

Planbestemmelser

Del av Håvelsrud 105/2 og 105/14

Referanse: 06/75-4
Arkivkode: PLAN 78
Sakstittel: Reguleringsplan for del av Håvelsrud 105/2 og 105/14

1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens §25.1:

- Byggeområder: - Frittliggende småhusbebyggelse
Fareområder: - Høyspenningsanlegg
Spesialområder: - Friluftsområde kombinert med bevaring av landskap/vegetasjon
- Privat veg
Fellesområder: - Felles lekeplass

2 GENERELT

2.1 *Avgrensning*

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankart sist revidert 07.12.04 og godkjent i Lunner kommunestyre den 09.03.06 sak 17/06.

Bestemmelsene har hjemmel i plan- og bygningslovens § 26 og kommer i tillegg til de krav som plan- og bygningsloven og forskriftene til denne ellers stiller.

2.2 *Kulturminner*

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner eller verneverdige kulturminner fra nyere tid i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.3 *Samtidig opparbeidelse*

Offentlige eller felles private anlegg som er nødvendige for at boligområdene skal fungere etter hensikten, skal opparbeides og ferdigstilles etter hvert som utbygging finner sted. Dette gjelder bl.a. privat veg, felles lekeplass, vann- og avløpsanlegg og strømforsyning. Ferdigattest for boligene kan ikke gis før dette er opparbeidet.

3 BYGGEOMRÅDE, BOLIGER (Pbl §25 1. ledd nr. 1)

3.1 *Byggeområdet*

Planområdet er inndelt i 12 nye tomter. I byggeområdene skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Enhetlig og stedbunden byggeskikk skal tilstrebes.

3.2 *Krav til søknad*

Plan - og bygningslovens § 70 gjelder ved plassering av bygg på tomta. For alle byggeområder gjelder at det sammen med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse skal foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 for den aktuelle eiendommen 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

Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til oppføring av bolig selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. Det skal avsettes plass til minimum én biloppstillingsplass i tillegg til garasje, minimum to plasser til sammen for hver boenhet inne på tomten.

Sammen med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse vedlegges dokumentasjon på at god byggeskikk er ivaretatt.

3.3 *Grad av utnytting*

Høyeste grad av utnytting er angitt på plankartet. % - BYA angir hvor stor andel i % av tomtearealet som kan bebygges. % - BYA er definert i § 3-4 i Tekniske forskrifter.

Parkeringsareal går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jfr. Tekniske forskrifter § 3-11.

3.4 *Utforming og plassering av bygninger*

Maksimal mønehøyde er 7.5 meter for boligbygg. Mønehøyde måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rund bygningen.

Alle bygninger skal ha tradisjonelt saltak uten valm eller vipp. Saltak med vinkel mellom 27 og 42 grader for boligbygg. Bygninger skal ha en klar lengderetning og hovedmøneretningen skal følge byggets lengderetning. Mindre arker med møneretning vinkelrett på hovedmøneretning kan tillates.

Garasjer kan ha inntill 50 m² bebygd areal og takvinkel mellom 22 og 35 grader. Takoppløft eller ark er ikke tillatt.

Av hensyn til fjernvirkning i landskapet skal tak tekkes med ikke-reflekterende materialer.

Garasjer plasseres minimum 3 meter fra grense mot felles avkjørsel/privat veg når garasjen ligger parallelt med vegen. Står garasjen vinkelrett på vegen, skal avstanden til grense mot felles avkjørsel/privat veg være minimum 5,5 meter.

3.5 *Vegetasjon*

Av hensyn til landskapsvirkning, nærmiljø og biologisk mangfold, skal bestående vegetasjon på tomtene og lekeareal beholdes når det er praktisk mulig.

4 FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

4.1 Høyspenningsanlegg

Innenfor område for høyspenningsanlegg som er vist med svart skravur på plankartet kombinert med byggeområde – konsentrert småhusbebyggelse, er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner. Ingen bygningsdeler på bolighus, slik som f. eks. terrasser, tillates oppført innenfor fareområdet. Eksisterende høyspentledning gjennom området kan vedlikeholdes og ombygges, men ikke til høyere spenning enn i dag.

5 SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

5.1 Friluftsområde på land

Det skal ikke oppføres bygninger eller anlegg innenfor denne sonen. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Tynning kan foretas av grunneier.

5.2 Adkomst

Anbefalt adkomst til tomtene er vist i planen.

6 FELLESOMRÅDER (§ 25 1. ledd nr. 7)

6.1 Felles lekeplass/grøntområde

Felles lekeplass opparbeides med bord, benk og sandkasse eller lignende før ferdigattest på boligene kan gis.

6.2 Privat veg

Regulert vegformål er 6 meter, med kjørebane på 4 meter. Dette skal være opparbeidet før ferdigattest kan gis på boligene.

6.3 Teknisk infrastruktur

I fellesområdene kan det legges vann-, avløpsledninger og installasjoner i grunnen. Overflaten skal settes i stand og tilsåes / tilplantes på grøntfaglig forsvarlig måte straks slike anlegg er utført.