



GJEMNES KOMMUNE

Planident: 155720110002  
Datert: 01.08.2017  
Sist revidert: dd.mm.åå  
Vedtatt i kommunestyret: dd.mm.åå

## GJEMNES KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMELSER

#### REGULERINGSENDRING FOR DEL AV SOLSIDA3

I medhold av §§ 12-5, 12-6 og 12-7 i plan- og bygningsloven (PBL) gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrenser.

#### **§1 FORMÅL**

Å legge til rette for mer konsentrert bebyggelse for del av Solsida3 i Gjemnes kommune med to-, fire- og seksmannsboliger sammen med tilhørende adkomst, lekeplass, turveg og friluftsområde.

#### **§2 GENERELT**

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene og hensynssonene, jfr. PBL §§12-5 og 12-6:

##### **§12-5 nr1- Bebyggelse og anlegg**

Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)  
Boligbebyggelse- konsentrert boligbebyggelse (BKS-BKS2)  
Lekeplass (f\_BLK1)

##### **§12-5 nr2- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Veg (o\_SKV)  
Fortau (o\_SF1)  
Annen veggrunn - tekniske anlegg  
Parkeringsplass (f\_SPP)

##### **§12-5 nr3- Grønnstruktur**

Turveg (o\_GT1)

##### **§12-5. nr 5- Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift**

Friluftsmål (LF1- LF2)

##### **§12-6- Hensynssoner**

Frisikt (H140)

## **§3 FELLES BESTEMMELSER**

### **3.1 Plankrav**

3.1.1 Ved byggesøknad for hele området (veg, vann, kloakk og fellesområder) skal det legges ved situasjonsplan i egnet målestokk. Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten. Prosjektering må gjelde fram til tilstrekkelig dimensjon og mengde (trykk).

3.1.2 Veg byggesøknad for den enkelte tomt skal det legges ved en situasjonsplan i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomte i to retninger, plassering av bygninger med kotehøyde for ferdig gulv, møneretning, parkeringsplasser og eventuelt framtidig garasje (garasjeplassering skal være vist), eventuelle støttemurer, uteoppholdsareal og avkjøring.

### **3.2 Byggegrenser**

Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i planen. Dersom ikke annet er vist, skal plan- og bygningsloven gjelde. Byggegrense mot planlagte veger er 8 meter fra senterlinjen.

### **3.3 Terrenginngrep**

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

### **3.4 Kulturminner**

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og det skal sendes melding til kulturvernmyndighetene jf. Lov om kulturminner.

### **3.5 Estetikk**

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god arkitektonisk og estetisk utforming i forhold til seg selv og omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

### **3.6 Private avtaler**

Etter at reguleringsbestemmelsene har trådt i kraft er det ikke tillatt å etablere forhold ved private avtaler som står i strid med disse bestemmelsene.

### **3.7 Vann og avløp**

Alle nye bygninger for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.

### **3.8 Universell utforming**

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal og så videre i samsvar med gjeldende forskrifter. Prinsippene skal vurderes i sammenheng med eksisterende terrengsituasjon. Dersom planlagt terrengarbeid gir betydelig terrenginngrep eller på annen måte estetisk uheldige løsninger kan prinsippet avvikes. Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Frittliggende boligbebyggelse, BFS1.**

- 4.1.1 Området er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor BFS1 kan det settes opp enebolig eller tomannsbolig.
- 4.1.2 Maks bebygd areal (%BYA) er satt til 30%. Terrasse med høyde over 0,5 meter over terrenget og biloppstillingsplasser skal regnes med i %BYA.
- 4.1.3 Bygningene kan ha saltak, valmet tak, pulttak eller flatt tak. Takvinklene skal være følgende:
  - Saltak/valmet tak: Mellom 25 og 40 grader.
  - Flatt tak: Mellom 0 og 5 grader.
  - Pulttak: Mellom 5 og 15 grader.
- 4.1.4 Maks tillatt mønehøyde for BFS1 er kote +103 og maks tillatt gesimshøyde for BFS1 er kote +102.
- 4.1.5 Det skal være minst to biloppstillingsplasser per boenhet. Parkeringsarealet skal regnes med i BYA, og alle plasser skal være tilgjengelige til enhver tid.
- 4.1.6 Garasje kan ha en maks mønehøyde på 5 m fra gulv i portåpning. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrensene. Garasje og andre sekundære bygg (under 50 m<sup>2</sup>) kan bygges inntil 1 meter fra grensen til nabo og 3 meter fra kjørebane kant dersom de plasseres med innkjøring parallelt med vegen.
  - Med innkjøring vinkelrett mot vegen skal garasjen plasseres minimum 6 meter fra kjørebane kant. Takvinkel skal harmonere med eksisterende hus.

### **4.2 Konsentrert boligbebyggelse, BKS1- BKS2.**

- 4.2.1 Området er avsatt til konsentrert boligbebyggelse. Innenfor BKS1-BKS2 kan det settes opp to-, fire- og seksmannsboliger.
- 4.2.2 Maks bebygd areal (%BYA) er satt til 40%. Terrasse med høyde over 0,5 meter over terrenget og biloppstillingsplasser skal regnes med i BYA.
- 4.2.3 Bygningene kan ha saltak, valmet tak, pulttak eller flatt tak. Takvinklene skal være følgende:
  - Saltak/valmet tak: Mellom 25 og 40 grader.
  - Flatt tak: Mellom 0 og 5 grader.
  - Pulttak: Mellom 5 og 15 grader.
- 4.2.4 Maks tillatt mønehøyde for BKS1 er kote +103 og maks tillatt gesimshøyde for BKS1 er kote +102.

Maks tillatt mønehøyde for BKS2 er kote +104 maks tillatt gesimshøyde for BKS2 er kote +103.

- 4.2.5 Det skal være minst to biloppstillingsplasser per boenhet. Parkeringsarealet skal regnes med i BYA, og alle plasser skal være tilgjengelige til enhver tid.
- 4.2.6 Garasjer kan ha maks mønehøyde på 5 m fra gulv i portåpning. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrensene. Garasje og andre sekundære bygg (under 50m<sup>2</sup>) kan bygges inntil 1 meter fra grensen til nabo og 3 meter fra kjørebane kant dersom de plasseres med innkjøring parallelt med vegen. Med innkjøring vinkelrett mot vegen skal garasjen plasseres minimum 6 meter fra kjørebane kant. Takvinkel skal harmonere med eksisterende hus.

### **4.3 Lekeplass, f\_BLK1**

- 4.3.1 Området er avsatt til lekeplass.
- 4.3.2 f\_BLK1 er felles lekeplass for beboerne i Solsida3 og skal eies og holdes vedlikeholdes av disse.
- 4.3.3 På lekeplassen skal det bare føres opp bygg eller konstruksjoner som har med lek, idrett eller sport å gjøre. Installasjoner til vann-, avløp og overvannssystem kan etableres i området. Disse skal ikke være til hinder for fri ferdsel.
- 4.3.4 Lekeplassen skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og et lekeapparat.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Kjøreveg, o\_SKV**

- 5.1.1 Område o\_SKV er avsatt til offentlig kjøreveg.
- 5.1.2 o\_SKV er eksisterende kommunale veg og skal opparbeides med 4 meter asfaltert bredde.
- 5.1.3 Utforming av avkjørsel fra offentlig veg skal utformes i henhold til gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen og forskrifter til vegloven.

### **5.2 Fortau, o\_SF1**

- 5.2.1 Område o\_SF1 er avsatt til offentlig fortau.
- 5.2.2 Fortauet bygges som vist i plankartet med 3 meter asfaltert bredde.

### **5.3 Annen veggrunn, tekniske anlegg**

- 5.3.1 Området er avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg.
- 5.3.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg er satt av til grøft, skjæring, fylling, kommunaltekniske ledninger og snølagringsplass. Ytterligere behov for areal til disse formålene skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1 Turveg, o\_GT1**

O\_GT1 er avsatt til offentlig turveg og opparbeides med gruset bredde på 3 meter. Turvegen som skal være åpen for allmennheten.

## **§ 7 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT**

### **7.1 Friluftsmål, LF1- LF2**

- 7.1.1 Området er avsatt til friluftsområde på land.
- 7.1.2 Området skal benyttes som tur- og rekreasjonsområde.
- 7.1.3 Det skal ikke settes opp bygg og installasjoner som er til hinder for allmennheten sin ferdsel i friluftsområdet.

## **§ 8 HENSYNSSONER**

### **8.1 Frisiktzone, H140**

- 8.1.1 Området er avsatt til frisiktzone.
- 8.1.2 Frisiktsonene i vegkryssene må ikke utnyttes slik at det på noe som helst tidspunkt hindrer fri sikt.
- 8.1.3 Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger.
- 8.1.4 Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.
- 8.1.5 Trær med høy stamme, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

## **§ 9 REKKEFØLGEKRAV**

- 9.1 Felles lekeareal skal være opparbeidet og ferdigstilt før det blir gitt byggetillatelse for den første tomta innenfor planområdet. Lekeplassen skal minimum ha sandkasse, benk, et lekeapparat og noe fast dekke.