



GJEMNES KOMMUNE

Planident: 155720190001  
Datert: 22.01.2020  
Sist revidert: 14.05.2020  
Vedtatt i kommunestyret: 25.05.2021

## GJEMNES KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMELSER

#### DETALJREGULERING SJØBAKKEN VERANDA

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 attraktive leiligheter på del av gnr 83 bnr 1 i Gjemnes kommune.

#### §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 (BFS)

Boligbebyggelse- blokkbebyggelse, lavblokk (BBB)

Lekeplass (f\_BLK)

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

Veg (o\_SV1 og o\_SV2)

Gang- /sykkelveg (o\_SGS)

Annen veggrunn - tekniske anlegg

##### §12-6- Hensynssoner

Frisikt (H140)

#### §3 FELLES BESTEMMELSER

##### 3.1 Plankrav

3.1.1 Ved byggesøknad for veg, vann, avløp og fellesområde skal det legges ved situasjonsplan i egnet målestokk. Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil), nye og eksisterende vann- og avløpsledninger, kummer og eventuelt pumpestasjoner. Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten. Eventuelt plassering av

trafostasjon skal gjøres i samråd med ansvarlig nettselskap.

- 3.1.2 Veg byggesøknad for hvert bygg 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 eiendoms grensen.

### **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 Estetikk**

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

Leilighetsbyggene skal ha saltak. Takvinklene skal være følgende:

Saltak: Mellom 25 og 40 grader.

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

Flatt tak: Mellom 0 og 5 grader.

Pulttak: Mellom 6 og 15 grader.

Saltak: Mellom 25 og 40 grader.

### **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.

### **3.9 Støy**

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

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS.**

4.1.1 Området er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

### **4.2 Blokkbebyggelse, lavblokk, BBB.**

4.2.1 Området er avsatt til blokkbebyggelse, lavblokk, med inntil 8 boenheter pr bygg. 2- og 4-mannsboliger er tillatt.

4.2.2 Maks bebygd areal (%BYA) for BBB er 35%.

4.2.3 Maks tillatt mønehøyde for leilighetsbygg er 9 meter. Mønehøyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.2.4 Garasjer skal bygges som felles garasjeanlegg, eventuelt som garasjekjeller i leilighetsbygg. Garasjeanlegg kan bygges med saltak, pulttak eller flatt tak.

Maks tillatt mønehøyde for garasje er 5,0 meter.

Maks tillatt gesimshøyde for garasje er 3,0 meter.

4.2.5 Det skal avsettes 1,5 parkeringsplasser for bil pr boenhet. Garasjeplass kan inngå som parkeringsplass. Parkeringsarealet skal regnes med i %BYA og alle plasser skal være tilgjengelige til enhver tid.

### **4.3 Lekeplass, f\_BLK**

4.3.1 Området er avsatt til felles lekeplass.

4.3.2 Lekeplassen skal ha universell utformet adkomst og skal opparbeides slik at alle funksjonskravene til brukergruppene blir ivaretatt.

4.3.3 f\_BLK er felles lekeplass for beboerne innenfor planområdet og skal eies og holdes vedlikeholdes av beboerne i planområdet.

4.3.4 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.

4.3.5 Lekeplassen skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og et lekeapparat.

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

### **5.1 Veg, o\_SV1, o\_SV2**

- 5.1.1 o\_SV1 og o\_SV2 er avsatt til offentlig veg.
- 5.1.2 o\_SV1 er eksisterende fylkesveg666 og reguleres jfr. plankartet med kjørebanebredde på 3,5 meter. o\_SV2 er ny avkjøring til planområdet og reguleres jfr plankartet med 4 meters vegbredde.
- 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 Gang-/sykkelveg, o\_SGS**

- 5.2.1 o\_SGS er avsatt til offentlig gang-/sykkelveg.
- 5.2.2 Gangvegen opparbeides som vist i plankartet med 3,0 meter 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 HENSYNSSONER**

### **6.1 Frisiktsone, H140**

- 6.1.1 Området er avsatt til frisiktsone.
- 6.1.2 Frisiktsoner skal til ei kvar tid tilfredsstille krava til frisikt jf. handbok N100/reviderte utgåver av denne.

## **§ 7 REKKEFØLGEKRAV**

- 7.1 Før det søkes om byggetillatelse må det inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen om anlegg kommunen skal overta.
- 7.2 Før det søkes om byggetillatelse må det inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Angvik Vassverk om vannanlegg som Angvik Vassverk en skal overta.
- 7.3 Det må søkes om byggetillatelse, jf. pkt. 3.1.1 og pkt. 3.1.2.
- 7.4 Opparbeidelse av veger, tilrettelagt krysningsspunkt over fv666 og nytt VA- anlegg skal ferdigstilles senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet. Før arbeid i forbindelse med fv666 igangsettes, skal det inngås gjennomføringsavtale med vegeier.
- 7.5 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.
- 7.6 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.

- 7.7 Matjord som fjernes skal benyttes i landbrukssammenheng. Før tiltak i planområdet igangsettes, skal plan for massehåndtering godkjennes av kommunen og Fylkesmannens landbruksavdeling.