 Fellesbestemmelser

- 5.1.1 Prinsipper for universell utforming tilstrebes ved materialvalg og valg av løsninger for utforming av anlegget.
- 5.1.2 Ved utarbeidelse av byggeplan for veianlegget kan arealer avsatt til ulike samferdselsformål endres til andre samferdselsformål ved justering av linjeføring, kryss og konstruksjoner, forutsatt at endringene ikke medfører dårligere trafiksikkerhet, fremkommelighet eller estetiske kvaliteter enn vist i reguleringsplan med teknisk detaljplan. Dette gjelder også regulerte støttemurer og avkjørselspiler. Avvik må behandles i Lunner kommune som planendringer/byggesaker.
- 5.1.3 Før igangsetting av tiltak skal det foreligge en ytre miljøplan (YM-plan), som skal sikre at området bygges ut med vekt på miljøhensyn og hensyn til omgivelsene. Tilsvarende skal rigg- og marksikringsplan utarbeides og medtas som en del av byggeplanen og sikre at nødvendige tiltak ivaretas. Avbøtende tiltak mot spredning av ugras, skadegjørere, plantesykdommer og uønskede arter skal framgå av YM-planen.

- 5.1.4 Utstrekning av terrenginngrep skal begrenses, og nytt veganlegg skal utføres slik at det tilpasses eksisterende terreng og omgivelser. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng slik at sideområdene får en estetisk god utforming, og slik at overgangen mot eksisterende terreng blir så naturlig som mulig. Revegetering og tilsåing skal gjennomføres med stedegent plantemateriale.
- 5.1.5 Anlegget skal utformes med fokus på estetikk og formgivning. Møblering, belysning og annet utstyr skal ha enkel, funksjonell og diskret utforming. Belysningen skal være enhetlig med lave master og belysning som ikke er blendende. Planløsning, materialer og utstyr skal være robust med hensyn til drift og vedlikehold.
- 5.1.6 Vegeier skal godkjenne byggeplaner for alle tiltak som berører fylkesvegnettet før tiltakene kan settes i gang. Ved søknad om tiltak langs kommunale vegger skal tiltak godkjennes av Lunner kommune.
- 5.1.7 Alle arealer som er regulert til samferdselsformål kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet. Trafikksikkerhet skal vektlegges.
- 5.1.8 For håndtering av støy i anleggsperioden legges gjeldende Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) til grunn.
- 5.1.9 Overvannet skal håndteres innenfor planområdet, før det ledes mot åpne vannveier.

Overvannet skal føres i åpne grøfter via sandfang ut i stikkrenner eller langs kantstein der vannet samles opp i sluk via sandfang til stikkrenne (lukket dreneringsløsning). Det tilstrebes å plassere nye stikkrenner der eksisterende stikkrenner og vannveger ligger i dag. Der det ikke er utløp til stikkrenner eller mulighet til å plassere ut nye stikkrenner, skal overvannet transporteres i overvannsrør via minikummer til Vigga.

5.2 Eierform

Arealer markert o_ er offentlig.

f_V8 er felles for tilgrensede eiendommer. Eiendommene har felles drifts- og vedlikeholdsansvar for vegen etter vegloven kap VII.

f_V8 er felles adkomst for eiendommene 59/29, 59/17, 59/33 og 59/68.

5.3 Veg (V)

Arealene regulerer kjørebane.

5.4 Fortau (FO)

Arealene regulerer fortau. Det skal være kantstein mot kjørebanen.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Arealene omfatter skjæringer, fyllinger, grøfter, støttemur, belysning, gjerder og andre nødvendige tiltak i forbindelse med vedlikehold og oppgradering av veganlegget. Private installasjoner som trapper, hekk, gjerder, postkassestativ og lignende kan oppføres i AVG ved søknad.

Det tillates etablert teknisk infrastruktur innenfor formålet.

5.6 Trase for jernbane (STJ)

Tiltak som berører jernbaneformål må prosjekteres i henhold til sporeiers til enhver tid gjeldende tekniske regelverk. Byggeplan/prosjekteringsarbeid må godkjennes av Bane NOR.

Det skal legges til rette for god gangforbindelse fram til stasjonen.

6 Grønnstruktur

6.1 Blå/grønnstruktur (BG)

Skal ha naturpreg med stedegen vegetasjon i ulike sjikt, fra bunnvegetasjon til større trær. Det tillates stier, tilrettelagte turveger, rasteplasser med benker og andre installasjoner som ikke er i konflikt med formålet.

6.2 Turveg (TV)

Skal tilrettelegges for gående som sti eller grusveg. Turveg i områder som er vist i plankartet som utsatt for flom skal utformes slik at turveg ikke bidrar til å forsterke evt. flomfare.

7 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

7.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Områdene skal benyttes til jordbruk og skogbruk og Jordloven § 9 og § 12 skal gjelde.

Innenfor LNFR2 tillattes oppfylling av terrenget i høyde inntil 1,5 meter.

8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Områder merket BSV er elver og bekker hvor det skal legges til rette for fri vannføring og avsettes vegetasjonsbelte med stedegen vegetasjon. Bredden på dette skal være størst mulig og mest mulig sammenhengende, men må tilpasses omkringliggende situasjon. Det tillates skjøtsel av områdene, forutsatt at hensynet til vannmiljø og flomforhold ivaretas.

9 Hensynssoner

9.1 Frisiktsoner (H140)

I frisiktsonen vist på plankartet kan det ikke etableres anlegg, gjerder, vegetasjon eller konstruksjoner med høyde over 0,5 m over tilliggende kjørebane.

Enkeltrær med oppstammede trær med stammeomkrets maksimum 30 cm og stolper med diameter under 30 cm kan aksepteres.

9.2 Flomfare (H320)

Område merket H320 er flomsone. Det tillates ikke tiltak som øker flomfaren.

9.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

Ved nye tiltak innenfor hensynssonen skal bygningenes eksteriør, form, materialer, vindusplassering, detaljer, farger og lignende i størst mulig grad opprettholdes. Det kan etter søknad tillates endringer for tilpasning til ny bruk. Hensyn til kulturmiljø skal ikke vanskeliggjøre driften av samferdselsanlegg.

Nybygg skal plasseres og utformes med hensyn til størrelse, form og materialer, detaljer og farger som harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området.

Tekniske anlegg som antenner, kabler, koblingsbokser, belysning, skilt, støyskjerming og lignende skal tilpasses kulturmiljøet med hensyn til utforming og plassering.

9.4 Annen fare (H390)

Før gjennomføring av tiltak skal det gjennomføres undersøkelser for forurensning i grunn. Undersøkelser og tiltaksplan må tilpasses hvert område.

10 Bestemmelsesområder

10.1 Midlertidig bygg -og anleggsområde

Arealer markert med #1-7 kan benyttes som midlertidig bygg- og anleggsbelte for opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Etter ferdige tiltak skal områdene istandsettes til permanent formål. Planmyndighet kan deretter gjøre vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen.

11 Rekkefølgebestemmelser

11.1 Avkjørsler

Eiendommer som mister avkjørsel til eksisterende veg, skal være sikret ny eller midlertidig adkomst før eksisterende avkjørsel stenges.

11.2 Gangforbindelse

Ved opparbeidelse av fortau ved Kildalsbygget skal det tilrettelegges for gangforbindelse mellom fortauet og eksisterende gangbro over Vigga. Forbindelsen skal minimum utformes som sti med grusdekke.

11.3 Forurenset grunn

Ved gjennomføring av tiltak i hensynssone H390 skal det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser for å avgjøre om massene kan disponeres i anlegget, eller om disse må fraktes til godkjent mottak. Før igangsetting av tiltak skal tiltaksplan for håndtering av eventuelt forurensete masser være godkjent av den lokale forurensningsmyndigheten.