REGULERINGSBESTEMMELSER
for

Detaljregulering for Jønsjøsaga, gnr. 14 bnr. 21

-Plan ID 303536000-

- Planen er datert: 13.05.2026, sist rev.:
- Bestemmelsene er datert: 14.05.2025, sist rev.: 28.05.2026
- Vedtatt av kommunestyret: 23.06.2026

FORMÅL

§1. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål iht. plan og bygningsloven av 27.06.2008 § 12-5:

Nr. 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

Nr. 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg – (2011)
- Annen veggrunn (2018)

Nr. 3. GRØNNSTRUKTUR
- Vegetasjonsskjerm – VS (3060)

§1.1 HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER I REGULERINGSPLAN

- Hensynssone med koder som gjelder for reguleringsplanen jf. plan- og bygningslovens § 12-6
- Sikringssone frisikt (140)
- Flomfare (320)
- Båndlegging etter lov om naturvern (720)
- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg - #1

§2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§2.1 Før igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg kan gis, skal det foreligge tekniske planer for veganlegg, VA-anlegg og overvannshåndtering som er godkjent av kommunen.

§2.2 Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg er etablert og godkjent som driftsklare. Dette gjelder vannforsyningsanlegg og nytt avløpsanlegg med infiltrasjonssystem / minirenseanlegg.

§3. FELLESBESTEMMELSER

§3.1 Utforming av bebyggelse
I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en helhetlig situasjonsplan i målestokk 1: 500 eller 1: 1000 og skal inneholde:

• Bebyggelsens plassering og omfang, med angitt bruk, og spesifisert høyde, takform, takvinkel, møneretning og materialvalg.
• Tilknytning til veg, parkeringsløsninger, manøvreringsarealer, laste/losseområder, gangvegforbindelser, sykkelparkering og inngangsforhold.
• Tekniske forhold som håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.

§3.2 VA-anlegg
VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. den kommunale vegnormen. De øvrige tekniske anleggene opparbeides iht. gjeldende forskrifter.

Planene skal også inneholde foreslått løsning for overvannsbehandling. Overflatevann / takvann / drensvann skal håndteres på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

§3.3 Adkomst til bebyggelse, tilgjengelighet inne i bebyggelsen mv. skal utformes etter retningslinjene for universell utforming.

§3.4 Geotekniske forhold
Geotekniske forhold skal kartlegges, og nødvendige forebyggende tiltak godkjennes før rammetillatelse gis.

§3.5 Energiforsyning
Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

§3.6 Støy
Retningslinje for støy T-1442/2021 skal legges til grunn.

§3.7 Fremmede arter
Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding eller beplantning av arealer. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

§3.8 Kulturminner
Alle spor etter menneskelig aktivitet eldre enn 1537 e.Kr., er automatisk fredet. Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes automatisk fredede kulturminner, eksempelvis flint eller konsentrasjoner av trekull eller jernslagg, må arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978, nr. 50 (kulturminneloven) § 8.

§4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1)

§4.1 KBA, kombinert bebyggelse og anleggsformål

Innenfor KBA tillates det oppført bebyggelse og anlegg for forretninger for salg av trelast og andre større byggevarer, lager, kontor, verksted og håndverksvirksomheter.

Det tillates ikke forretninger for detaljhandel.

Det er tillatt med maks. 3000 m^2 BRA håndverksbedrifter innenfor KBA.

Det er tillatt med maks. 3000 m^2 BRA lagervirksomhet innenfor KBA.

Det er tillatt med maks. 3000 m^2 BRA verksted og service for tungtransport innenfor KBA.

Det tillates påfyllingsanlegg for drivstoff til internt bruk. Ved søknad om etablering av dette, må det legges ved en revidert ROS-analyse for tiltaket.
Det tillates ikke kommersielt drevet påfyllingsanlegg for drivstoff.

Kontorer skal være tilknyttet næringsvirksomhetene innenfor planområdet. Rene kontorbygg tillates ikke.

Det tillattes solceller på tak.

§4.2 Utnyttelsesgrad
KBA kan ha en maks. %-BYA = 30 %.

§4.3 Parkering
Forretning
Pr. 100 m^2 BRA: Min.: 0,5 p-plasser og maks. 1,5 p-plasser

Næring
Pr. 100 m^2 BRA: Min.: 0,5 p-plasser og maks. 1,5 p-plasser

§4.4 Byggehøyder
Ny bebyggelse med saltak eller flatt tak skal ikke ha møne- eller gesimshøyde over 15 m over gjennomsnittlig planert terreng.

§4.5 Kvalitet og estetikk
I forbindelse med byggesaksbehandling skal det rettes oppmerksomhet mot virkningen av omsøkt bebyggelse for omgivelsene, og søke redusere eventuelle ulemper av dette så mye som mulig.

§5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2)

§5.1 o_KV1 er del av fv 181 Odalsvegen, og er offentlig veg.

§5.2 f_KV2 er privat veg. Kjøreveger skal opparbeides i tråd med kommunal vegnorm.

§6. GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 3)

§6.1 Vegetasjonsskjerm mot øst og vest skal skjerme mot innsyn og utgjøres av naturlig vegetasjon. I tilknytning til demningen i Jønsjøen skal adkomster til strandlinjen for vedlikehold opprettholdes.

§7. HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER I REGULERINGSPLAN (pbl. §§ 12-6, 12-7)

§7.1 Sikringssone (H140)
Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt med gjerder, busker eller andre sikthindre med en høyde større enn 0,5m over vegbanen.

§7.2 Faresone flom (H320)
Innenfor faresone for flom tillates det ikke oppført bebyggelse.

§7.3 Båndleggingssone (H720)
Arealet er båndlagt etter lov om naturvern jf. forskrift for fredning av fugleliv, deler av Eidsvoll (05.09.1961).

§7.4 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1)
Innenfor bestemmelsesområde kan det etableres offentlig pumpestasjon. Det må være nok areal til pumpestasjon, vegarealer og snumuligheter for større kjøretøy ved pumpestasjonen. Kommunens vegnorm legges til grunn ved prosjektering av ny pumpestasjon med tilhørende teknisk infrastruktur.