



GJEMNES KOMMUNE

Planident: 155719810004
Datert: 01.09.2017
Sist revidert: 24.05.2019
Vedtatt i kommunestyret: 03.09.2019

GJEMNES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMELSER

REGULERINGSENDRING FOR DEL AV TORVIKBUKT SENTRUM

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 kombinerte arealformål og mer konsentrert bebyggelse for del av Torvikbuktt sentrum i Gjemnes kommune med blant annet eneboliger, to-, fire- og seksmannsboliger sammen med tilhørende adkomst, lekeplass og gang- og sykkelveg.

§2 GENERELT

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

§12-5 nr1- Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS2)

Lekeplass (f_BLK)

Bolig/forretning/kontor (BKB1-BKB2)

Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB)

§12-5 nr2- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (o_SV)

Kjøreveg (SKV1-SKV4)

Gang- og sykkelveg (o_SGS1- o_SGS4)

Annen veggrunn- grøntareal (o_SVG)

§12-6- Hensynssoner

Frisikt (H140)

Støysone, gul sone (H220)

§3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Plankrav

Ved byggesøknad for det enkelte tiltak skal det legges ved en situasjonsplan i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye tiltak skal tegninger vise et typisk tverrsnitt 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 fv666, Ørvegen, er 20 meter fra senterlinje veg og byggegrense mot fv289, Torvikvegen, er 12,5 meter fra senterlinje veg.

3.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt. Alle skjæringer og fyllinger skal 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 med hensyn 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 BRA detaljhandel

Maksimal tillatt BRA (bruksareal) benyttet til detaljhandel skal ikke være mer enn 3000m² samlet innenfor BKB, BKB1 og BKB2.

3.10 Parkering

Krav til parkering innenfor planområdet:

Formål	Bil	Sykkel
Bolig≤60m ² BRA	Minimum 1,5	Minimum 2
Bolig>60m ² BRA	Minimum 2	Minimum 2
Forretning/kontor	Minimum 1 pr 50m ² BRA	Minimum 1 pr 50m ² BRA

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Frittliggende boligbebyggelse, BFS1 og BFS2.

- 4.1.1 Området er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor BFS1 og BFS2 kan det settes opp enebolig.
- 4.1.2 Maks bebygd areal (%BYA) 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 Maks tillatt mønehøyde for BFS1 er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks tillatt gesimshøyde for BFS1 er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.1.5 Garasje kan ha en maks mønehøyde på 5 m fra gulv i portåpning. Garasje og andre sekundære bygg (under 50 m²) kan bygges inntil 1 meter fra grensen til nabo bortsett fra grensen mot offentlig veg. Takvinkel på garasjebygg skal harmonere med eksisterende hus.

4.2 Bolig, forretning, kontor, BKB1-BKB2.

- 4.2.1 Området er avsatt til kombinert formål, bolig, forretning og kontor. Innenfor kombinert formål BKB1 og BKB2 kan det bygges eneboliger, 2-, 4- og 6- mannsboliger. Innenfor BKB1 og BKB2 kan det i tillegg føres opp bygg med formål forretning og kontor.
- 4.2.2 Maks bebygd areal (%BYA) er satt til 40% innenfor BKB1 og BKB2. 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 Maks tillatt mønehøyde for BKB1 og BKB2 er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks tillatt gesimshøgde for BKB1 og BKB2 er kote 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 4.2.5 Garasjer kan ha maks mønehøyde på 5 m fra gulv i portåpning. Garasje og andre sekundære bygg (under 50m²) kan bygges inntil 1 meter fra grensen til nabo bortsett fra grensen mot offentlig veg. Takvinkel på garasjebygg skal harmonere med eksisterende hus.

4.3 Forretning, kontor og tjenesteyting, BKB

- 4.3.1 Området er avsatt til kombinert formål, forretning, kontor og tjenesteyting. Innenfor kombinert formål BKB kan det føres opp bygg med formål forretning, kontor og tjenesteyting.
- 4.3.2 Maks bebygd areal (%BYA) er satt til 40% innenfor BKB. 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 Maks tillatt mønehøyde for BKB er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks tillatt gesimshøgde for BKB er kote 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

4.4 Lekeplass, f_BLK1

- 4.4.1 Området er avsatt til felles lekeplass.
- 4.4.2 f_BLK1 er felles lekeplass for beboerne innenfor planområdet RE del av Torvikbukkt sentrum.
- 4.4.3 På lekeplassen skal det bare føres opp bygg eller konstruksjoner som har med lek, idrett eller sport å gjøre. Installasjoner til vann-, avløp og overvannssystem kan etableres i området. Disse skal ikke være til hinder for fri ferdsel.
- 4.4.4 Lekeplassen skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og et lekeapparat.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg, o_SV1

- 5.1.1 Område o_SV1 er avsatt til offentlig kjøreveg.
- 5.1.2 o_SV1 er eksisterende fylkesveg666 og fylkesveg289 veg.

5.2 Kjøreveg, SKV1- SKV4

- 5.2.1 Område SKV1- SKV4 er avsatt til privat avkjørsel.
- 5.2.2 SKV2 er felles privat veg for gnr 4 bnr 12, gnr 4 bnr 221 og gnr 4 bnr 249.
- 5.2.3 Utforming av avkjørsler fra offentlig veg skal utformes i henhold til gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen, blant annet N100 og V121.

5.3 Gang- og sykkelveg, o_SVG

- 5.3.1 Område o_SVG er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg.
- 5.3.2 Gang- og sykkelvegene bygges med asfalt som vist i plankartet.

5.4 Annen veggrunn, grøntareal anlegg

- 5.4.1 Området er avsatt til annen veggrunn – grøntareal.
- 5.4.2 Annen veggrunn – grøntareal 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 Frisiktsone knyttet til frisiktlinjene i vegkryss og avkjørsler må ikke utnyttes slik at det på noe som helst tidspunkt hindrer fri sikt.
- 6.1.3 Areal innenfor frisiktsone skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger.
- 6.1.4 Kommunen og Statens vegvesen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.
- 6.1.5 Trær med høy stamme, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen. Enkelstående trær i siktretningen bør plasseres slik at trekrona ikke hindrer sikt. Dette kontrolleres spesielt for vogntog.

6.2 Støysone, gul sone, H220

- 6.2.1 Området er avsatt til støysone, gul sone.
- 6.2.2 Dersom nye byggetiltak for varig opphold planlegges innenfor denne sonen, kreves det dokumentasjon på støynivået jfr veileder T-1442.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

- 7.1 Felles lekeareal skal være opparbeidet og ferdigstilt senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet.
- 7.2 Før arbeidet med gang- og sykkelvegen iverksettes, skal det inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.
- 7.3 Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale før man starter opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta driften av. Opparbeidelse av nytt VA-anlegg skal ferdigstilles senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet.
- 7.4 Før det blir gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye tiltak på BKB2 skal SKV2 ferdigstilles, direkteavkjørsel fra gnr 4 bnr 249 til fv666 saneres og ny avkjørsel fra gnr 4 bnr 249 etableres via SKV2.
- 7.5 Når gang- og sykkelvegen er ferdig opparbeidet jfr plankartet skal BFS2 ha adkomst via denne.