

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

Plankartets dato:	02.10.2007	Bestemmelsenes dato:	02.10.2007
Revidert:	03.03.2008, 17.11.2008	Revidert:	29.02.2008, 17.11.2008, 17.12.2008
Sist revidert:	16.04.2009	Sist revidert:	16.04.2009

**§ 1  
GENERELT**

- 1.01 Den del av følgende reguleringsplaner som ligger innenfor planområdet, oppheves:
- FV 102: Gjeving - Gjeving brygge, vedtatt 13.06.2000.
  - Barlinddalen revidert, vedtatt 25.05.1993.
  - Del av reguleringsplan for Gjevingpynten F.TH.5, Del av F.TH.4 og del av TA2.

- 1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

**Byggeområder**

- Boliger med tilhørende anlegg, B1
- Lager med tilhørende anlegg, L1
- Offentlige bygninger, O1
- Bensinstasjon - Marina, M1
- Annet byggeområde - Garasjer, G1
- Annet byggeområde - Båtbu, BB1

**Offentlige trafikkområder**

- Kjørevei med tilhørende veigrunn, TK1 - TK2
- Gangvei med tilhørende veigrunn, TG1 - TG6
- Parkeringsplass, TP1
- Kai, K1
- Småbåtanlegg (land), TSA1 - TSA4
- Trafikkområde havn, TH1 - TH2
- Trafikkområde i sjø, TS1
- Annet trafikkområde i sjø – Offentlig småbåthavn, S1 – S4
- Annet trafikkområde på land – Kjørevei/gangvei, K/G1 – K/G4

**Friområder**

- Annet friområde - Rekreasjonsområde, F1

**Spesialområder**

- Privat småbåtanlegg på land, SL1
- Privat småbåtanlegg i sjø, SS1 – SS9
- Friluftsområde (land), SF1 - SF10
- Annet spesialområde - Renovasjon, SR1
- Annet spesialområde – Teknisk virksomhet, ST1
- Annet spesialområde – Grøntområde, SG1 – SG2

**Kombinerte formål**

- Forretning/industri – Lager, F/L1
- Bolig/forretning/fritidsbebyggelse, B/F/F1
- Annet kombinert formål - Privat avkjørsel/privat parkering, A/P1

**§ 2****FELLESBESTEMMELSER**

- 2.01 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging av byggeområder skal det utarbeides detaljert situasjonsplan. Situasjonsplanen skal følge søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad).
- 2.02 Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.
- Der avstandsbestemmelser mellom bygninger fravikes, vil det bli stilt branntekniske krav til brannspredning mellom bygningene.
- 2.03 Parkeringsforhold er uavklart i planen og må avklares ved søknad om byggetillatelse for hvert enkelt tiltak.
- 2.04 Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning i frisiktsonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.
- 2.05 Hvis B/F/F1 tas i bruk til bolig må det sikres et opparbeidet lekeområde for de minste barna.
- 2.06 Anlegg for felles post- og avfallshåndtering skal etableres innenfor byggeområde B1, B/F/F1 og F/L1 på en slik måte at det ikke er til sjenanse for omgivelsene.
- 2.07 Utomhusområdene innenfor byggeområde B1, B/F/F1 og F/L1 skal gis en parkmessig behandling. Høye fjellskjæringer (>2,0meter) skal sikres forsvarlig.
- 2.08 Båtplasser i planen er vist illustrativt (3m x 4m), unntatt for område SS8. Endelig plassering/utforming skal vises ved søknad om tillatelse til tiltak.
- 2.09 Utbyggingen må underordnes det helhetlige landskapsbildet (stedlige omgivelser).

**§ 3****BYGGEOMRÅDER**

- 3.01 B1 er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 30 %. For området gjelder plan- og bygningslovens høydebegrensning (9,0 m).
- 3.02 L1 er regulert til lager med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 60 %. Maksimal tillatt byggehøyde (avstand fra topp gulv laveste nivå - topp møne) er 7 meter.
- 3.03 O1 er regulert til offentlige bygninger. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 80%. Maksimal tillatt byggehøyde (avstand fra topp gulv laveste nivå - topp møne) er 6 meter.
- 3.04 M1 er regulert til bensinstasjon - marina. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 100 %. Byggegrense for området følger formåls grensen som vist i plankartet. Maksimal tillatt byggehøyde er kote +9,0.

- 3.05 G1 er regulert til annet byggeområde - garasjer. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 100 %. Maksimal tillatt byggehøyde (avstand fra topp gulv laveste nivå - topp møne) er 6 meter. Byggegrense for området følger formålsgrensen som vist i plankartet.
- 3.06 BB1 er regulert til annet byggeområde - båtbu. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 100 %. Maksimal tillatt byggehøyde (avstand fra topp gulv laveste nivå - topp møne) er 6 meter. Byggegrense for området følger formålsgrensen som vist i plankartet.

#### § 4

##### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 4.01 TK1 - TK2 er regulert til område for kjørevei med tilhørende veigrunn. TK1 omfatter en del av fylkesvei 102.
- 4.02 TG1 - TG6 er regulert til område for gangvei med tilhørende veigrunn. TG1 - TG4 omfatter gangvei langs fylkesvei 102. TG4 og TG5 omfatter gangvei langs Sliperiveien. TG6 omfatter gangvei langs A/P1 og del av B/F/F1 mot sjøen.
- 4.03 TP1 er regulert til område for parkeringsplass.
- 4.04 K1 er regulert til område for kai.
- 4.05 TSA1 - TSA4 er regulert til områder for småbåtanlegg (land).
- 4.06 TH1 - TH2 er regulert til trafikkområde havn.
- 4.07 TS1 er regulert til trafikkområde i sjø.
- 4.08 S1 – S4 er regulert til annet trafikkområde i sjø – offentlig småbåthavn. Innenfor områdene S1, S2 og S3 tillates faste konstruksjoner, men ikke flytebrygger. All fortøyning skal foregå direkte til brygge, enten ved utsetting av moring eller ved montering av utriggere (faste eller flytende).  
  
Innenfor område S4 tillates faste og flytende konstruksjoner. Endepunktene av flytebryggene skal belyses.
- 4.09 K/G1 – K/G4 er regulert til annet trafikkområde på land – kjørevei/gangvei.

#### § 5

##### FRIOMRÅDER

- 5.01 F1 er regulert til annet friområde - rekreasjonsområde. F1 omfatter Nipholmen.

#### § 6

##### SPECIALOMRÅDER

- 6.01 SL1 er regulert til privat småbåtanlegg på land.
- 6.02 SS1 – SS9 er regulert til privat småbåtanlegg i sjø.  
  
Innenfor områdene SS1, SS2, SS3, SS5, SS6, SS7 og SS9 tillates faste konstruksjoner, men ikke flytebrygger. All fortøyning skal foregå direkte til brygge, enten ved utsetting av moring eller ved montering av utriggere (faste eller flytende).

Tiltak i SS7 må ikke hindre anløp til eksisterende tomt for båtbu, BB1.

Innenfor områdene SS4 og SS8 kan bygges faste og flytende konstruksjoner. Endepunktene av flytebyggene skal belyses.

- 6.03 SF1 - SF10 er regulert til friluftsområder (land).
- 6.04 SR1 er regulert til annet spesialområde - renovasjon. Byggegrense for området følger formålsgrensen som vist i plankartet. For området gjelder plan- og bygningslovens høydebegrensning (9,0 m). Oppsamlingskontainere må skjermes, bygges inne.
- 6.05 ST1 er regulert til annet spesialområde – teknisk virksomhet. Omfatter eksisterende trafo.
- 6.06 SG1 – SG2 er regulert til annet spesialområde – grøntområde.

## § 7

### KOMBINERTE FORMÅL

- 7.01 F/L1 er regulert til forretning/industri – lager. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 60%. For området gjelder plan- og bygningslovens høydebegrensning (9,0 m).
- 7.02 B/F/F1 er regulert til område for bolig/forretning/fritidsbebyggelse. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 90%. Maksimal tillatt byggehøyde (avstand fra topp gulv laveste nivå - topp møne) er 14 meter. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området. Denne skal ivareta hensyn til barn og unge.
- 7.03 A/P1 er regulert til annet kombinert formål - privat avkjørsel/privat parkering.

## § 8

### REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.01 TG1 – TG4 bygges før eller samtidig med at det gis byggetillatelse innenfor B/F/F1.
- 8.02 Ved nye tiltak skal det vises/dokumenteres tilstrekkelig parkeringsdekning før det gis byggetillatelse.
- 8.03 Det skal være gjennomført en konsekvensanalyse i forhold til naturmiljøet i sjøen dersom nåværende båt plasskapasitet økes med mer enn 30 % i antall for områdene SS2, SS3, SS4 og SS8. Dagens situasjon er på 185 båt plasser i disse områdene. Dette antall legges til grunn vedrørende antallet i konsekvensanalysen.
- 8.04 Før graving eller utfylling iverksettes innenfor planområdet skal det undersøkes mht forurensede sedimenter/grunn. Dersom forurensninger finnes skal det foreslås tiltak.
- 8.05 Nåværende plasser som Gjeving vel disponerer må erstattes når planen skal realiseres, og vilkår tas inn i ny utbyggingsavtale. Kostnader med flytting av brygger er et avtalemessig forhold mellom kommunen og Gjeving vel som ikke vedrører arealplanarbeidet.
- 8.06 Det skal foreligge en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggere som sikrer en rimelig fordeling av båt plassene som skal bygges ut.
- 8.07 Eksisterende båt plasser som blir berørt må få disse erstattet gjennom utbyggingsavtaler.
- 8.08 S4 må etableres før nye eller ombygde brygger i SS8 tas i bruk.