

**DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 21 BNR 2,
STEINSVANN
GJERSTAD KOMMUNE
PLANID: 202201**

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 15.02.2023
Rev dato:

Bestemmelsenens dato: 15.02.2023
Rev dato:

§ 1

GENERELT

- 1.1 Formålet med planen er å legge til rette for fortetting av hytter med tilhørende infrastruktur.
- 1.2 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse, frittliggende (1121), FBF1-FBF11
- Uteoppholdsareal (1600), AUT
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588), SMB1-SMB2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg (2011), KV1-KV2
- Annen veggrunn – grøntareal (2019), AVG
- Parkering (2080), PP

Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

- Turveg (3031), TV

§ 2

FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

- 1.1 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging innenfor hver tomt skal det utarbeides detaljert situasjonsplan som skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Situasjonsplanen skal vise bygningenes plassering og atkomst til tomta.
- 2.1 Frittliggende boder/uthus/anneks kan plasseres inntil 1,0 meter fra tomtegrense.
- 3.1 Det er tillatt å grave ned VA-ledninger og oppføre nettstasjoner innenfor alle arealformålene i planen. Ved nedgraving av ledninger i grønnstruktrområdene, skal områdene reetableres med stedegen masse slik at de revegeteres med stedegen vegetasjon.

§3

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 nr. 1)

3.1.1.4

FBF1-FBF11 er regulert til områder for frittliggende fritidsbebyggelse.

3.1.1.5

Anneks/uthus/bod tillates ikke bebygd med ark eller takoppløft.

3.1.1.6

Det skal legges til rette for 2,0 biloppstillingsplasser for hver tomt.

3.1.1.7

All bebyggelse innenfor områdene FBF1-FBF11 skal ha jordfarger. Bygningene kan ha pulttak eller saltak. Alle bygninger skal ha tak med en mørk og matt farge. Det er tillatt med taktekking med tre-, papp- eller torvtak.

3.1.1.8

Byggegrensen er unntatt for fremføring av adkomstvei på tomtene og tiltak som nevnt i Pbl. §29-4 3. ledd, jfr. TEK 17 §6-4.

3.1.2 Bestemmer for hvert enkelt arealformål

3.1.2.1 Fritidsboliger FBF1-FBF11

Det er fastsatt følgende krav til utnytting av den enkelte tomt:

- Det er ikke lov å føre opp mer enn en hytte og et uthus/anneks/bod pr tomt.
- Hytter kan oppføres med maks mønehøyde 6,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter, og med maksimal tillatt bebygd areal (BYA) = 150 m² eksklusive parkering.
- Uthus/anneks/bod kan oppføres med maks mønehøyde 4 meter og maks gesimshøyde 3 meter, og med maks tillatt bebygd areal (BYA) = 30 m².
- Maksimal gjennomsnittlig grunnmurhøyde målt fra ferdig planert terreng: 0,6 meter.

3.1.2.2

SMB1 og SMB2 er regulert til område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Det tillates etablert brygger innenfor områdene. Bryggene skal ha overflate i tre.

3.1.2.3

AUT er regulert til områder for annet uteoppholdsareal og skal være felles for hytteeierne i planområdet. I området kan terrenget planeres og tilrettelegges for oppføring av gapahuk/grillbu, benker, bord, bål/grillplass og område for balleik.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Bestemmer for hvert enkelt arealformål

3.2.1.1

KV1 er regulert til privat vei for tomt 1. KV2 er felles adkomst til de øvrige tomtene.

3.2.1.2

AVG regulert til områder for sideareal for vei.

3.2.1.3

PP er regulert til felles parkeringsplass.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

3.3.1 Bestemmer for hvert enkelt arealformål

3.3.1.1

TV er regulert til område for turveg. Turveien kan opparbeides med inntil 1 meters bredde, og skal terrengtilpasses.

3.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (§12-5 nr. 5)

3.4.1 Bestemmer for hvert enkelt arealformål

3.4.1.1

FL er regulert til områder for friluftsmål. Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor området som er til hinder for allmenn ferdsel.

§ 6

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE OG BRUKSTILLATELSE (felt FBF1-FBF6)

6.2.1 Før det gis IG til bygging av hytter skal det utarbeides tekniske planer for vann og avløp. Nye hytter skal være tilkoblet felles VA-anlegg før det gis brukstillatelse.