

REG. PLAN GRØNLIE DEL 1 HOL KOMMUNE	REGULERINGSBESTEMMELSER DESEMBER 1985	<b>3</b>
----------------------------------------	------------------------------------------	----------

Planforslag av 19.09.85 sist korrigert 13.10.1986

Kommunestyrets vedtak av 02.10.86 i sak 226. A504.

## 0. INNLEDNING

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på planen er vist med reguleringsgrense.

Eiendomsgrenser, eiendomsnummer samt eiere er vist i Arealbruksplan Grønlie - Gyrihaugen av juli 1985 sist korrigert 10.12.85.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområde
2. Landbruk
3. Trafikkområder
4. Friområder
6. Spesialområde. Friluftsområde. Kulturminne.

## 1. BYGGEOMRÅDER

### 1.1 Boliger

- a) I områdene skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bygningsrådet kan tillate innslag av mindre kommersiell eller sosial virksomhet som etter rådets skjønn ikke vil virke forstyrrende på bomiljøet.

### 1.6 Bolig/Service

- a) Området SBl skal nyttes til større boligtomter kombinert med annen virksomhet som kontor, lager, forretning, håndverksindustri. Bolig og service kan også innpasses hver for seg på adskilte områder.
- b) Eksisterende 2 hytter er innpasset som boligformål.



2. LANDBRUKSOMRÅDER

- a) Områdene skal nyttes til dyrking og beite. Bygg og anlegg som har tilknytning til landbruksdriften kan innpasses i områdene.

3. TRAFIKKOMRÅDER

- a) Trafikkområdene skal nyttes til kjøreveger, gang-/sykkelveger og parkering.

4. FRIOMRÅDER

- a) Området F1 skal nyttes til sentral lekeplass og ballslette. Bygg og anlegg som ikke er til hinder for bruken av området kan innpasses etter bygningsrådets skjønn.
- b) Området F2 - F3 skal nyttes til lekeplass med tilhørende anlegg.
- c) Området F4 - F5 - F6 - F7 - F8 skal nyttes til turkorridorer og være bindeledd mellom boligområdet, friluftsområdet og Holsfjorden.

6. SPESIALOMRÅDER

- a) Området Fr. skal nyttes til friluftsmål.
- b) Det kan innpasses turveger for sommer- og vinterbruk samt lysløype i området i tillegg til eksisterende løyper og vegger. Lysløype kan ryddes i maks. bredde på 6 m.
- c) Det er tillatt å føre opp bygg og anlegg i området som har direkte sammenheng med bruken av området.
- e) Det er tillatt å foreta tynning og annen skjøtsel for nødvendig vedlikehold av skogen, men ikke snauhogst.
- f) Området K1 er regulert til kulturminne. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i området. I områdets nærhet må det ikke gjøres inngrep eller oppføres konstruksjoner som skjemmer fornminnet.

7. ANDRE BESTEMMELSER

7.1 Trafikkareal, offentlig veg. (Jfr. § 26 nr. 1a)

- a) Vegers stigningsforhold er angitt på plankartet og skal ikke overskride 1:10. Fasadefri hovedveg skal ikke overskride 1:12 i stigning.
- b) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.
- c) I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. (Jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).
- d) Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang-/sykkelveg som er vist på planen.



- e) Gang- og sykkelveg kan nyttas som adkomst til landbruksområdene.

### 7.2 Bebyggelsen generelt. (Jfr. § 26 nr. 1b)

- a) I bolig- og hytteområder skal bebyggelsen utformes som frittliggende bygninger. I øvrige byggeområder kan bebyggelsen være sammenhengende eller åpen avhengig av bebyggelsens art og forholdene på stedet. Bygningsrådet avgjør dette ved skjønn.
- b) Bolig- og hyttebebyggelse skal ha saltak med en vinkel på 22° til 35°. Taket skal ha kraftige vindski og min. 60 cm utstikk ved raftet og i gavelen. Takvinkel for øvrig bebyggelse fastsettes av bygningsrådet.  
Takbelegget skal ha mørk farge i skalaen grå, brun, grønn eller sort.
- c) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at all bebyggelse får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller byggefelt får en harmonisk utforming. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

### 7.3 Bebyggelse spesielt (Jfr. § 26 nr. 1c)

- a) All bebyggelse i området kan oppføres i maks 2 etasjer der hvor annen høyde ikke er angitt på plankartet.  
For bygg i 1 etasje der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det innredes underetasje og loftsetasje i samsvar med byggeforskriftene.  
Sokkeletasje/grunnmur skal gis en mørk utforming tilpasset naturen som et bindeledd mellom huset og terrenget omkring. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m. Høyde fra terreng til møne skal ikke overstige 9 m.
- b) Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
- c) Parkering og garasjeanlegg kan løses i fellesskap.  
Garasje/uthus skal ved plassering på egen tomt være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for hovedbygget selv om de ikke skal oppføres samtidig. Garasje/uthus skal i dette tilfelle begrenses til 1 etasje og 50 m<sup>2</sup>, og de skal være tilpasset hovedbygget m.h.t. materialvalg, form og farge.  
Garasjebygg kan plasseres min. 1 m fra regulert vegareal under forutsetning av inn- og utkjøring på egen gårdsplass.
- d) Kravet til parkeringsdekning for byggeformålene fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.
- e) Før utbygging av et område igangsettes, skal det for dette foreligge en godkjent bebyggelsesplan eller situasjonsplan godkjent av bygningsrådet.  
Etter bygningsrådets skjønn skal planen vise:
  - bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde, takform
  - parkeringsplasser, garasjer, utendørs lagerplass



- adkomst og interne gangveger/kjøreveger/losse-/lasteplasser
- område for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- intern tomtedeling
- gjerder og forstøtningsmurer
- vann, avløp, belysning, jord- eller luftkabler, tankanlegg.

7.4 Utnyttelse av tomtene (Jfr. § 26 nr. 1d)

- a) For boligbebyggelse må bygningenes grunnflate inkl. eventuelle garasjer, uthus, boder o.l. ikke være større enn 30% av tomtens nettoareal.

7.9 Ubebygde arealer (Jfr. § 26 nr. 1i)

- a) Ubebygdt areal skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- b) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjennerende for den offentlige ferdsel.
- c) Materialbruk, utforming og farge på gjerder, forstøtningsmurer, skilt, reklamebruk samt utvendig belysning må godkjennes av bygningsrådet.
- d) Tørkestativ, oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for naboer.

8. FELLESBESTEMMELSER

- 8.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene (B.l. § 28 nr. 3).
- 8.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.