

# **REGULERINGSPLAN FOR GJELHAUGEN, DEL AV GNR. 59 BNR. 41 M.FL.**

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

**Plan-ID: 1621201301**

|                                         |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Planforslaget er datert:                | 28.02.13            |
| Dato for siste revisjon av plankartet:  |                     |
| Dato for siste revisjon av bestemmelser |                     |
| -mindre endring sak 15/19 planutvalget: | 23.04.15            |
| Dato for planbeskrivelse:               | 26.02.13            |
| 1. gangs behandling:                    | 16.04.13            |
| Offentlig ettersyn:                     | 03.05.13 - 14.06.13 |
| 2. gangs behandling:                    | 02.07.13            |
| Egengodkjent av kommunestyret:          | 22.08.13            |

Kommunens arkivsaksnummer: 12/2340

### **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 LANDBRUKS-, 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 gjerdning mellom mot LNFR-område. Gjerdning 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 m<sup>2</sup>. Det skal avsettes plass for parkering for en bil på hver enkelt tomt.
- 1.2.3. Bygninger i område 1 kan bygges med pulttak eller saltak.
- 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             |

Kommunen kan stille konkrete krav til maksimum mønehøyde for det enkelte bygg i forbindelse med byggesøknad, selv om mønehøyden er innenfor rammen av koordinatene.

- 1.2.7. Det tillates gjerdning mellom hyttetomter og LNFR-område. Gjerdning skal utføres i trematerialer, og bekostes av eierne av fritidseiendommene. Gjerdning 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 lek. 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 veggrunn 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.

**2.4. Avløp**

Før bygging i område 1 og 3 påstartes skal det foreligge avløpsplan som er godkjent av kommunen.

**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. LANDBRUKS- 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**

Automatisk fredet kulturminne: Gravplass fra middelalderen. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på 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. Fargesetting**

Fargesetting av bebyggelsen skal godkjennes av kommunen. Farger på bebyggelse i område 1 og 3 (F1-F12) skal ha jordfarger.

#### **6.3. Annet lovverk**

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

### **7. KULTURMINNER**

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

Egengodkjent av kommunestyret 22.08.13

Hallgeir Grøntvedt

Ordfører