



Planident:	1557.2024.0001
Datert:	13.06.2024
Sist revidert:	30.01.2025
Vedtatt i kommunestyret:	25.02.2025

GJEMNES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSENDRING DEL AV HAMNA BOLIGFELT 3, GNR/BNR 50/40.

I medhold av §12-3 - §12-7 i plan- og bygningsloven (PBL) gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsplangrense.

§1 FORMÅL

Legge til rette for enebolig, enebolig med utleie, 2 og 4- mannsbolig og rekkehus på gnr/bnr 50/40 i Gjemnes kommune.

§2 GENERELT

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

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse- **BF**

Grønnstruktur:

Turveg- **TV**

Hensynssoner:

Frisikt- **H140**

§3 FELLES BESTEMMELSER

3.1. Byggesøknad

Veg byggesøknad for søknadspliktige tiltak skal det legges ved en situasjonsplan i egnet målestokk. Det skal vedlegges tegninger som viser tverrsnitt av tomte, med plassering av bygg og kotehøyde for ferdig gulv, og topp gesims, møneretning, parkeringsplasser, eventuelle støtemurer, uteoppholdsareal samt avkjøring skal vises.

3.2 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i planen.

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.

For å hindre spredning av fremmede arter skal det brukes rene masser.

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 Vann- og avløp

Nye bygg for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.

3.6 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal og så videre i samsvar med gjeldende forskrifter.

3.7 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen.

Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

3.8 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.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse, BF

4.1.1 Arealet er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Her kan det føres opp enebolig, enebolig med utleieenhet, 2-,3- og 4- mannsbolig med egen inngang på utsiden av hver boenhet. Totalt kan det føres opp 6 boenheter innenfor planområdet.

4.1.2 Maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA) for området er satt til %-BYA=35 %.

- 4.1.3 Maksimalt tillatt mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.1.4 Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg, TV

TV er avsatt til turveg- forbindelse til ballplassen på gnr/bnr 50/47 i sør og opparbeides med 3 meters gruset bredde som vist i plankartet.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Frisiktsone, H140

- 6.1.1 Arealet er avsatt til frisiktsone.
- 6.1.2 Frisiktsonene i vegkryss og avkjørsler må ikke utnyttes slik at det på noe som helst tidspunkt hindrer fri sikt.
- 6.1.3 Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger.
- 6.1.4 Trær med høy stamme, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

- 7.1 Før det gis rammetillatelse for nye tiltak innenfor BF, skal det opparbeides lekeplass på avsatt areal til lekeplass/ballbinge på gnr/bnr 50/47 i sørvest jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Lekeplassen skal utstyres med minst en benk, en sandkasse og ett lekeapparat.
- 7.2 Før det gis rammetillatelse for nye tiltak innenfor BF, skal TV opparbeides med 3 meters gruset bredde.
- 7.3 Før det gis rammetillatelse for nye tiltak innenfor BF, skal brannvannsløsning være godkjent av brannvernmyndighetene.
- 7.4 Før det gis rammetillatelse for nye tiltak innenfor BF, skal avløpsløsning være godkjent av VA-ansvarlig i kommunen.