

# Planbestemmelser

## Reguleringsplan for Skoleberget

**Referanse:** 06/1903-3  
**Arkivkode:** PLAN 65-4e  
**Sakstittel:** Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Skoleberget.  
Korrigerings av bestemmelsene

Utarbeidet av Interconsult ASA for Hadeland Bygg og Eiendomsutvikling AS  
Vedtatt av kommunestyret K-sak 19/04 av 11.03.2004  
Mindre vesentlig endring 65-1e, Utviklingsutvalget sak 39/05 av 26.05.2005, avslått  
Mindre vesentlig endring 65-2e, Utviklingsutvalget sak 57/05 av 25.08.2005, avslått  
Mindre vesentlig endring 65-3e, Utviklingsutvalget sak 56/05 av 25.08.2005  
Mindre vesentlig endring av 65-4e, delegert sak UTV 214/08 av 24.10.2008

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKOLEBERGET

## § 1 Generelt

- 1.1 Bestemmelsene gjelder for planområdet slik det er vist med reguleringsgrense på plankart, egengodkjent av kommunestyret den 11.03.2004 K-sak 19/04 senere endringer vedtatt av Utviklingsutvalget i sak 56/05 av 25.08.2005 og delegert vedtak UTV 214/08 av 24.10.2008
- 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 straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter, jf. lov om kulturminner § 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 foreligger situasjonsplan i målestokk 1:500 for den aktuelle eiendom som viser:
  - Tomtegrenser
  - Byggegrenser
  - Terrengprofil som visere bygninger høyde og plassering i forhold til eksisterende og bearbeidet terreng
  - Møneretning
  - Atkomst, parkering, gjerder og støttemurer
  - Bebyggelse på naboeiendommer

Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan som vedlegges søknad om tillatelse til oppføring av bolig selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- 2.2 Ved behandling av søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse skal tiltakshaver ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk utforming.
- 2.3 Høyeste tillatte utnyttingsgrad er %-BYA på maksimalt 20%. %-BYA er definert i Tekniske forskrifter § 3-4.
- 2.4 Boligområdene skal benyttes til eneboliger. Tomter større enn 1000m<sup>2</sup> kan bebygges med tomannsbolig. Det skal etableres én enebolig eller tomannsbolig med tilhørende garasje(r) pr. tomt alt innenfor rammen av %-BYA. Maksimal mønehøyde er 9 meter for bolig og 7 meter for frittstående garasje. Bygninger skal ha underetasje når terrenget tilsier det. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- 2.5 Bygninger skal ha tradisjonelt saltak uten valm eller vipp. Takvinkel skal være mellom 27 og 42 grader.
- 2.6 Det skal minimum avsettes 1 biloppstillingsplass (12m<sup>2</sup>) i tillegg til garasje (min 18 m<sup>2</sup> pr. tomt). Ved bygging av dobbelgarasje (min 36 m<sup>2</sup>) blir biloppstillingsplassen ikke tatt med i beregningen BYA.

For tomannsboliger skal det minimum avsettes 1 biloppstillingsplass (12 m<sup>2</sup>) i tillegg til garasje/carport (min 18 m<sup>2</sup>) pr. boenhet. Ved bygging av dobbelgarasje (min 36 m<sup>2</sup>) pr. boenhet blir biloppstillingsplassen ikke tatt med i beregningen av BYA.

For enebolig med sekundærleilighet/hybel skal det minimum avsettes 2 biloppstillingsplasser (12 m<sup>2</sup>\*2) i tillegg til garasje (min 18 m<sup>2</sup>). Ved bygging av dobbelgarasje (min 36 m<sup>2</sup>) blir 1 biloppstillingsplass tatt med i beregningen av BYA.

- 2.7 Garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene.

### **§ 3 Offentlige trafikkområder**

- 3.1 Vegarealer utenfor vegskulder skal tilsås eller behandles på annen tiltalende måte.

### **§ 4 Friområder**

- 4.1 Friområdet skal benyttes til turveg. Anlegg og innretninger som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde kan anlegges etter kommunens godkjenning. Turvegen opparbeides slik at den kan ryddes og vedlikeholdes med enkle vedlikeholdsmaskiner. Turveg skal opparbeides før den første boligen tas i bruk.

### **§ 5 Fareområder**

- 5.1 I området kan det plasseres transformator for el-forsyning.

### **§ 6 Fellesområder**

- 6.1 Felles lekeareal skal eies og benyttes av alle tomtene innenfor reguleringsområder. Lekeplassen skal opparbeides med bord, benk, huskestativ og sandkasse før tomtene tas i bruk.

### **§ 7 Spesialområde**

- 7.1 I spesialområde vegetasjonsbelte kan det gjennomføres vanlig skjøtsel av vegetasjon.

### **§ 8 Rekkfølgebestemmelser**

- 8.1 Voldstadbakken 1,3-15 må være asfaltert før bygging av Skoleberget igangsettes".
- 8.2 Utbygging kan ikke igangsettes før det er dokumentert ledig plass på Grua skole.

*Hadeland Bygg og Eiendomsutvikling AS  
Utarbeidet av Interconsult ASA, Hønefoss 4.1.2002  
Senere endringer gjort av Lunner kommune 25.08.2005, 24.10.2008*