

Reguleringsbestemmelser

I tilknytning til reguleringsforslag for Holand - Gryttingen

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2 Formål

I samsvar med § 25 i plan- og bygningsloven reguleres området til:

1. Byggeområder:
 - a) Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B5)
 - b) Kombinert formål, bolig/fritidsbebyggelse (K1 og K2)
 - c) Kombinert formål, allmenntilgjengelig (kultur, museum)/herberge/bevertning (K3)
2. Offentlige trafikkområder:
 - a) Kjøreveg (T1 og T3)
 - b) Parkeringsplass (T2)
3. Friområde:
 - a) Annet friområde, utsiktspunkt (F1)
4. Fareområde:
 - c) Høyspenningsanlegg
5. Spesialområde:
 - a) Friluftsområde på land (S1-S3)
 - b) Friluftsområde i sjø (S5)
 - c) Bevaring, gårdshaug (S4)
 - d) Bevaring (S6)
6. Fellesområder:
 - a) Felles lekeplass (Fe1, Fe3 og Fe 4)
 - b) Felles avkjørsel (Fe2)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Generelt

Bestemmelsene gjelder innenfor rammen av plan- og bygningsloven. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene. Når særlige grunner taler for det, kan det faste planutvalget gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor reglene i plan- og bygningsloven.

3.2 Automatisk fredete kulturminner

Om det kommer fram gjenstander eller konstruksjoner under graving innenfor planområdet, må arbeidet straks stanses og regional kulturmyndighet få melding slik at det kan gjennomføres granskning på stedet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

3.4 Miljøkrav

Ved utforming av bygninger og anlegg innenfor de enkelte felt skal det legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Følgende momenter anses i den sammenheng som vesentlige:

1. Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele levetida for bygningene.

2. Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøfter.
3. Det skal benyttes miljøvennlige og lavemitterende materialer med lang levetid og materialer som muliggjør god materialutnyttelse.
4. Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres, og det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.

3.5 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for hele planområdet. Støygrenser i tabell 2 og 3 skal ikke overskrides innenfor planområdet.

3.6 Universell utforming

Ved planleggingen av området skal prinsippene for universell utforming legges til grunn. Kravet om universell utforming gjelder alle uteområder, fellesområder og atkomster til allmenne innganger, og det skal også tilstrebes å oppnå universell utforming av innganger til boliger.

§ 4 Byggeområder

4.1 Generelt

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene. Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn fire meter når vilkårene i plan- og bygningslovens § 70.2 og .3 er oppfylt.

Terrenginngrep i forbindelse med anleggsarbeid skal utføres mest mulig varsomt og med omtanke for terrenget. Overflater som er blitt skadet under byggearbeidene, skal så langt det er mulig repareres og tilsås med stedegen vegetasjon.

4.2 Felt B1 – B5, frittliggende småhusbebyggelse

Før det kan gis delingstillatelse eller rammetillatelse for tiltak for feltene B1 – B5, skal det utarbeides tomtedelingsplan for det aktuelle feltet. Minste areal for boligtomt skal være 600 kvm.

Tomtedelingsplanene for feltene B2 – B4 skal vise alle foreslåtte private atkomstveger. Atkomst fra fv 89 til feltene B2, 3 og 4 skal godkjennes av Statens Vegvesen, og søknad skal sendes inn samtidig med første søknad om rammetillatelse for tiltak på det aktuelle feltet. For gjeldende strekning av fylkesvegen er siktkravene 4 x 45 meter, og primærvegens kjørebane skal være synlig i hele sikttrekanten, sett fra avkjørslene.

Det tillates oppført eneboliger og tomannsboliger med gesimshøyde inntil 6,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, og med et bebygd areal (BYA) på inntil 20 %, og maksimalt 180 m². Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres på steder som ikke egner seg for jordbruksdrift.

Til hver boenhet skal det minimum være to biloppstillingsplasser. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m² pr plass.

Alle nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

4.3 Felt K1 og K2, kombinert formål, bolig/fritidsbebyggelse

4.3.1 fellesbestemmelser

På feltene tillates oppført frittliggende eneboliger og fritidsboliger. Det tillates ikke tomter som er mindre enn 600 kvm.

Bygningene kan ha gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 8 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, og et bebygd areal (BYA) på inntil 20 % av netto tomt, og maksimalt 120 m². Bygninger med saltak skal ha takvinkel på minimum 27 grader.

Til hver boenhet skal det minimum være to biloppstillingsplasser. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m² per plass.

Kommunen kan unnta fra plikten til å knytte bygninger til offentlig vann- og avløpsanlegg dersom det kan dokumenteres annen tilfredsstillende metode for håndtering og rensing av avløp. Der det ikke er mulig å etablere fellesløsninger for infiltrasjon, skal gråvann filtreres i grunnen eller i oppbygde rensegrøfter, eller renses på annen måte som er godkjent av kommunen. Det kan godkjennes toalett av typen biologisk-/komposteringstoalett eller elektrisk forbrenningstoalett. I områder med vanskelige avløps- og rensforhold, skal type toalett godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

4.3.2 felt K1

I områder som ligger utenfor den regulerte byggegrensen er det ikke tillatt å bygge til eller på eksisterende bygninger, eller å bygge om uthus, garasjer o.l. til beboelsesrom.

Før det kan gis delingstillatelse eller rammetillatelse for tiltak på felt K1, skal det utarbeides tomtedelingsplan for hele feltet.

Feltet skal ha atkomst fra eksisterende boligfelt, omfattet av reguleringsplan Tollberget (saksnummer fylles inn). Det er ikke tillatt å utbedre eksisterende atkomstveger gjennom friluftsområde S2, se § 8.1.

4.3.3 felt K2

I forbindelse med søknad om tiltak på feltet, skal det søkes Statens Vegvesen om å få godkjent avkjøring fra fylkesvegen.

4.4 Felt K3, kombinert formål, allmenntilleg (kultur, museum)/herberge/bevertning

Feltet anses som ferdig utbygd. Eksisterende bygning er regulert til bevaring. Det er bare tillatt med innvendige endringer av bygningen for å tilpasse den til den bruk som omfattes av de regulerte formålene.

Det er ikke tillatt å opparbeide parkeringsplasser på eiendommen.

§ 5 Offentlige trafikkområder

T1 skal være atkomstveg til boligene på felt B5. Ved første søknad om tiltak på feltet, skal det søkes Statens Vegvesen om godkjenning av tilkoplingen på fv 89. For gjeldende strekning av fylkesvegen er siktkravene 4 x 45 meter, og primærvegens kjørebane skal være synlig i hele siktretrekanten, sett fra avkjørslene avkjøring.

T2, gjelder parkeringsplass i tilknytning til friområde F1. Minimum én av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmete.

T3, gjelder del av fylkesvegen, og er regulert for å sikre rett til avkjøring til K3 og til eksisterende og nye boliger på felt B1 via felles avkjørsel Fe2.

§ 6 Fareområder

Reguleringen til fareområde gjelder høyspentanlegg og angir byggeforbudssone på 8 meter til hver side for senterlinje ledningstrasé. Det er tillatt å anlegge kjøreveg(er) i fareområdet dersom kravene om minimumshøyde fra terreng til ledninger er oppfylt.

§ 7 Friområder

Reguleringen gjelder utsiktspunkt ved enden av kjøreveg T1. Det tillates oppført et toalettbygg med et bebygd areal på maksimalt 10 kvm, og i tillegg kan det området opparbeides med bord og benker. Alle innretninger på feltet skal tilrettelegges for funksjonshemmete.

§ 8 Spesialområder

8.1 Felt S1 – S3, friluftsområde på land

Det er ikke tillatt å anlegge nye vegger, føre opp bygninger eller iverksette andre tiltak innenfor reguleringsområdet. Allerede eksisterende vegger og stier kan benyttes, men de kan ikke utbedres. Kommunen kan ved vedtekt begrense ferdsel eller annen virksomhet som forstyrrer fuglelivet.

Friluftsområdene kan nyttes til beiting og slått. Likeledes kan det utføres hogst dersom det foreligger en plan for skjøtsel og hogst som er godkjent av kommunen. Det er tillatt å sette opp midlertidige gjerdene under beitesesongen.

8.2 Felt S5, friluftsområde i sjø

Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak eller andre inngrep innenfor området.

8.3 Felt S4, spesialområde bevaring, friluftsområde

Området omfatter en gårdshaug (ID 56253) som er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4a. Det må ikke igangsettes tiltak i området som er i strid med samme lovs § 3: ”Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle for at dette kan skje.”

8.4 Felt S6, spesialområde bevaring

Reguleringen til bevaring omfatter det gamle Tørrfisklageret.

Ved reparasjon og istandsetting skal så mye som mulig av opprinnelige eller eldre bygningsselementer og materialer bevares. Restaurering og/eller tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende. Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan det settes opp nybygg med samme ytre mål, herunder også høyde og takvinkel, som den skadete bygningen.

Alle søknadspliktige tiltak skal oversendes regional kulturmyndighet for uttalelse før det faste utvalget for plansaker/teknisk forvaltning behandler søknaden om rammetillatelse.

§ 9 Fellesområder

9.1 Felt Fe1, felles lekeplass

Fe1 skal være felles for B1, B2, B3 og B4, og for K3.

Fe3 skal være felles for B4, B5 og K1.

Fe4 skal være felles for B2, B3 og B4.

9.2 Felt Fe2, felles avkjørsel

Fe2 skal være felles for felt B1 og K3.