



LUNNER
KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR - - - - -

PLAN NR. NN

DD.MM.ÅÅÅÅ

INNHALDSFORTEGNELSE

INNHALDSFORTEGNELSE	2
1. INNLEDNING	3
1.1. BAKGRUNN	3
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	3
2.1. BELIGGENHET	3
2.2. PLANOMRÅDETS AVGRENSING	4
2.3. DAGENS SITUASJON I OG NÆR PLANOMRÅDET	4
2.3.1 Eksisterende bebyggelse og bruk	4
2.3.2 Landskap, natur og kultur	4
2.3.3 Trafikkforhold	4
2.3.4 Andre relevante tema?	4
2.4. PLANSTATUS	4
2.4.1 Kommuneplan	4
2.4.2 Reguleringsstatus for planområdet	5
2.4.3 Pågående el gjeldende planer i nærområdet	5
2.4.4 Andre styrende planer og dokumenter	5
3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	6
3.1. PLANKARTET	6
3.2. AREALREGNSKAP	6
3.3. BESKRIVELSE	7
Bebyggelse, estetikk, landskap	7
Universell utforming	7
Grønnstruktur	7
Naturmangfold	7
Landbruk inkludert utmarksbeite	7
Kulturminner	8
Barn og unges interesser	8
Samferdselsanlegg, trafiksikkerhet	8
Teknisk infrastruktur, overvann, brannvann	8
Vegnavn	8
Samfunnsberedskap	9
Støy	9
Forurensning og energiforbruk	9
Krav til vannbåren varme	9
Andre krav	9
Utbyggingsavtale	9
4. MERKNADER	9
5. FORSLAGSSTILLERS VURDERING	10
6. VEDLEGG	10
7. KILDER	10

1. INNLEDNING

1.1. BAKGRUNN

Hjemmelshaver:

Forslagsstiller/fagansvarlig:

Hensikten med planen:

Eventuelle politiske vedtak, eller andre forhold som ligger til grunn for oppstart av planarbeidet:

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1. BELIGGENHET

Beliggenhet

Sett inn oversiktskart som viser beliggenhet i forhold til kjente referansepunkter.

2.2. PLANOMRÅDETS AVGRENSING

Avgrensing, eierforhold.

Sett inn kartutsnitt i hensiktsmessig målestokk, hvor avgrensning av planområdet er stiplet inn, gjerne på ortofoto.

2.3. DAGENS SITUASJON I OG NÆR PLANOMRÅDET

2.3.1 Eksisterende bebyggelse og bruk

2.3.2 Landskap, natur og kultur

2.3.3 Trafikkforhold

2.3.4 Andre relevante tema?

2.4. PLANSTATUS

2.4.1 Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan for Lunner kommune , er planområdet avsatt til.....

Er det bestemmelser i kommuneplanen som gir føringer for området?

Kartet under viser utsnitt av kommuneplanen. Planområdet er markert med svart, stiplet linje.

Sett inn kartutsnitt

2.4.2 Reguleringsstatus for planområdet

Hvis det er regulert tidligere.

2.4.3 Pågående el gjeldende planer i nærområdet

Hvis det finnes tilgrensende planer, eller planer i nærheten som det er relevant å nevne i forbindelsen med planarbeidet.

2.4.4 Andre styrende planer og dokumenter

For eksempel fylkesdelplaner, rikspolitiske retningslinjer etc. som er spesielt relevante for den angjeldende reguleringsaken.

3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

3.1. PLANKARTET

Sett inn kartutsnitt som viser planforslaget.

3.2. AREALREGNSKAP

Formål	Areal i daa
PBL § 12-5, 1.ledd nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
Fyll inn formål	
Fyll inn feltnavn	
PBL § 12-5, 1.ledd nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Fyll inn formål	
Fyll inn feltnavn	
PBL § 12-5, 1.ledd nr. 3 - Grønnstruktur	
Fyll inn formål	
Fyll inn feltnavn	
PBL § 12-5, 1.ledd nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsområder	
Fyll inn formål	
Fyll inn feltnavn	
PBL § 12-5, 1.ledd nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Fyll inn formål	Fyll inn feltnavn

3.3. BESKRIVELSE

Planområdets størrelse, og en kortfattet beskrivelse av arealdisponeringen som er vist i planforslaget.

Bebyggelse, estetikk, landskap

Antall boenheter, tomtestørrelser, uteareal pr boenhet og grad av utnytting.

Bygningers plassering i forhold til veg, landskap, nabobebyggelse ol.

Bygningers utforming (byggegrens, byggeavstander, bebyggelsestyper, høyder, takform, takvinkel, møneretning, arker, brannvegger).

Terrenginngrep og avbøtende tiltak.

Sol-/skyggeforhold. (Vurder analyse).

Estetikk, nær- og fjernvirkning av planforslaget skal beskrives, og det skal utarbeides illustrasjoner i form av snitt, perspektiver og 3D-modell som belyser konsekvenser av planforslaget.

Snitt skal vise endringer i forhold til dagens situasjon, samt vesentlige sammenhenger både mellom forskjellige bygg og mellom bygg og terreng i og utenfor planområdet.

Snitt bør videre vise endringer i forbindelse med fylling og skjæring.

Universell utforming

Det er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging, og kravene til det enkelte byggetiltak.

Dette skal sikre at også de som har nedsatt funksjonsevne skal ha likeverdige muligheter til samfunnsdeltagelse.

Kommuneplanens bestemmelser § 1.4 hjemler krav til universell utforming/tilgjengelighet.

Beskriv og eventuelt vis på kart hvordan dette ivaretas i planen. Avvik må begrunnes, både i planbeskrivelse, og i forbindelse med byggesøknad.

Grønnstruktur

Kvalitet, standard, grad av opparbeidelse og områdenes egnethet for bruk som uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett beskrives og vurderes.

Minimumskrav for leke-, ute- og oppholdsarealer er fastsatt i kommuneplanens bestemmelser § 1.5.

Naturmangfold

Det må vurderes og beskrives om hvorvidt tiltaket får konsekvenser for naturmangfoldet, og om det er nødvendig å foreta biologiske undersøkelser av området og nærområdet rundt.

Eventuell registrering og rapport må utarbeides av fagperson på området. Dersom forslagsstiller mener at planarbeidet ikke påvirker naturmangfoldet, og at registrering ikke er nødvendig, må dette begrunnes jf. §§ 8-12, Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven).

Landbruk inkludert utmarksbeite

Vurder og beskriv eventuelle konsekvenser for jordbruk og skogbruk inkludert beiterett/beitebruk.

Kulturminner

Beskriv og vurder hvordan tiltak i planen påvirker ev. kulturminner i området. Dersom fylkeskommunen melder inn behov for registrering av kulturminner, må dette være utført før offentlig ettersyn.

Barn og unges interesser

Det skal tas hensyn til barn- og unges interesser ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Det bør redegjøres for følgende punkter:

- Om planområdet er eller har vært aktivt brukt som leke-/aktivitetsområde for barn.
- Om det er registrert barnetråkk i eller nær planområdet.
- Hvordan planen er tenkt med hensyn på å sikre tilstrekkelige og velegnede leke- og oppholdsarealer for barn i ulike aldersgrupper.
- Atkomstmulighetene til lekeplasser, friområder / friluftsområder, skole / barnehage.
- Hvordan lokalklima, miljøforhold og ulykkesforebygging er ivaretatt i planen.

Dersom forslagsstiller mener at planarbeidet ikke påvirker barn- og unges interesser, må dette begrunnes. (Se rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging).

Samferdselsanlegg, trafiksikkerhet

Beskriv hvordan planen løser parkering, gjesteparkering, parkeringskjeller, hvor stor del av parkeringen som skal legges over/under bakkenivå mv.

Kommuneplanens bestemmelse § 2.2.2 innehar krav til antall og størrelse på parkeringsplasser avhengig av arealformål. Her settes også krav til oppdeling av parkeringsplasser med mer enn 30 plasser.

Gang-/sykkelveg, fortau.

Trafikkavvikling, kapasitet.

Trafiksikkerhet internt i planområdet og i planens nærområde, utredes.

Teknisk infrastruktur, overvann, brannvann

Ledningsnett. Vann- og avløp. Pumpestasjon, Vannforsyningsanlegg etc.

Nettstasjoner, Energianlegg, Avfallshåndtering, brannvann.

Vis en grov oversikt over hvordan kommunaltekniske anlegg løses i planen. Ev. pumpestasjoner, nettstasjoner, energianlegg, vannbasseng o.l. må vises på plankart og sikres i bestemmelsene.

Husk faresone rundt HSP-anlegg.

Mengde overvann utredes og løsning for ivaretagelse vises i planforslaget jf. kommuneplanens bestemmelse § 6.1.3 som sier følgende:» Overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte».

Brannvannsbehov må utredes og tiltak må beskrives og sikres i bestemmelsene.

Vegnavn

Vegnavn, eksisterende og forslag til nye begrunnes/utredes.

Samfunnsberedskap

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal gjennomføres og følge reguleringsplanen når den sendes inn for behandling. Dersom reguleringsplanen hjemler tiltak som medfører risiko for uønskede hendelser, må det defineres tiltak som reduserer risikoen, både i planbeskrivelsen og i bestemmelsene.

Støy

Dersom planområdet er utsatt for støy, og det planlegges støyømfintlig bebyggelse, skal støyberegning/ støysonkart følge reguleringsplanen som eget vedlegg i henhold til støyveileder T1442.

Type støytiltak, funksjonelle og estetiske hensyn, plassering og utforming av støyskjerm må beskrives og hjemles i kart og bestemmelser.

Dersom planområdet ikke er utsatt for støy som krever tiltak, må også det dokumenteres.

Forurensning og energiforbruk

Beskriv hvordan tiltak som foreslås i reguleringsplanen vil påvirke forurensningssituasjon og energiforbruk. Dersom det gjøres spesielle tiltak for å redusere forurensning og energiforbruk, bør dette beskrives. (Biovarme, passivhus, lavenergibygg, nærhet til kollektivknutepunkt, sentrumsfunksjoner eller annet som gir fordeler mht begrenning av energibehov, etc.).

Krav til vannbåren varme

For nybygg og tilbygg med bruksareal (BRA) over 250 m² og nye boligprosjekter med flere enn seks boenheter krever kommunen at det tilrettelegges for vannbåren varme, jfr. kommuneplanens bestemmelser § 1.2 og pbl § 27-5.

Beskriv hvordan dette ivaretas.

Andre krav

For utbyggingsområder som ligger i eksponerte lisider kreves bestemmelser til bla. *terrengtilpasning, utforming og farge- og materialbruk*. I tillegg kreves egne *geotekniske vurderinger* relatert til risiko- og sårbarhetshensyn.

Dersom større stier/løyper blir berørt, skal dette omtales og avbøtende tiltak vurderes.

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale skal sikre anlegg av infrastruktur som veg, gatelyst, gang-/sykkelveger, grøntstruktur, skiløyper m.m.

Utbyggingsavtalen avklarer den finansiering utbygger skal stå for.

Dersom hele, eller deler av vegnett, VA-nett eller andre kommunaltekniske funksjoner, og/eller grønn infrastruktur, skal overføres til kommunen, må dette framgå av utbyggingsavtalen.

Utbyggingsavtalen legges ut til offentlig ettersyn sammen med planforslaget.

4. MERKNADER

Sammendrag av innkomne merknader og forslagsstillers kommentarer til disse følger her.

5. FORSLAGSSTILLERS VURDERING

Forslagsstiller begrunner valg av løsningene i planforslaget.

Begrunnelse for valgte løsning er særlig viktig på punkter hvor forslaget ikke er i overensstemmelse med gjeldende planer, og der administrasjonen, eller andre offentlige instanser har innvendinger.

6. VEDLEGG

- Vedlegg 1: Plankart
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3: ROS-analyse
- Vedlegg 4: 3D-modell, Illustrasjoner
- Vedlegg 5: Merknader
- Vedlegg 6: Fagrapport for ...
- Vedlegg 7: Fagrapport for ...

7. KILDER