

Reguleringsplan for Marthetunet

Planbestemmelser

Referanse: 06/1298-25
Arkivkode: PLAN 93
Sakstittel: Reguleringsplan for Marthetunet (Plan 93)

Vedtatt av kommunestyret sak 81/07 av 11.10.2007

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN "MARTHETUNET"

Planen med bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret: K-sak 81/07, den 11.10.2007

§ 1 GENERELT

1.1 Forholdet til kulturminner

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 sikringssone 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.

1.2 Området reguleres til følgende formål:

- a. **Byggeområder**
 - områder for frittliggende småhusbebyggelse (B)
 - områder for konsentrert småhusbebyggelse (B1)
- b. **Offentlige trafikkområder**
 - kjøreveg (V1)
 - grøft, annen veggrunn
- c. **Friområder**
 - område for lek (F1,F1b)
- d. **Spesialområde**
 - frisiktsone
 - vegetasjonsbelte (SV1)
- e. **Fellesområder**
 - felles avkjørsel (FV1)
 - felles gangveg (FG1)
 - felles parkering (FP1)
 - felles areal (FA1)

§ 2 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE - BOLIG (B1)

2.1 Type boliger

Reguleringsplanen med tilhørende illustrasjonsplan tilrettelegger for utbygging av tomannsboliger med tilhørende carport og biloppstillingsplass.

2.2 Grad av utnyttning

Maks. %-BYA er 35 %. Parkering inngår ved beregning av grad av utnyttning, jfr. Teknisk forskrift § 3-12. Det skal minimum avsettes 1 biloppstillingsplass (18m²) pr. boenhet i tillegg til garasje/carport (min. 18m²). Ved bygging av dobbeltgarasje blir biloppstillingsplass ikke tatt med i beregning av grad av utnyttning. Biloppstillingsplasser for B1 etablert i FP1 vil ikke inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning.

Maks. mønehøyde er 7,5 meter. Bebyggelsen skal ha mønetak med takvinkel mellom 22-30 grader.

2.3 Møneretning

Hovedmøneretning på boligene skal følge husets lengderetning.

2.4 Atkomst

Boligene skal ha adkomst fra FV1.

2.5 Illustrasjonsplan

Dersom det utarbeides en helhetlig illustrasjonsplan for "Marthetunet, gnr 57 bnr 6" innenfor B1-områdene i målestokk 1:200 eller 1:500 kreves det ikke utarbeidet bebyggelsesplan.

Illustrasjonsplanen skal følge søknad om tillatelse til tiltak og skal inneholde:

- Bebyggelsens plassering, høyder, takform, takvinkel, møneretning, materialvalg.
- Atkomst til bebyggelsen og internt vegnett med snuplasser.
- Utforming av uteområder med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåte, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger og beplantning.
- Det skal dokumenteres tilrettelegging av universell utforming
- Parkeringsplasser og garasjer/carport
- Utvendig belysning
- Opplegg for innebygd renovasjon med god estetisk utforming

2.6 Geoteknikk

Ved søknad om rammetillatelse skal prinsipper for vesentlige terrenginngrep/fundamentering av nye bygg innenfor planområdet dokumenteres av geotekniker/fagkyndig person og opparbeidelse skal skje i henhold til dette.

2.7 Opparbeidelse av øvrige anlegg

Garasjer, carporter og øvrige utearealer skal oppføres samtidig med tilliggende bolig.

2.8 Tekniske anlegg

Det skal foreligge igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg (veg, vann, avløp) før arbeidene kan igangsettes. Anleggene skal opparbeides med en kvalitet samsvarende med den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Av de tekniske planene skal det også fremkomme hvorledes skråninger skal sikres mot ras/flom.

2.9 Tiltak mot radon

Tiltak mot radon skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.10 Universell utforming

Universell utforming skal dokumenteres i illustrasjonsplan og i søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE - BOLIG (B)

3.1 Form

Boliger skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygning skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha saltak tekket med matt materiale og takvinkel mellom 22 og 42 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til overkant møne.

3.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting pr. eiendom skal være maksimalt %-BYA=20%. Parkering inngår ved beregning av grad av utnytting, jfr. Teknisk forskrift § 3-12. Det skal minimum avsettes 1 biloppstillingsplass (18m²) pr. boenhet i tillegg til garasje/carport (min. 18m²). Ved bygging av dobbeltgarasje blir biloppstillingsplass ikke tatt med i beregning av grad av utnytting.

§ 4 FRIOMRÅDER (F1, F1b)

4.1 Friområde, F1

Friområde kan nyttes til lek og opphold.

4.2 Friområde, F1b

Friområde skal opparbeides som et plenareal og det skal etableres sandkasse og sittegruppe innenfor området.

§ 5 SPESIALOMRÅDER (SV1, frisiktsoner)

5.1 Vegetasjonsbelte/buffer (SV1)

Området skal være en inngrepsfri sone. Større tregrupper og stedegen vegetasjon skal i størst mulig grad søkes ivaretatt.

5.2 Frisikt

I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Høytstammede tre med diameter under 0,4 meter tillates.

§ 6 FELLESOMRÅDER (FV1, FP1,FG1,FA1)

6.1 Hjemmelsforhold

Felles atkomstveg FV1 skal være felles for eiendommer innenfor B1. Vegen skal ferdigstilles før første brukstillatelse blir gitt innenfor B1.

Felles gangveg skal være felles for alle boliger innenfor B1. Denne skal til enhver tid gi gangatkomst mellom boligtnet og friområdet.

Felles parkeringsplass FP1 skal være felles for alle boliger innenfor B1. Parkeringsplassen ferdigstilles før første brukstillatelse blir gitt innenfor B1.

Felles areal FA1 skal være felles for alle boliger innenfor B1. Området kan benyttes til renovasjon og postkasser. Det tillates oppført et mindre bygg for dette innenfor området.