



GJEMNES KOMMUNE

Planident: 155720180002
Datert: 24.07.2019
Sist revidert: 30.12.2019
Vedtatt i kommunestyret: dd.mm.åå

GJEMNES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMELSER

DETALJREGULERING FOR OPPIGARDSHAUGEN BOLIGFELT

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 et attraktivt boligfelt på del av gnr 83 bnr 4 i Gjemnes kommune med eneboliger, to- og firemannsboliger sammen med tilhørende atkomst, lekeplass og friluftsområder.

§2 GENERELT

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

§12-5 nr1- Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BF1- B6)
Lekeplass (f_Lekeplass)

§12-5 nr2- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (o_Veg1 og o_Veg2)
Gangveg/gangareal (o_Gangveg)
Annen veggrunn - tekniske anlegg

§12-5 nr3- Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm

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

Friluftsmål

§12-6- Hensynssoner

Frisikt (H140)
Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

§3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Plankrav

3.1.1 Ved byggesøknad for hele området (veg, vann, avløp 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.

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 tverrsnitt av tomta i to retninger sammen med bygget, plassering av bygninger med kotehøyde for ferdig gulv, møneretning, parkeringsplasser og eventuelt framtidig garasje (garasjeplassering skal være vist), eventuelle støttemurer, uteoppholdsareal og avkjøring. Profilen skal gå minst to meter utenfor eiendomsgrensen.

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. Maks stigning på fyllinger er 1:2. Ved brattere fyllinger skal det bygges opp med natursteinmur/sprengsteinmur i nødvendig høyde for at fyllingen skal få skråning 1:2.

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 RoBo- område #1

Tiltak i henhold til planen er tillatt.

For deler av det automatisk freda kulturminna id 246771 i område # 1, blir det gitt tillatelse til inngrep og urimelig skjemming uten at det blir stilt vilkår om videre arkeologisk undersøkelse. I forbindelse med etablering av boligtomtene 4, 5, 6, 7 og 8, samt o_Veg 1 der vegen grenser opp mot tomt 4, 5 og 7, skal det føres opp et anleggsgjerde av stålnett i grensa til H730 . Dette for å sikre de automatisk freda kulturminnene innenfor H730 mot utilsiktet skade i forbindelse med gjennomføring av anleggsarbeid.

3.6 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god arkitektonisk og estetisk utforming i forhold til seg selv og omgivelsene.

Bygningene kan ha saltak, valmet tak, pulttak eller flatt tak. Takvinklene skal være følgende:

Saltak/valmet tak: Mellom 25 og 40 grader.

Flatt tak: Defineres mellom 0 og 5 grader.

Pulttak: Mellom 6 og 15 grader.

3.7 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.

3.8 Vann og avløp

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

3.9 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.

3.10 Støy

Areal benyttet til utomhusområde og/eller lekeplass skal ha støynivå Lden 55dB eller lavere.

3.11 Farger og materialvalg

Hvitt og jordfarger skal benyttes på alle utvendige flater. Tak skal tekkes med ikke-reflekterende materiale.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BF1- BF6.

4.1.1 Området er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor BF1-BF6 kan det settes opp eneboliger, tomannsboliger og/eller 4- mannsboliger. Tomt3- Tomt12 avsettes til eneboliger. Tomt 1, 2, 13 og 14 avsettes til eneboliger, tomannsboliger og/eller firemannsboliger.

4.1.2 Maks bebygd areal (%BYA) for den enkelte tomt er satt til 35%. 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 Bygningene kan oppføres med maksimal tillatt høyde som skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng:

Maksimal tillatt mønehøyde for tomt 1, 2, 13 og 14 er 9 meter.

Maksimal tillatt gesimshøyde for tomt 1, 2, 13 og 14 er: 7,5 meter for bygg med flatt tak og maks 8,0 for bygg med pulttak.

Maksimal tillatt mønehøyde for tomt 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12 er 7,5 meter.

Maksimal tillatt gesimshøyde for tomt 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12 er: 6 meter for bygg med flatt tak og maks 6,5 for bygg med pulttak.

- 4.1.5 Det skal være minst to biloppstillingsplasser per boenhet. Parkeringsarealet skal regnes med i beregning av BYA, og alle plasser skal være tilgjengelige til enhver tid.
- 4.1.6 Garasjen kan ha en maks mønehøyde på 5 m fra gulv i portåpning. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrensene. Garasje og andre sekundære bygg (under 50 m²) kan bygges inntil 1 meter fra grensen til nabo og 3 meter fra kjørebane kant dersom de plasseres med innkjøring parallelt med vegen eller med innkjøring inn mot tomta. Med innkjøring vinkelrett mot vegen skal garasjen plasseres minimum 6 meter fra kjørebane kant. Takvinkel skal harmonere med eksisterende hus.

4.2 Lekeplass, f_Lekeplass

- 4.2.1 Området er avsatt til felles lekeplass.
- 4.2.2 Lekeplassen skal ha universell utformet adkomst og skal opparbeides slik at alle funksjonskravene til brukergruppene blir ivaretatt.
- 4.2.3 f_Lekeplass er felles lekeplass for beboerne innenfor planområdet og skal eies og holdes vedlikeholdes av beboerne i Oppigardshaugen boligfelt.
- 4.2.4 På lekeplassene skal det bare føres opp bygg eller konstruksjoner som har med lek, idrett eller sport å gjøre. Disse skal ikke være til hinder for fri ferdsel.
- 4.2.5 Lekeplassen skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og et lekeapparat.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg, o_Veg1, o_Veg2

- 5.1.1 o_Veg1 og o_Veg2 er avsatt til offentlig veg.
- 5.1.2 o_Veg1 reguleres jfr. plankartet med vegbredde 4 meter og 2 meter annen veggrunn på hver side. o_Veg2 er eksisterende kommunale veg, Litjbruvegen, og reguleres med 5 meters vegbredde og 2 meter annen veggrunn.
- 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 Gangveg/gangareal, o_Gangveg

- 5.2.1 o_Gangveg er avsatt til offentlig gangveg.
- 5.2.2 Gangvegen opparbeides som vist i plankartet med 2,5 meter vegbredde.

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 Vegetasjonsskjerm

Området er avsatt til vegetasjonsskjerm. Her skal det vokse opp trær og busker som skal fungere som skjerming mot landbruksarealene. Hugging og tynning for vedlikehold og forskjønnelse av området er tillatt i samråd med grunneier.

§ 7 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT

7.1 LNFR

7.1 Arealet er avsatt til område for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

7.2 Friluftsmål

7.2.1 Området er avsatt til friluftsmål.

7.2.2 Området skal benyttes som tur- og rekreasjonsområde samt buffersone mot eksisterende bebyggelse.

7.2.3 Adkomstveg til gnr/bnr 83/129 kan anlegges over areal avsatt til friluftsmål. Området skal utover dette ikke opparbeides ut over stier og tilrettelegging av enkel standard.

7.2.4 Det skal ikke settes opp bygg og installasjoner som er til hinder for allmennheten sin frie ferdsel i friluftsområdet. Mindre bygg som gapahuk og lignende er tillatt.

7.2.5 Innenfor den delen av friluftsområdet som er båndlagt etter kulturminneloven (H730) er tiltak nevnt i pkt. 7.2.3 og 7.2.4 ikke tillatt.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktsone, H140

8.1.1 Området er avsatt til frisiktsone.

8.1.2 Frisiktsone i vegkryssene må ikke utnyttes slik at det på noe som helst tidspunkt hindrer fri sikt.

8.1.3 Areal innenfor frisiktsone 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 siktsone. Enkeltstående trær i sikttrekanten bør plasseres slik at trekrona ikke hindrer sikt.

8.2 Båndleggingssone kulturminne, H730

8.2.1 Området båndlagt etter kulturminneloven

8.2.2 Innenfor dette arealet er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

- 9.1 Før det gis byggetillatelse for hele området, jfr pkt 3.1.1, må det inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen om anlegg kommunen skal overta, slik som veg, gangveg og avløpsanlegg.
- 9.2 Før det gis byggetillatelse for hele området, jfr pkt 3.1.1, må det inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Angvik Vassverk om vannanlegg som Angvik Vassverk skal overta.
- 9.3 Det må søkes om byggetillatelse på hele området, jf. pkt. 3.1.1.
- 9.4 Opparbeidelse av veg og nytt VA- anlegg skal ferdigstilles senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet.
- 9.5 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.
- 9.6 Felles lekeareal skal være opparbeidet og ferdigstilt senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet. Lekeplassen skal minimum ha sandkasse, benk, et lekeapparat og noe fast dekke.