

18.1.2019: Supplert med nye pkt 4.7 og 4.8 iht forslag til endringer av adkomster ved Sand og Volla.  
18.3.2019: Supplert etter off. ettersyn av ovennevnte endringsforslag.  
25.6.2019: Justert iht vedtak i Lunner kommunestyre.  
22.11.2019: Justert for reguleringsendring Holmen

## § 1 FELLESBESTEMMELSER

### 1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsplanen består av 3 plankart R01 – R03 med tegnforklaring og disse reguleringsbestemmelsene.

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

### 1.2 Byggegrenser langs offentlig veg

Der ikke annet er vist er byggegrense til ny rv. 4 sammenfallende med planens begrensning, dvs 100 meter eller mer fra senter kjørefelt i nærmeste kjørebane langs rv. 4. For øvrig er byggegrenser 50 meter fra senterlinje veg for fylkesveger og 15 meter fra kommunale veger og gang- og sykkelveger. Unntak fra disse grensene er vist med byggegrense på plankartet.

Det tillates ikke nye boenheter innenfor byggegrensene.

Eksisterende og lovlig oppsatt bebyggelse innenfor byggegrensene tillates, med unntak av bygg som i planen er forutsatt revet. Gjenoppbygging etter eventuell brann eller naturskade, samt tilbygg, krever dispensasjon fra byggeforbudet.

### 1.3 Flytting av matjord

Statens vegvesen skal i forbindelse med byggeplan for anleggsvirksomheten utarbeide særskilt plan for flytting av matjord og avbøtende tiltak mot spredning av ugras og plantesykdommer. Slik plan skal oppfylle gjeldende forskrift om floghavre og forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere.

## § 2 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet reguleres til følgende formål:

### Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 punkt 1):

- Bolig **B**
- Sentrumsformål **SE**
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg **BS**
- Vann- og avløpsanlegg **VAR**
- Kombinert formål Bolig/Forretning/Industri **B/F/I**

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, punkt 2)

- Kjøreveg **Veg, V**
- Fortau **FTA**
- Gang- / sykkelveg **GS**
- Annen veggrunn, grøntareal **VG**
- Kollektivholdeplass **KHP**
- Pendler-/innfartsparkering **IP**

### Grønnstruktur (pbl § 12-5, punkt 3)

- Turveg **TV**
- Vegetasjonsskjerm **VS**

### Landbruks- natur og friluftsområder (pbl § 12-5, punkt 5)

- Landbruk: **L**
- Landbruksformål kombinert med andre angitte hovedformål: Landbruk / annen veggrunn **LNFR/AVG**

### Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, punkt 6)

- Friluftsområde: **VFR**

### Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Særlig hensyn til kulturmiljø (jfr pbl §11-8 pkt c)
- Frisiktsone
- Faresone høyspenningsanlegg

### Bestemmelsessoner (pbl12-7, punkt 1)

- Anlegg- og riggområde

18.1.2019: Supplert med nye pkt 4.7 og 4.8 iht forslag til endringer av adkomster ved Sand og Volla.  
18.3.2019: Supplert etter off. ettersyn av ovennevnte endringsforslag.  
25.6.2019: Justert iht vedtak i Lunner kommunestyre.  
22.11.2019: Justert for reguleringsendring Holmen

### § 3 Bebyggelse og anlegg

- 3.1 Parkeringskrav: Hver biloppstillingsplass skal være minimum 18 m<sup>2</sup>.  
Følgende antall biloppstillingsplasser skal etableres:

Bruksformål:	Antall oppstillingsplasser:	Pr:
Bolig, 2 rom	1,0	Boenhet
Bolig, 3 rom	1,5	Boenhet
Bolig, 4 rom eller mer	2,0	Boenhet
Kontor- og forretningsbygg	1,0	50 m <sup>2</sup> BRA
Industri/lager	1,0	100 m <sup>2</sup> BRA
Forsamlingslokaler	0,2	Sitteplass
Hotell og overnattingssted	0,5	Gjesterom
Serveringssted	1,0	15 m <sup>2</sup> BRA
Treningsstudio	1,0	50 m <sup>2</sup> BRA
Barnehager	1,0	Ansatt
Undervisningslokaler	1,0	Ansatt

- 3.2 Områder merket **B1, B2, B3 og B4** kan benyttes til boligformål med tilhørende garasje / uthus. Prosent bebygd areal (%-BYA) er maksimalt 30%. I disse områdene tillates ikke etablering av nye boenheter.  
Nybygging eller ombygging som medfører behov for støytiltak etter retningslinje T-1442 fra Miljøverndepartementet tillates ikke.

Områder merket **B5 og B6** kan benyttes til boligformål med tilhørende garasje / uthus. Prosent bebygd areal (%-BYA) er maksimalt 50%.  
Nybygging eller ombygging som medfører behov for støytiltak etter retningslinje T-1442 fra Miljøverndepartementet tillates ikke uten at slike tiltak inngår i omsøkt bygging. Ved beregning av slike tiltak skal støysituasjon 20 år etter ferdigstilling av nytt veganlegg vist i planen legges til grunn.

Maksimal gesimshøyde for boliger er 7 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.  
Maksimal mønehøyde for boliger er 8,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.  
Frittstående garasjers mønehøyde skal ikke overstige 5 meter og gesimshøyde ikke overstige 3,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.  
Boligbygg og garasje innen den enkelte eiendom skal ha lik takform.  
Hvis opprinnelig terreng på tomt må endres mer enn 1,5 meter i høyde skal bygning ha underetasje.  
Tak skal tekkes med ikke-reflekterende, matt materiale.  
Ny bebyggelse skal i utforming harmonere med øvrig bebyggelse.

- 3.3 Områder merket **SE** kan benyttes til sentrumsformål.

På områdene tillates bygninger, veg og plasser som skal benyttes til industri, kontor, handel, bevertning, overnatting og bolig.  
Med arealformål industri menes småindustri som egner seg i et sentrumsområde så som pottemaker, urmaker, kunstmaling ol.

Prosent bebygd areal (%-BYA) er maksimalt 75%.  
Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er 12 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.  
Det tillates fri takform.

Bygninger skal plasseres med hovedfasade parallell med nye veger som planlegges innenfor formålet, samt innregulerte veger og gangveger gjennom området (**V, GS1**).  
Fasader i første etasje skal utformes med tanke på at de danner vegg i gaterommet og de skal bidra positivt til uteoppholdsarealene. Utearealer som gaterom, veg, fortau, plasser mv skal gis en bymessig utforming i tråd med «Pilotveileder for utvikling av Harestua», vedtatt av Lunner kommunestyre saksnr. 125/12 den 13.12.2012.  
Avvisende, lukkede fasader tillates ikke. Ny bebyggelse skal harmonere med øvrig bebyggelse, og ha et

enhetlig uttrykk.

Tak skal tekkes med ikke-reflekterende, matt materiale.

Ved opparbeidelse/etablering av nye offentlige rom/utomhusarealer skal det vektlegges en tiltalende utforming. Rabatter, benker mv. skal brukes der dette er naturlig. Det skal benyttes materialer av varig art, slik som stein/betong. Enkelt vedlikehold skal hensyntas.

Parkeringsplasser utomhus med mer enn 30 bilplasser skal oppdeles med tre- eller buskrekker.

Det tillates ikke etablering av nye boenheter uten at støytiltak etter retningslinje T-1442 fra Miljøverndepartementet inngår i omsøkt bygging. Ved beregning av slike tiltak skal støysituasjon 20 år etter ferdigstilling av nytt veganlegg vist i planen legges til grunn.

Gjennom området merket **SE4** skal det etableres en gjennomgående gangvegpassasje mellom Frøystad/Fagerheimen og fortau ved pendlerparkeringsmerket **IP**. Første byggesøknad i området **SE4** skal inkludere situasjonsplan for hele området, der løsning for slik gangveg skal inngå.

- 3.4 Område merket **BS** kan benyttes til bensinstasjon/vegserviceanlegg med tilhørende kjøre- og parkeringsarealer.  
Prosent bebygd areal (%-BYA) er maksimalt 50%.  
Maksimal gesimshøyde er 6 meter over planert terreng.  
Maksimal mønehøyde er 9 meter over planert terreng.  
Tak skal tekkes med ikke-reflekterende, matt materiale.  
Bygninger og utearealer skal utformes i tråd med «Pilotveileder for utvikling av Harestua», vedtatt av Lunner kommunestyre saksnr. 125/12 den 13.12.2012, bl.a. med utstrakt bruk av treverk i fasader.  
Bygg skal søkes plassert slik at arealene med formål SE skjermes mest mulig ift trafikk på området.  
Drivstoffpumper skal plasseres på den siden av hovedbygg som vender mot ny rv. 4.
- 3.5 Område merket **VAR** kan benyttes vann- og avløpsanlegg (pumpestasjon). Det tillates mindre bygninger til tekniske installasjoner, selv om området ligger innenfor byggegrensen langs offentlig veg.
- 3.6 Område merket **B/F/I** kan benyttes til bolig, forretning og industri. Bolig tillates bare i 2. etasje.  
Prosent bebygd areal (%-BYA) er maksimalt 50%.  
Maksimal gesimshøyde er 7 meter over planert terreng.  
Maksimal mønehøyde er 10 meter over planert terreng.
- Nybygging eller ombygging som medfører behov for støytiltak langs veg etter retningslinje T-1442 fra Miljøverndepartementet tillates ikke.

18.1.2019: Supplert med nye pkt 4.7 og 4.8 iht forslag til endringer av adkomster ved Sand og Volla.  
18.3.2019: Supplert etter off. ettersyn av ovennevnte endringsforslag.  
25.6.2019: Justert iht vedtak i Lunner kommunestyre.  
22.11.2019: Justert for reguleringsendring Holmen

#### § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 4.1 Områdene skal benyttes til offentlig eller privat kjøreveg. I områdene kan det anlegges kjøreveger med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak, støyskjermer og støyvoller, belyningsanlegg, trafikkskilt og andre installasjoner knyttet til driften av veganlegget. Det tillates oppført mindre bygninger med antennestasjon og tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget.
- 4.2 Områdene merket **KV** og **V** skal benyttes til kjøreveg.
- 4.3 Områder merket **FTA** skal benyttes til fortau.
- 4.4 Områder merket **GS** skal benyttes til gang- og sykkelveg. Området **o\_GS9** skal også benyttes som kjøreveg til eiendommene innafor B5, B6, L4, L5 og L21.
- 4.5 Områder merket **o\_VG** skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal med fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer. Innenfor områdene tillates også busslommer, stopplommer og andre lommer for tekniske anlegg, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak, støyskjermer og støyvoller, belyningsanlegg, trafikkskilt og andre installasjoner knyttet til driften av veganlegget. Det tillates oppført mindre bygninger med antennestasjon og tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget, samt viltgjerd dersom Statens vegvesen finner behov for det.
- 4.6 Områdene merket **o\_SKF** er kombinert formål kjøreveg på bru og underliggende formål på bakken.
- I område **o\_SKF1** skal det etableres bru for rv. 4 over friluftsområde i vann, kfr formål **VFR**.
  - I område **o\_SKF2** skal det etableres bru for rv. 4 over vegetasjonsskjerm langs Vigga, kfr formål **GV**.
  - I område **o\_SKF3** skal det etableres bru for rv. 4 over annen veggrunn, kfr formål **o\_VG**.
  - I område **o\_SKF4** kan det etableres bru for rv. 4 over annen veggrunn. Alternativt kan det etableres kjøreveg på fylling, i stedet for bru.
  - I område **o\_SKF5** skal det etableres bru for rv. 4 over lokalveg og gang- og sykkelveg.
- 4.6 Områder merket **f\_VG** skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal med fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer langs felles og private vegger.
- 4.7 Området merket **f\_V17** skal benyttes til felles adkomst for eiendommene med gnr/bnr 41/1, 41/22, 58/1, 58/2, 58/78, 59/61, 59/65, 59/121, 59/197, 59/232, 59/251, 59/252, 59/253, 59/267, 59/283, og 59/288. Disse har felles ansvar for drift og vedlikehold etter veglovens kap. VII.
- 4.8 Området merket **f\_V20** skal benyttes til felles adkomst for eiendommene med gnr/bnr 36/4, 36/5, 36/10, 36/11, 36/12, 36/22, 36/46, 38/3, 38/12, 38/24, 38/32, 38/71, 41/4, 41/7, 42/5 og 42/6. Disse har felles ansvar for drift og vedlikehold etter veglovens kap. VII. Langs arealet som er avsatt til annen veggrunn langs denne vegen skal det på tilstøtende areal med landbruksformål i samråd med grunneier etableres en vendeteig til bruk i driften av landbruksarealet ovenfor. Arealet bør ha helning slakere enn 1:8 i bredde inntil 5 m.
- 4.9 Områder merket **KHP** skal benyttes kollektivholdeplass for offentlig kollektivtrafikk. Det tillates oppført leskur og mindre installasjoner for informasjon til de reisende.
- 4.10 Områder merket **IP** skal benyttes til parkering forbeholdt brukerne av kollektivholdeplass. Parkeringsplasser utomhus med mer enn 30 bilplasser skal oppdeles med tre- eller buskrekker.
- 4.11 I anleggsperioden for ny rv. 4 og omlegging av adkomstveger kan områdene regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur nyttes til riggplass, anleggsveger, mellomlagring av masser, knusing og sortering av masser, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften.

#### § 5 Grønnstruktur

- 5.1 Områder merket **TV** skal brukes til turveg tilgjengelig for offentligheten. Turveg kan også brukes som traktorveg i landbruket og kan opparbeides iht dette.
- 5.2 Områder merket **VS** gjelder vegetasjonsskjerm langs vassdrag, som skal ha bredde større enn 6m til hver side for vannstrengen. Vegetasjon skal søkes beholdt i størst mulig grad. Det tillates vedlikehold av vannstreng og kantsoner som fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensning av drivgods og lignende, forsterkning og plastring av bredder, vedlikehold av stikkrenner, kulverter og bruer, forsiktig skjøtsel og tynning av vegetasjon og lignende. Vedlikeholdstiltak som berører vannstrengen skal bare skje i perioden 15. juni til 15. september. Inngrep i vannstrengen ut over dette tillates ikke.

#### § 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- 6.1 Områder merket **VFR** gjelder Friluftsområde i vassdrag. Det tillates vedlikehold av vannstreng og kantsoner som utgraving/ tømning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensning av drivgods og lignende, forsterkning og plastring av bredder, vedlikehold av stikkrenner, kulverter og bruer og lignende. Vedlikeholdstiltak som berører vannstrengen skal bare skje i perioden 15. juni til 15. september. Inngrep i vannstrengen ut over dette tillates ikke.
- 6.2 Omlagte elver og bekker, samt stikkrenner, kulverter og bruer knyttet til elver og bekker skal dimensjoneres for 200-års flomnivå med klimapåslag på 20%. Tiltak for bekker med små nedslagsfelt kan alternativt dimensjoneres for 100-års nedbørsintensitet.

#### § 7 Landbruksområder

- 7.1 Områder merket **L** skal nyttes til jord- og skogbruksformål.
- 7.2 Områder merket **LNFR/AVG** gjelder områder som skal nyttes til normal jordbruksdrift, men som ligger over konstruktiv fylling for veganlegget. Inngrep eller andre tiltak som påvirker konstruktiv del av veganlegget tillates ikke.
- 7.3 Området merket **L22** gjelder landbruksveg som skal benyttes sum driftsveg i landbruket og som turveg.
- 7.4 Området merket **L23** gjelder landbruksveg som skal benyttes som felles adkomstveg for eiendommene med gnr/bnr 36/24,36/68, 36/51, 36/87, 36/29, 36/17, 38/32, 38/13, 38/3, 38/5, 39/1, 42/5, 42/6, 41/4 og 41/7.

#### § 8 Faresone

- 8.1 Faresoner merket H370 gjelder høyspentlinjer. Ingen tiltak tillates innenfor sonene uten etter godkjenning av linjeeieren.

#### § 9 Sikringsone

- 9.1 Gjelder frisiktsoner i kryss og avkjørsler. Områdene skal holdes frie for objekter høyere enn 0,5m ift planet mellom de tilliggende kjørevegene. Parkering og snøopplag i sonene tillates ikke.

18.1.2019: Supplert med nye pkt 4.7 og 4.8 iht forslag til endringer av adkomster ved Sand og Volla.  
18.3.2019: Supplert etter off. ettersyn av ovennevnte endringsforslag.  
25.6.2019: Justert iht vedtak i Lunner kommunestyre.  
22.11.2019: Justert for reguleringsendring Holmen

## § 10 Bestemmelsessoner

10.1 Midlertidige anleggs- og riggområder er skravert og merket med #: Områdene kan nyttes til riggplass med lokaler for midlertidig opphold, lagerplass for materialer, anleggsveg og anleggsområde, midlertidig deponi med mellomlagring av masser, sortering av masser, områder for mobile pukk- og asfaltverk, samt parkering av anleggsmaskiner. Områdene angitt i §§ 10.2 og 10.3 nedenfor kan også brukes til permanent deponi for masser fra dette veganlegget med angitte oppfyllingshøyder. Områder som ikke er nevnt under §§10.2 og 10.3 er midlertidige anleggsområder som ikke skal benyttes til deponi, men tilbakeføres til den utforming og terrenghøyder de har før anlegget settes i gang. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål, og alle områder merket med # skal ryddes og istandsettes og tilbakeføres til jordbruk, jfr § 7. Tilbakeføring skal utføres iht.§11.2.

10.2 Deponiområder i Lunner kommune:

Områdene merket **#1, #14 og #29** er permanente massedeponi som er en del av veganlegget og skal fylles opp til høyder og med utforming som vist i teknisk detaljplan som er vedlagt planen.

Området merket **#35** er permanent massedeponi som kan benyttes til oppfylling maksimalt 1,5 meter over dagens terreng, hvis Statens vegvesen har behov for det.

Områdene merket **#11, #26 og #31** er permanente massedeponi som kan fylles opp til høyder og med utforming som vist i teknisk detaljplan vedlagt planen hvis Statens vegvesen har behov for det.

Det skal foretas særskilt geoteknisk vurdering før oppfyllingstiltak tiltak settes i verk.

10.3 Deponiområder i Gran kommune:

Områdene merket **#16 og #17** er permanente massedeponi som kan fylles opp til høyder og med utforming som vist i teknisk detaljplan vedlagt planen hvis Statens vegvesen har behov for det.

Områdene merket **#19 og #30** er permanente massedeponi som kan benyttes til oppfylling maksimalt 1,5 meter over dagens terreng hvis Statens vegvesen har behov for det.

Det skal foretas særskilt geoteknisk vurdering der alle områdene **#16, #17, #19 og #20** ses i sammenheng før oppfyllingstiltak tiltak settes i verk.

10.4 Spesielt om anleggs- og riggområder på områdene **SE2** og **SE3**:

Områdene tillates brukt som angitt i pkt 10.1, men med den begrensning at det ikke skal gjennomføres tiltak som forringer verneverdien for kulturmiljøet. Dette innebærer bl.a. at midlertidig deponi med mellomlagring av masser, sortering av masse og bruk av mobile pukk- og asfaltverk ikke tillates. Alle inngrep skal reduseres til et minimum, gjøres så skånsomt som mulig og områdene skal tilbakeføres/istandsettes etter endt anleggsarbeid.

## §11 Rekkefølgebestemmelser

11.1 Støyskjermer og støyvoller som inngår i planen er vist på plankartene, innenfor formålet **VG**. Innenfor disse arealene kan det foretas endringer av støytiltakene innenfor kravene i veileder T-1442, dokumentert ved nærmere støyberegninger i forbindelse med byggeplan. Støytiltak som dokumenteres nødvendige gjennom byggeplan skal være etablert før veganlegget kan tas i bruk.

11.2 Det skal utarbeides en egen Ytre Miljøplan (YM-plan) i byggeplanfasen som sikrer at man har etablert prosedyrer for bl.a. rensing av avløpsvann fra anleggsdriften, håndtering av avløpsvann fra veganlegget, samt ivaretar naturverdier på en forsvarlig måte under gjennomføring av anlegget.

Før utfylling av rigg- og deponiområder kan starte skal det utarbeides en massedeponeringsplan og rigg- og marksikringsplan for alle aktuelle riggområder. Av planene skal det fremgå hvilken virksomhet som kan tillates på det enkelte område, samt eventuelle restriksjoner på byggetid, aktuelle skjermingstiltak for å skjerme sårbare arter (planter og fugler, istandsetting av arealene og andre forhold av betydning for bruk og oppfylling av de enkelte områder).

Før deponiområder som skal tilbakeføres til landbruk og evt andre områder som skal settes i stand for landbruk skal rigg- og marksikringsplan inneholde særskilt plan for tilbakeføringen som skal utarbeides av fagpersoner med jordbunnsfaglig kompetanse.

11.3 Område **L12** Idrettsplassen på Myra skal tilbakeføres til landbruk etter §11.2, siste avsnitt.

11.4 Før ny lokalveg f\_V20 tas i bruk skal det være gjort terrengtilpasninger med vendeteig nederst i jordet på eiendommen 36/11 ved vegskjæringa slik at det blir mulig å snu med landbruksredskap, kfr § 4.8.

11.5 Gang- og sykkelveg langs eksisterende rv. 4 mellom Sand og Flågenvegen skal etableres senest ett år etter at ny rv. 4 er tatt i bruk.

## §13 Kulturminner

13.1 Før iverksetting av tiltak iht denne reguleringsplan skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredete kulturminnet med id 94659, bestemmelsesområde nr #100. Det skal tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

13.2 Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.