

GJELHAUGEN
ØRLAND KOMMUNE

Plan-ID: 1621201301

0. GENERELT

I medhold til plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse planbestemmelsene for det området som på plankart er avgrenset med reguleringsgrense.

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

Pbl § 12-5, pkt 1	BEBYGGELSE OG ANLEGG
Pbl § 12-5, pkt. 2	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Pbl § 12-5, pkt. 3	GRØNNSTRUKTUR
Pbl § 12-5, pkt. 5	LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
Pbl § 12-6	HENSYNSSONER

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. Boligbebyggelse

- 1.1.1. I området skal det oppføres en helårsbolig, og evt. garasje/uthus.
- 1.1.2. Tomtas BYA skal ikke overstige 25 % .
- 1.1.3. Bygningen skal bygges i saltak eller valmet tak, med takvinkel ikke over 34 grader.
- 1.1.4. For B1 skal et byggpunkt være innenfor hovedbyggets yttervegger med følgende koordinater (EUREF 89, UTM-sone 32)
x=7057139.5, y= 516403.5.
- 1.1.5. Maksimal mønehøyde (høyde over havet) for B1 er: 13,5 meter
- 1.1.6. Det tillates gjerding mellom mot LNFR-område. Gjerding skal utføres i trematerialer, og bekostes av eier av boligtomt.

1.2. Fritidsbebyggelse

- 1.2.1. I områdene 1, 2 og 3 skal det oppføres fritidsboliger, evt. med tilhørende anneks / uthus. Anneks/uthus skal omsøkes samtidig med fritidsboligen.
- 1.2.2. Tomtas BYA er 25 %, dog ikke over 170 m². Det skal avsettes plass for parkering for en bil på hver enkelt tomt.
- 1.2.3. Bygninger i område 1 skal bygges med pulttak.
- 1.2.4. Bygninger i område 2 kan bygges enten med pulttak eller saltak. Det første godkjente bygget er førende for de to andre.
- 1.2.5. Bygninger i område 3 (sør) skal ha saltak, med takvinkel ikke over 30 grader. Byggestil skal være tilpasset eksisterende byggemiljø.
- 1.2.6. Et byggpunkt skal være innenfor hovedbyggets yttervegger med følgende koordinater (EUREF 89, UTM-sone 32) og med maksimal mønehøyde (meter over havet NGO 1954):

	x	y	Mønehøyde m.o.h
F1:	7057694.5	516151.5	16,5
F2:	7057672.5	516182.0	18,5
F3:	7057652.0	516208.0	21,5
F4:	7057628.5	516227.5	20,0
F5:	7057593.5	516239.5	23,0
F6:	7057651.5	516160.0	20,5
F7:	7057611.0	516140.5	17,5
F8:	7057584.0	516145.0	17,5
F9:	7057546.5	516134.0	16,5
F10:	7057522.5	516119.0	14,5
F11:	7057607.0	516116.0	15,5
F12:	7057662.5	516120.5	17,0
F13:	7057405.5	516152.0	18,0
F14:	7057426.0	516181.0	22,5
F15:	7057332.0	516196.5	21,5
F16:	7057272.0	516253.0	20,0
F17:	7057236.5	516259.5	19,0
F18:	7057263.5	516285.5	20,0
F19:	7057229.0	516354.5	20,0
F20:	7057211.5	516381.0	19,0
F21:	7057194.0	516404.0	16,0
F22:	7057170.0	516384.0	16,0
F23:	7057165.5	516407.5	15,5

- 1.2.7. Det tillates gjerding mellom hyttetomter og LNFR-område. Gjerding skal utføres i trematerialer, og bekostes av eierne av fritidseiendommene. Gjerding skal være ensartet for henholdsvis område 1 og område 3.

- 1.3. **Naust/uthus**
Eksisterende bygning. Kan benyttes til lager og sjørelatert virksomhet.
- 1.4. **Lekeplass**
 - 1.4.1. Kan benyttes til fri leik. Lekeplassen er åpen for alle.
 - 1.4.2. Det kan settes opp lekeapparater på området.
- 1.5. **Næring/tjenesteyting**
Bygget kan benyttes til alle aktiviteter innen næring og tjenesteyting.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1. **Kjøreveg**
 - 2.1.1. Regulert veibredde (kjørebane) er 3,0 meter I OMR 1 OG OMR 3.
 - 2.1.2. Regulert veibredde er 2,5 meter fram til og i OMR 2.
 - 2.1.3. Byggegrense fra senter vei er 6 meter.
- 2.2. **Annen veggrunn**
 - 2.2.1. Annen veggrunn (Grøfter etc.) for nye veier er generelt 1,0 meter i OMR 1 og OMR 3.
 - 2.2.2. Annen veigrunn er 0,5 meter i OMR 2, og i tilknytning til adkomstveien til OMR2.
- 2.3. **Parkering**
 - 2.3.1. Det skal anlegges en parkeringsplass i område 3, med plass til 3 personbiler
 - 2.3.2. Parkeringsplassen kan brukes av gjester i hyttefeltet og allmennheten.

3. GRØNNSTRUKTUR

- 3.1. **Turvei**
Adkomst mellom lekeplass og friområde på Område 1. Bredde 2 meter.
- 3.2. **Friområde**
 - 3.2.1. Felles friområde for området. Kan også benyttes av allmennheten.
 - 3.2.2. Det kan settes ut benker, grill og midlertidige/flyttbare anlegg.

4. LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (LNFR)

- 4.1. **LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift (...)**
 - 4.1.1. Området kan benyttes til tradisjonell drift i tilknytning til landbruk. I disse områdene kan det bare oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring.

4.1.2. Området kan benyttes av allmennheten i den utstrekning at det ikke kommer i konflikt med tradisjonell landbruksdrift.

4.2. **Friluftsmål**

Området er åpent for allmennheten. Det skal ikke foretas terrenginngrep i området.

5. **HENSYNSSONE**

5.1. **Frisiktsone veg**

Det tillates ikke beplanting eller etablert vegetasjon som hindrer sikt (høyere enn 50 cm) i frisiktsonen.

5.2. **Restriksjonsområde – bevaring kulturmiljø**

Gravplass fra middelalderen. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke innpå det automatisk fredede kulturminnet, er forbudt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Evt. søknad om tillatelse til inngrep i det automatisk fredede kulturminnet eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnet, skal sendes Riksantikvaren i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

6. **FELLESBESTEMMELSER**

6.1. **Søknad om byggetillatelse**

Det skal i samråd med kommunen søkes om tillatelse ved alle nye tiltak, i henhold til gjeldende lov. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge plan for ubebygd del av tomten i M 1:500. Den skal vise hvordan bebyggelsen legges i landskapet, biloppstillingsplasser, atkomst, og inngrep i terrenget.

6.2. **Annet lovverk**

Før tiltak settes i verk, herunder utgraving, og legging av ledninger/ rør, kreves det tillatelse etter andre relevante lover/ forskrifter.

6.3. **Kulturminner**

Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.