

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GJELHAUGEN, DEL AV GNR. 59 BNR. 41 M.FL.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan-ID: 50571621201301

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
Utkast til mindre endring:	14.11.25

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. Tomtas BYA skal ikke overstige 25 %.

1.1.2. Bygningen skal bygges i saltak eller valmet tak, med takvinkel ikke over 34 grader.

1.1.3. 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 m². 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
F21:	7057194.0	516404.0	16,0
F22:	7057170.0	516384.0	16,0
F23:	7057165.5	516407.5	15,5
F26:	7057139.5	516403.5	13,5

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 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 hyttfeltet 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 beplantning 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 ubebygde 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.