



GJEMNES KOMMUNE

Planident: 155720160002  
Datert: 27.07.2017  
Sist revidert: 19.12.2017  
07.06.2024

Vedtatt i kommunestyret: dd.mm.åå

## GJEMNES KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMELSER

#### DETALJREGULERING FOR SOLSIDA4

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 boligfelt på del av gnr 42 bnr 29 i Gjemnes kommune med eneboliger, to- og firemannsboliger sammen med tilhørende atkomst, lekeplasser 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 (BFS1- BFS5)

Boligbebyggelse- konsentrert boligbebyggelse (BKS1- BKS3)

Lekeplass (f\_BLK1-f\_BLK3)

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

Veg (o\_SV1-o\_SV3)

Gang-og sykkelveg(o\_SGS1o\_SGS2)

Fortau (o\_SF)

Annen veggrunn - tekniske anlegg

##### §12-5 nr3- Grønnstruktur

Turveg (GT1- GT3)

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

Friluftsmål (LF)

### **§12-5. nr 6- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS1- VFS3)

### **§12-6- Hensynssoner**

Frisikt (H140)

Flomfare (320)

Båndlegging etter andre lover (H740)

## **§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.

### 3.9 Gjerder

Tomteeier har ansvar for vedlikehold av gjerde mellom egen tomtegrense og utmark. Gjerdet skal vedlikeholdes på en slik måte at det ikke utgjør en fare for folk og dyr.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Frittliggende boligbebyggelse, BFS1.

4.1.1 Området er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor BFS1 kan det settes opp eneboliger.

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

Saltak/valmet tak: Maks mønehøyde  
9.0 m.

Flatt tak: Maks gesimshøyde 7 m.

Pulttak: Maks gesimshøyde 7 m.

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 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 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 Frittliggende og konsentrert småhusbyggelse, BKS1- BKS7.**

- 4.2.1 Området er avsatt til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Innenfor BKS1-BKS7 kan det settes opp eneboliger, to- og firemannsboliger.

- 4.2.2 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.

- 4.2.3 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 Bygningene kan oppføres med maksimal tillatt høyde som skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng:

Saltak/valmet tak: Maks mønehøyde 9.0 m.

Flatt tak: Maks gesimshøyde 7 m.

Pulttak: Maks gesimshøyde 7 m.

- 4.2.5 Det skal være minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet for eneboliger og 1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet for to- og firemannsboliger. Parkeringsarealet skal regnes med i 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 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.

## **4.3 Konsentrert boligbebyggelse, BKS1 – BKS3.**

- 4.3.1 Området er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Innenfor BKS1-BKS3 kan det settes opp to- og firemannsboliger.

- 4.3.2 Maks bebygd areal (%BYA) er satt til 35%. Terrasse med høyde over 0,5 meter over terrenget og biloppstillingsplasser skal regnes med i BYA.

- 4.3.3 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.

- 4.3.4 Bygningene kan oppføres med maksimal tillatt høyde som skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng:

Saltak/valmet tak: Maks mønehøyde  
9.0 m.

Flatt tak: Maks gesimshøyde 7 m.

Pulttak: Maks gesimshøyde 7 m.

4.3.5 Det skal være minst to biloppstillingsplasser per boenhet. Parkeringsarealet skal regnes med i BYA, og alle plasser skal være tilgjengelige til enhver tid.

4.3.6 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 kjørebantkant dersom de plasseres med innkjøring parallelt med vegen.

Med innkjøring vinkelrett mot vegen skal garasjen plasseres minimum 6 meter fra kjørebantkant. Takvinkel skal harmonere med eksisterende hus.

#### 4.4 Lekeplass, f\_BLK1-f\_BLK3

4.4.1 Området er avsatt til lekeplass.

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

4.4.3 f\_BLK1 er felles lekeplass for beboerne i Fjøsbakken og skal eies og holdes vedlikeholdes av beboerne langs Fjøsbakken. f\_BLK2 og f\_BLK3 er felles lekeplass for beboerne i Skansen skal eies og holdes vedlike av beboerne langs Skansen.

4.4.4 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.

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

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Veg, o\_SV1- o\_SV3

5.1.1 Område o\_SV1- o\_SV3 er avsatt til offentlig veg.

5.1.2 o\_SV1 er eksisterende kommunal veg, Storhåvvegen. o\_SV2 er forlengelse av eksisterende kommunale veg Fjøsbakken. o\_SV3 er forlengelse av eksisterende kommunale veg Skansen. o\_SV2 og o\_SV3 reguleres jfr. plankartet med vegbredde 5 meter og 2,5 meter annen veggrunn på hver side.

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\_SF

5.2.1 Område o\_SF er avsatt til offentlig fortau.

5.2.2 Fortauet bygges som vist i plankartet med 3 meter asfaltert bredde.

### 5.3 Gang- og sykkelveg, o\_SGS1-o\_SGS2

5.3.1 Område o\_SGS1- o\_SGS2 er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg.

5.3.2 Gang- og sykkelvegene bygges som vist i plankartet med 3 meter asfaltert bredde.

### 5.4 Annen veggrunn, tekniske anlegg

5.4.1 Området er avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg.

- 5.4.2 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, GT1- GT3**

GT1- GT3 skal benyttes som kombinert turveg/adkomstveg til utmarksområdet ovenfor planområdet. Turvegen som skal være åpen for allmennheten. Turvegen opparbeides med gruset bredde på 3 meter.

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

### **7.1 Friluftsområde på land, LF1- LF9**

- 7.1.1 Området er avsatt til friluftsområde på land.
- 7.1.2 Området skal benyttes som tur- og rekreasjonsområde.
- 7.1.3 Området skal ikke opparbeides ut over stier og skiløyper av enkel standard.
- 7.1.4 Det skal ikke settes opp bygg og installasjoner som er til hinder for allmennheten sin ferdsel i friluftsområdet.

## **§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### **8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

Området avsettes til friluftsområde i sjø og vassdrag.

## **§ 9 HENSYNSSONER**

### **9.1 Frisiktsone, H140**

- 9.1.1 Området er avsatt til frisiktsone.
- 9.1.2 Frisiktsone i vegkryssene må ikke utnyttes slik at det på noe som helst tidspunkt hindrer fri sikt.
- 9.1.3 Areal innenfor frisiktsone skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger.
- 9.1.4 Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.
- 9.1.5 Trær med høy stamme, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen. Enkeltstående trær i siktretningen bør plasseres slik at trekrone ikke hindrer sikt. Dette kontrolleres spesielt for vogntog.

### **9.2 Hensynssone flomfare, H320**

Hensynssone flomfare er 20 meter fra begge sider av Naustbekken. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas langs Naustbekken. Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor hensynssone H320.

### **9.3 Båndlegging etter andre lover, H740**

Det er ikke tillatt med boligbebyggelse innenfor hensynssone H740 før det kan dokumenteres at magnetfeltet er under 0,4 mikrottesla.

## **§ 10 REKKEFØLGEKRAV**

- 10.1 Det må søkes om byggetillatelse på hele området, jf. pkt. 3.1.1.
- 10.2 Opparbeidelse av tilhørende veg, gang- og sykkelveg/fortau, kommunaltekniske anlegg og fellesanlegg må være ferdigstilt før en kan gi byggetillatelse for tilgrensende tomt.
- 10.3 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.
- 10.4 Felles lekeareal skal være opparbeidet og ferdigstilt senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet. Lekeplassene skal ha sandkasse, benk, et lekeapparat og noe fast dekke.
- 10.5 Før tomtene innenfor hensynssone H740 kan bebygges, må høyspentlinja fjernes eller legges om. Det må dokumenteres at magnetfeltet er under 0,4 mikrottesla.