

# **Planbestemmelser**

## **Reguleringsplan for Jonsrud, 115/5 og del av 116/1**

**Referanse:** 06/23-3  
**Arkivkode:** PLAN 77  
**Sakstittel:** Reguleringsplan for del av Jonsrud, 115/5 og del av Lunner almenning  
116/1 - Egengodkjenning

**30.03.04 rev. 28.07.05, 02.01.06**

## Reguleringsbestemmelser

### for del av Jonsrud 115/5 og del av Lunner almenning, 116/1.

#### § 1 Generelt

- 1.1. Bestemmelsene gjelder for planområdet, slik som vist med reguleringsgrense på plankart, egengodkjent av kommunestyret den 15.12.05 i K-sak 119/05..
- 1.2. Området reguleres til:
  - Byggeområde for boliger
  - Spesialområde: Vegetasjonsbelte, privat veg, frisiktsoner, natur- og friluftsområde i vassdrag
  - Fellesområder: Felles lek
- 1.3. 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 stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringsone på fem meter, jfr. 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 skal foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 for den aktuelle eiendom som viser:
  - Tomtegrenser
  - Byggegrenser
  - Terrengprofil som viser bygningers høyde og plassering i forhold til
  - eksisterende og bearbeidet terreng
  - Møneretning
  - Adkomst, parkering, gjerder og støttemurer.
  - Plassering og høyde på tilgrensende bebyggelse på naboeiendom.
- 2.2 Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til oppføring av bolig selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- 2.3 Sammen med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse vedlegges dokumentasjon på at god byggeskikk er ivarettatt.

- 2.4 Ved behandling av byggesøknad skal bygningsmyndighetene ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk utforming.
- 2.5 Høyeste tillatte utnyttelse er angitt på plankartet. %-BYA angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bebygges. Den tillatte utnyttingen skal ikke overstiges. Mønehøyde måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 2.6 Tak skal tekkes med mørk, matt takstein, skifer eller shingel.
- 2.7 Avstand fra veg til bygning skal ikke være mindre enn 6 meter fra senterlinje langs kjøreveg 2,3 og 4. Langs Vestbygdvegen og veg 1 skal bygning ikke vær mindre enn 8 meter fra senterlinje.
- 2.8 Gjerder over 1 meter, samt støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg, skal godkjennes av kommunen. Gjerde eller støttemurer skal ikke plasseres nærmere veg enn 4 meter fra senterlinje veg. Disse skal i hovedsak følge topp av vegskjæringer og bunn av vegfyllinger.
- 2.9 For områdene B1-B5 skal hovedmøneretningen følge terrenget. Mindre arker med møneretning vinkelrett på hovedmøneretningen kan tillates.

### **§ 3 Boliger B1 og B3 – B7**

- 3.1 Boligområdene B1 og B3-B7 skal benyttes til eneboliger eller tomannsboliger. Enebolig med hybel regnes som tomannsbolig.
- 3.2 Maksimal mønehøyde er 7,5 meter for bolig og 5 meter for frittstående garasje. BYA for frittstående garasje skal ikke overstige 50m<sup>2</sup>.
- 3.3 Det skal avsettes plass til minimum én biloppstillingsplass for hver boenhet i tillegg til garasje inne på tomten.
- 3.4 Bygninger skal ha tradisjonelt saltak uten valm eller vipp. Takvinkel skal være mellom 27 og 42 grader.
- 3.5 Eksisterende fritidsbebyggelse i B5 må søke om omdisponering før bygning tas i bruk til bolig. Tinglyst avtale om adkomstrett må foreligge før omdisponering kan gis. Øvrige bestemmelser gjelder også for B5.

- 3.6 I byggeområde B6 og B7 kan bolig ikke etableres med kjeller.

#### **§ 4 Boliger B2**

- 4.1 Boligområde B2 skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Konsentrert småhusbebyggelse innebærer småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker
- 4.2 Maksimal mønehøyde er 7,5 meter for bolig og 5 meter for frittstående garasje. BYA for frittstående garasje skal ikke overstige 50m<sup>2</sup>.
- 4.3 Det skal avsettes plass til minimum én biloppstillingsplass for hver boenhet i tillegg til garasje/carport inne på tomten.
- 4.4 Bygninger skal ha tradisjonelt saltak uten valm eller vipp. Takvinkel skal være mellom 27 og 42 grader.

#### **§ 5 Spesialområder**

- 5.1 Privat veg  
Kjøreveg skal opparbeides på en tiltalende måte som vist på planen. Den viste reguleringsbredde er 8 meter fra felles avkjøring.  
Veg 1 skal ha en kjørebane på 4 meter + skulder 2x0,5 meter og 2x1.5 m grøft.  
Veg 4 skal bygges som enfeltsveg med 3 meter kjørebane + 0.5 meter skulder og 2 meter grøft/skråning.
- 5.2 Frisiktsone  
De regulerte frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon, gjenstander, byggverk m.m. som rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.
- 5.3 Vegetasjonsbelte  
Eksisterende vegetasjon i sonen skal ivaretas. Eventuell skjøtsel må godkjennes av kommunen.

#### **§ 6 Fellesområder**

- 6.1 Felles lekeareal F1 og F2  
Felles lekeareal nyttes og vedlikeholdes av beboerne i området. F1 er felles for eksisterende og framtidige eiendommer innenfor områdene B1 – B5. F2 er felles for eiendommer innenfor områdene B6 - B7. Areal merket F2 kan benyttes som parkeringsplass inntil det blir etablert boliger på B6 og B7. F1 og F2 skal sikres med gjerde.

### **§ 7 Rekkefølgebestemmelser**

- 7.1 Før bru kan etableres skal det foreligge dokumentasjon fra kvalifisert instans som bekrefter at tiltaket vil bli gjennomført mest mulig skånsomt i forhold til Myllselva.
- 7.2 Lekeplasser skal ferdigstilles med bord, benk, sandkasse eller tilsvarende samtidig med boligene
- 7.3 Sti på østsiden av Myllselva skal utbedres/etableres samtidig med etablering av boliger. Stien skal ha en bredde på minimum 2 meter og ha et overflate dekke med subbus/grus.
- 7.4 Byggeområde B6 - B7 kan ikke realiseres før høyspent er lagt utenfor byggeområde for bolig.
- 7.5 Det må foreligge en flomsonekartlegging før bygging av område B6 og B7 igangsettes.