

Planident: 20090007

Utarbeidet dato: 23.03.2009

**Revidert dato: 19.06.2009, 29.01.2021 og
22.04.2021**

Vedtatt i kommunestyret: 22.09.09 sak 41/09

**REGULERINGSENDRING-/ PLAN FOR EIENDOMMENE PÅ GID 1557/56/14, 56/50,
57/1, 57/6, 57/7, 57/10, 57/13 og 57/14 PÅ KOLSET OG STOKKE I GJEMNES
KOMMUNE**

”KOLSET HYTTEFELT”

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge området til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg samt småbåtanlegg.

§ 2 GENERELT

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene, jf. Pbl. § 25:

BYGGEOMRÅDER

(PBL § 25 1.ledd nr. 1)

Fritidsbebyggelse

Boligbebyggelse – tillegg til boligtomt

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

(PBL § 25 1.ledd nr. 3)

Annen veggrunn

SPESIALOMRÅDER

(PBL § 25 1.ledd nr. 6)

Privat veg

Særskilt anlegg - Slamavskiller

Privat småbåtanlegg (landdelen)

Privat småbåtanlegg (sjødelen)

Friluftsområde på land

Friluftsområde vann

Frisiktssone ved veg

FELLESOMRÅDER

(PBL § 25 1.ledd nr. 7)

Felles parkeringsareal

Felles gangareal

Felles grøntareal

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Private avtaler: Etter at denne reguleringsplanen med bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

3.2 Kulturminner: Det kan påregnes at offentlige myndigheter kan kreve marinarkeologisk befaring, der det planlegges inngrep i sjø eller vassdrag, jfr. kulturminnelovens § 9.

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

3.3 Tiltak i sjø: Før tiltak i sjø settes i verk, kreves det tillatelse etter havne- og farvannsloven.

3.4 Unntak: Unntak fra bestemmelsene kan, dersom det foreligger særlige grunner, tillates av kommunen, jfr. plan- og bygningsloven § 7.

3.5 Byggegrenser:

Byggegrenser vises i plankartet. Byggegrense mot sjø følger innlagt byggegrense i plankartet. For f_SPA og BAV følger byggegrense mot sjø formålsgrensen.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Fritidsbebyggelse

4.1.1 Området avsettes til fritidsbebyggelse

4.1.2 Innenfor planområde tillates det oppføring av fritidsbolig med tilhørende anlegg.

4.1.3 Tillatt bebygd areal BYA skal ikke overstige 150 m² inkludert biloppstillingsplass.

4.1.4 Det kan bygges sammenhengende eller deles opp i hytte, anneks og/eller uthus. Uthus skal ikke overstige 20 m². Garasje tillates ikke bygd.

4.1.5 Bebyggelsen skal plasseres i samsvar med plankartet og innenfor de gitte tomtegrenser.

4.1.6 Situasjonsplan og fasadetegninger for planlagte bygg skal følge byggesøknaden. Kommunen skal ved behandling av søknaden påse at bebyggelsen får god form og materialbruk. Dersom permanent veg skal fremlegges til hytten, skal denne byggemeldes sammen med tiltaket.

4.1.7 Det skal benyttes matte og mørke jordfarger på alle fasader.

4.1.8 Bebyggelsen skal ikke ha høyere mønehøyde enn 6 meter over gjennomsnittelig terrengnivå

4.1.9 Taket skal være tekket i materialer med matt og mørk virkning.

-
- 4.1.10 Høyde på grunnmur eller pilarer på terrasse må ikke overstige 45 cm over gjennomsnittlig terreng. Synlige murer av betong eller lignende, skal forblendes med naturstein.
- 4.1.11 Flaggstang tillates oppført med maksimalhøyde på 6 meter.
- 4.1.12 Det skal ikke settes opp gjerder eller annen form for hinder mellom tomtene
- 4.1.13 I områdene ved sjø tillates det oppføring av naust. Kommunen skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen blir oppført i tradisjonell byggestil med god form, matrealbruk og fargevalg. **Følgende gjelder for naust:**
- Maks. bebygd areal pr naust (BYA, jfr. NS 3940) er 40 m². Dobbeltnaust er tillatt.
 - Maks. mønehøgde skal ikke overstige 4,5 m over ferdig gulv.
 - Lysåpning for vinduer skal ikke overstige 3 % av BYA.
 - Naust skal bygges i tradisjonell stil med avdempet fargebruk.
 - Det er ikke tillatt med plattinger, gjerde/levegg eller andre stengsler i områder med naust.
 - Det er ikke tillatt å bygge eller innrede for varig opphold/overnatting.
 - Naust skal ikke bygges der terrenget foran naustet er slik at det ikke er egnet å dra båt ut og inn av naustet.
 - Utforming av båtstøer og vorer må ikke hindre fri ferdsel foran naustene.

4.2 Boligbebyggelse – tillegg til boligtomt

- 4.2.1 Området avsettes til boligbebyggelse – tillegg til boligtomt

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Annen veggrunn

- 5.2.1 Området avsettes til annen veggrunn
- 5.2.2 På regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg enn de som er nødvendig for veganleggets drift og vedlikehold.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

6.1 Privat veg

- 6.1.1 Området avsettes til privat veg
- 6.1.2 Vegen skal benyttes som atkomst til eksisterende bolighus på gbnr. 57/7, alle hyttene i feltet og brukere av småbåtanlegget.
- 6.1.3 Vegbredden skal ikke overgå 5 meter.

6.2 Særskilt anlegg – slamavskiller

- 6.2.1 Området avsettes til særskilt anlegg – slamavskiller
- 6.2.2 Avløpsanlegget skal være omsøkt og godkjent av offentlige myndigheter

6.3 Privat småbåtanlegg (landdelen)

- 6.3.1 Området avsettes til privat småbåtanlegg (landdel).
- 6.3.2 Området benyttes til vern av småbåtanlegget samt opplagring av småbåter og andre aktiviteter som hører inn under småbåtanlegget.

6.4 Privat småbåtanlegg (sjødelen)

-
- 6.4.1 Området avsettes til privat småbåtanlegg (sjødelen). Havna skal dekke lokale behov utenfor planområdet.
 - 6.4.2 Området benyttes til utsetting av flytebrygger samt andre aktiviteter som hører inn under småbåtanlegget.

6.5 Friluftsområde på land

- 6.5.1 Området avsettes til friluftsområde på land
- 6.5.2 Arealet avsatt til friluftsområdet skal være tilgjengelig for allmennheten
- 6.5.3 I disse områdene kan det anrettes gangstier og grøfter for vann- og avløpsanlegg, såfremt det ikke vanskeliggjør utnyttelse av arealet til nevnte formål.
- 6.5.4 Det tillates plukkhogst for vedlikehold i området, men ikke flathogst.

6.6 Friluftsområde vann

- 6.6.1 Området er avsatt til friluftsområde vann
- 6.6.2 Arealet avsatt til friluftsområdet skal være tilgjengelig for allmennheten
- 6.6.3 På arealet skal det ikke utføres noen form for opparbeiding som kan forringe de naturkvaliteter som finnes i dag.

6.7 Frisiktssone ved veg

- 6.7.1 Området er avsatt til frisiktssone ved veg
- 6.7.2 Frisiktssone i vegkryss må ikke utnyttes slik at det på noe tidspunkt hindrer fri sikt. Høystammede tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

6.8 Hensynssone H320

Hensynssone H320 viser 200 års stormflo med klimapåslag. Tiltak innenfor sonen må tilfredsstille sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift TEK17 §7-2, andre ledd. F1-tiltak skal ligge på minimum kote +2.5 (NN2000).

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles parkeringsareal

- 7.1.1 Området er avsatt til felles parkeringsareal
- 7.1.2 Parkeringsplassene skal være felles for alle hytteeierne samt brukere av småbåtanlegget. Parkeringsplassene kan benyttes av hytteeierne til gjesteparkering.

7.2 Felles gangareal

- 7.2.1 Området er avsatt til felles gangareal
- 7.2.2 Arealet skal benyttes til felles gangareal for alle i feltet

7.3 Felles grøntareal

- 7.3.1 Området er avsatt til felles grøntareal
- 7.3.2 Det avsatte området kan benyttes av hytteeierne i feltet til tiltak som kan fremme feltets kvaliteter med bl. a. benker, gapahuk, lekeapparater etc.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

-
- 8.1** Før tiltaket blir iverksatt skal kommunen forelegges en søknad for opparbeidelse av tekniske anlegg som veg, vann og avløpsløsning for feltet. Avkjørselen skal være opparbeidet forskriftsmessig før videre utbygging av området igangsettes.
- 8.2** Tekniske anlegg skal opparbeides og godkjennes før hyttetomtene bebygges.
- 8.3** Før tiltak i sjø igangsettes, skal tiltaket omsøkes og godkjennes av Kristiansund og Omland Havnedistrikt.
- 8.4** Før oppsetting av fritidsbebyggelse på den enkelte tomt, skal ordinær byggesøknad forelegges og godkjennes av kommunen. Byggesøknaden skal bl.a. inneholde:
- Situasjonsplan i målestokk 1:500
 - Plan og fasadetegninger
 - Vegløsning. Inn- og utkjøring av tomte.

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt i Gjernes kommunestyremøte 22.09.09 sak 41/09