

Møteinnkalling

Utvalg: Planutvalget - Ørland kommune
Møtested: Trondheimleia, Kultursenteret
Møtedato: 15.11.2012
Tid: 12:00

Forfall meldes til utvalgssekretær Toril Reitan som sørger for innkalling av varamedlemmer.
Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Representerer
Mikal Tyskø	Leder	OK-V
Birger Austad	Nestleder	OK-H
Wenche Sekse	Medlem	OK-AP
Marit Sletten	Medlem	OK-H
Bjørn Henrik Solbue	Medlem	OK-SP

Vel møtt!

Mikal Tyskø
leder

Saksnr	Sakstittel	Lukket
	Referatsaker	
RS 12/116	Tillatelse til tiltak - rekkehus - gnr. 66, bnr. 447 - Systembygg AS	
RS 12/117	Tillatelse til tiltak - naust - gnr. 61, bnr. 163 - Garten - Kjell Atle Småberg	
RS 12/118	Tillatelse til tiltak - midlertidig garderbogebygg - gnr. 70, bnr. 1 - ØHF	
RS 12/119	Tillatelse til tiltak - rammetillatelse og igangsettingstillatelse grunn- og grunnmursarbeider - fritidsbolig - gnr. 60, bnr. 330 - Storfosna - Frode Berg	
	Saker	
PS 12/32	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - bruksendring fra bolig til fritidsbolig - gnr. 74, bnr. 296	
PS 12/33	Forslag til reguleringsplan for Skogly boligfelt - 1. gangs behandling	

Referatsaker

RS 12/116 Tillatelse til tiltak - rekkehus - gnr. 66, bnr. 447 - Systembygg AS

RS 12/117 Tillatelse til tiltak - naust - gnr. 61, bnr. 163 - Garten - Kjell Atle Småberg

RS 12/118 Tillatelse til tiltak - midlertidig garderbogebygg - gnr. 70, bnr. 1 - ØHF

RS 12/119 Tillatelse til tiltak - rammetillatelse og igangsettingstillatelse grunn- og grunnmursarbeider - fritidsbolig - gnr. 60, bnr. 330 - Storfosna - Frode Berg

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/32	Planutvalget - Ørland kommune	15.11.2012

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - bruksendring fra bolig til fritidsbolig - gnr. 74, bnr. 296

Vedlegg:

- 1 Søknad om bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig
- 2 Oversiktskart - godkjent bolig/fritidsbolig - Uthaug

Sakens bakgrunn og innhold

I brev datert 17.10.2012 søker Oddvar Nilsen om tillatelse til bruksendring av gnr. 74, bnr. 296 fra bolig til fritidsbolig. Begrunnelse for søknaden fremgår av vedlagte søknad.

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan for Uthaug sentrum regulert til boligformål. Søknaden må derfor behandles både som en dispensasjon fra plan og som en bruksendring av bygg/eiendom jf PBL § 20-1.

Jamfør PBL § 19-2 kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ... etc... blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunen har de siste årene hatt en del søknader om bruksendring fra bolig til fritidsbolig, også i typisk opprinnelige boligstrøk. På Uthaug har vi hatt to saker de siste 5 år der planutvalget avsto begge - også etter klage. En lå i boligområdet ved sementstøperiet, og den andre på sørsiden av Utstrandveien.

Administrasjonens vurdering

I forbindelse med behandling av tilsvarende sak på Uthaug var kommunen i kontakt med Fylkesmannen i hensikt å få klarhet i en del usikkerheter knyttet til dette med krav til søknad om bruksendring og forholdet til avgiftsnivå på kommunale avgifter. En var da noe usikker på muligheten for å nekte bruksendring og dispensasjon alle den tid kommunen ikke har såkalt boplikt.

Konklusjonene fra fylkesmannen er at bruksendring skal omsøkes og at det dermed skal være mulig å avslå slik bruksendring dersom det begrunnes ut fra hensiktsmessig arealbruk. Fylkesmannen skriver:

"Poenget med å eventuelt avslå søknad om bruksendring, er å best mulig kunne opprettholde den ønskede arealbruken og det ønskede bosettingsmønsteret i kommunen. Dersom mange dispensasjoner for bruksendring til fritidsbolig gis omkring et kommunesentrum, vil dette kunne medføre vanskeligere forhold for dem som vil bo på stedet hele året. Dette fordi en eiendom hvor bruksendring til fritidseiendom er innvilget, for det første ikke kan brukes til helårsbolig uten ny bruksendring. Det må tas hensyn til at en bruksendring gjelder selve eiendommen, slik at de nåværende eieres personlige situasjon ikke kan tillegges større vekt. Deres situasjon er et veldig kortsiktig sammenlignet med bruk av eiendommen i overskuelig framtid.

Eiendommen vil for det andre komme i en annen kategori på eiendomsmarkedet. En slik eiendom vil ved avhending tiltrekke seg en annen kjøpergruppe, og den vil ofte være i en annen prisklasse. For det tredje kan det være generelt uheldig å blande helårsboliger og fritidsbebyggelse i et område, fordi de som bor på stedet hele året vil ha andre behov og interesser enn de som benytter sin eiendom til fritidsbolig. Det vil for eksempel kunne være mindre interesse blant "hyttefolket" til å løse utfordringer som de med helårsboliger merker mer av. Hensiktsmessig arealbruk i kommunen er et hensyn som kan begrunne avslag på søknad.

Når det gjelder avgifter, må disse i beregnes ut fra gebyrregulativets regler. Eiere av helårsbolig må i utgangspunktet betale gebyr for helårsbolig. Mange regulativ har imidlertid en bestemmelse som gir anledning til å skjønnsmessig redusere gebyr etter søknad hvis gebyret ut fra en konkret vurdering blir åpenbart urimelig. Dersom det er ønske om billigere avgifter basert på faktisk bruk, må gebyrregulativet evt. endres slik at det hjemler dette. Gebyrregulativet må uansett utformes i tråd med de bestemmelser som hjemler innkreving av gebyr, og disse vil gi rammene for hvilke gebyrsatser man kan ta for de ulike typer gebyr (selvkost, beregningsmåte osv.)"

Aktuelle eiendom ligger i et område som i all hovedsak består av boligeiendommer. Viser til vedlagte kart. En presiserer at enkelte boligeiendommer på kartet allikevel kan være i faktisk bruk som fritidsbolig. Hele området er regulert til boligbebyggelse (Sjøgata er regulert til antikvarisk område uten spesifisering av bolig eller fritidsbolig).

Boligen har god standard da den nylig har blitt påbygd og oppusset.

Dersom kommunen godtar stadige dispensasjoner og bruksendringer til fritidsformål kan man få en uønsket utvikling i område der strøket blir mer eller mindre "dødt" i vinterhalvåret. Dette er motivet for de kommuner som har såkalt "boplikt" eller "konsesjonsgrense 0". Håndheving av reguleringsplan vil imidlertid fungere neste på samme måte, men der faktisk bruk er vanskelig å regulere.

Et naturlig motiv for å søke bruksendring er å få reduksjon i kommunale avgifter. Avgift på eiendommen knyttes til godkjent bruk, og uten en dispensasjon fra plan med tilhørende bruksendring blir eiendommen å anse som en boligeiendom.

Det er imidlertid en kjensgjerning at enkelte bruker eiendom som fritidsbolig selv om den er regulert til og kun godkjent som bolig. Dette er vanskelig å håndheve. De betaler da allikevel avgift som for bolig. Vi vil også finne en del eiendommer i boligstrøk som både brukes som - og er godkjent som fritidsbolig. Men dette vil være eldre bruksendringer fra den tid en ikke anså bruksendring som problematisk.

I foranledningen til at Ørland ble valgt som hovedflybase for de nye kampflyene, er det som kjent utarbeidet nytt foreløpig støysonkart for kommunen. Denne viser at aktuelle eiendom ligger like i utkanten av rød støyzone - dvs. en noe økt støybelastning enn i dag. En må vurdere om man i områder med forholdsvis stor støybelastning bør være mer åpen for å akseptere bruksendringer til fritidsbolig. Dvs. at færrest mulig støybelastede boliger vektas mer enn hensynet til "lyse vinduer" og bomiljø også om vinteren. Aktuell eiendom ligger imidlertid i et område hvor belastningen ikke kan anses som vesentlig.

Etter en helhetsvurdering av ovennevnte argumenter og prinsippet om likebehandling, mener administrasjonen søknad om dispensasjon og bruksendring bør avslås.

Utvalgslederens innstilling

Søknad om bruksendring med tilhørende dispensasjon fra reguleringsplan for Uthaug for bruk av gnr. 74, bnr. 296 til fritidsboligformål avslås.

Begrunnelse: Eiendommen ligger i et typisk boligområde. Dispensasjoner for bruksendring i boligstrøk kan over tid gi en uønsket blanding av bolig og fritidsbebyggelse og problemer med å opprettholde ønsket arealbruk og bosettingsmønster i kommunen. En vektlegger da særskilt problemet med "mørklagte vinduer" i vinterhalvåret. En kan derfor ikke se at vilkårene for å innvilge dispensasjon er tilstede. Prinsippet om likebehandling tillegges også vekt.

12/2976

Ørland Kommune
PB 401
7129 Brekstad

Kvål, 17. oktober 2012

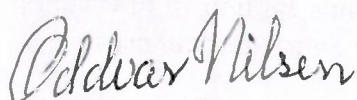
Søknad om bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig

Viser til telefonsamtale i dag med Kari-Anne Rørstad, og sender som avtalt søknad angående bruksendring av min eiendom, Havnegata 22, Gnr/Bnr 74.296.0.0 på Uthaug, fra helårsbolig til fritidsbolig.

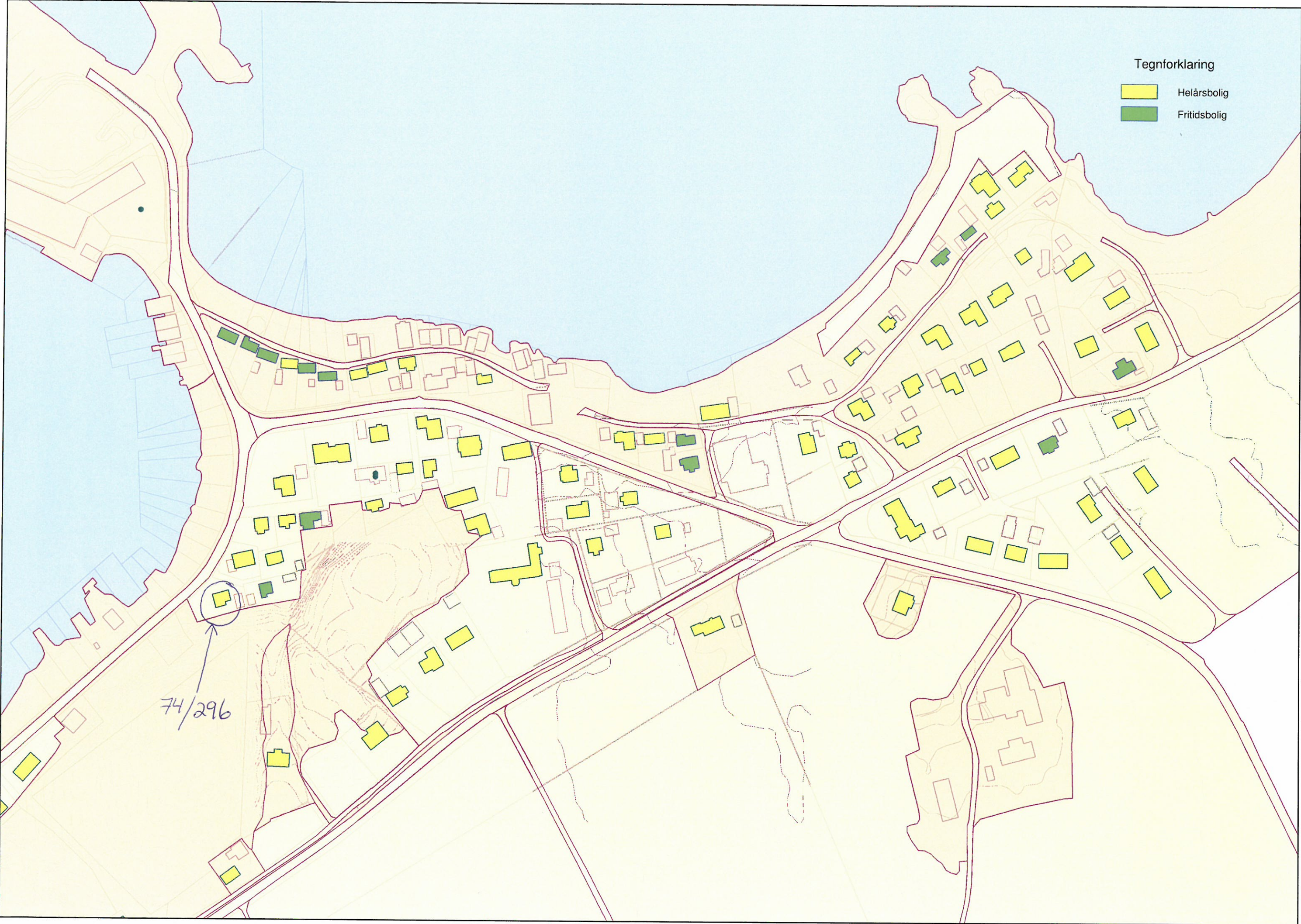
Kjøpte Havnegata 22 av min nå avdøde far, Ottar Meier Nilsen, i 2004. Klausulen ved kjøpet var at min far skulle få bo i huset så lenge han ønsket. Min far flyttet inn på Ørland sykehjem på Brekstad i desember 2011, og boligen har derfor ikke vært benyttet til helårsbolig siden. Etter min fars bortgang i august i år vil ikke huset bli benyttet til annet enn fritidsbolig. Dette da jeg har fast bosted i min helårsbolig med folkeregistrert adresse, 7228 Kvål.

Håper på et positivt og snarlig svar.

Vennlig hilsen



Oddvar Nilsen
7228 Kvål
Tlf: 481 84 496



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Knut Berg

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/33	Planutvalget - Ørland kommune	15.11.2012

Forslag til reguleringsplan for Skogly boligfelt - 1. gangs behandling

Vedlegg:

- 1 Reguleringsplan Skogly boligfelt, sist rev. 22.10.12
- 2 Planbeskrivelse Skogly - 26.10.12
- 3 Reguleringsbestemmelser Skogly boligfelt, sist rev. 22.10.12
- 4 Gjeldende reguleringsplan

Sakens bakgrunn og innhold

Norgeshus v/Rædergård Entreprenør AS fremmer forslag til ny reguleringsplan for Skogly boligfelt med tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Gjeldende reguleringsplan ble godkjent av kommunestyret i møte 31.10.96. En del av tomtene er bebygget med eneboliger.

Foreliggende ny plan viser at det legges opp til vesentlig høyere utnyttelse av området. Tradisjonelle eneboligtomter i gjeldende plan omreguleres til konsentrert småhusbebyggelse, d.v.s. primært som kjedede eneboliger, men også muligheter for leilighetsbygg. Regulert areal til felles forsamlingshus (eksisterende eldre låvebygning) omreguleres til boligformål. Videre foreslås endringer av vegføringer (forlengelser) og arrondering/reduksjon av lekeareal. Reguleringsbestemmelsene endres ved at det gis romsligere muligheter med hensyn til etasjetall og takvinkler. Vi viser for øvrig til vedlagte planbeskrivelse.

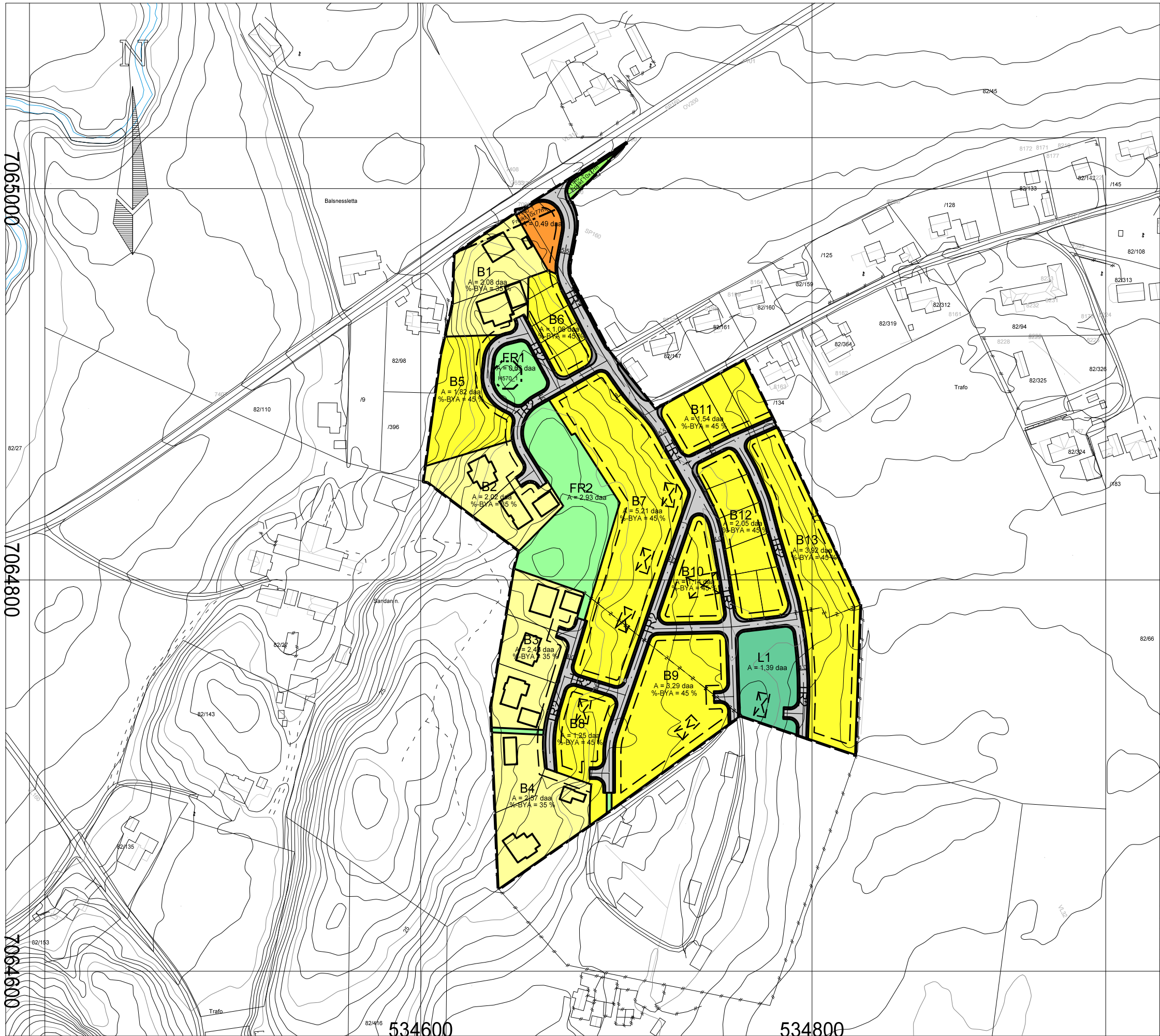
Administrasjonens vurdering

Administrasjonen er positiv til forslag til ny reguleringsplan for boligfeltet. Det er over 16 år siden Grunnarbeid AS kjøpte dette området, og fremmet gjeldende reguleringsplan til behandling. Med tanke på normal etterspørsel etter boligtomter i årenes løp, kan vi si at boligbyggingen i området har gått noe tregt. Det er først etter at lokalt firma overtok området at det er blitt oppsving i utbyggingen. At det nå legges opp til høyere utnyttelse av området indikerer at etterspørselen nå er god, og at markedet etterspør denne boligformen.

Økt utnyttelse medfører at det blir mindre press på jordbruksarealene i kommunen. Dette er synspunkter som også Fylkesmannen og fylkeskommunen deler.

Utvalgslederens innstilling:

Planutvalget finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 - å kunne godkjenne forslag til reguleringsplan for Skogly boligfelt med tilhørende planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser, datert 22.10.12, for utlegging til offentlig ettersyn og høring.



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B4)

Konsentrert småhusbebyggelse (B5-B13)

Andre typer n.a. bebyggelse og anlegg

Lekeplass (L1)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (TR1, TR2)

Annen veggrunn - teknisk anlegg

GRØNNSTRUKTUR

Turveg

Frømåte (FR1, FR2)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

Friluftsmål

SIKRINGSSONER

Friskt (H140)

ANGITT HENSYNSSONER

Bevaring kulturmiljø (H570)

LINJESYMBOLER

Planens begrensning

Formålsgrænse

Byggegrænse

Regulert tomtegrænse

Regulert senterlinje vei

Eiendomsgrænse som skal oppheves

Omriss av planlagt bebyggelse

Omriss av eksisterende bebyggelse

Bebyggelse som forutsettes fjernet

PUNKTSYMBOLER

Avkjørsel

Kartgrunnlag: UTM(EUREF89) - Sone 32

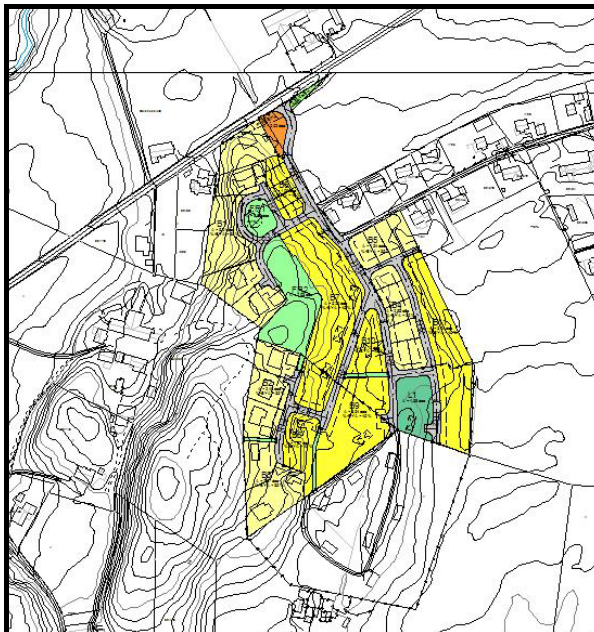
Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1:2000 (A3)

N

FORENKLET PLANBESKRIVELSE SKOGLY BOLIGFELT

Gnr. 82 bnr. 119, 388, 400, 433, m.fl.
Ørland kommune



Oppdragsgiver:

Rædergård Entreprenør AS
Industrigata 7
7130 Brekstad

Utarbeidet av:



LOKALITET /AVGRENSNING.

Området ligger mellom Ballsnes og Vestrått, på sørsiden av Fv. 231, ca. 3 km nordøst for Brekstad sentrum. Planavgrensning følger opprinnelig reguleringsplan for området. Høydekotene i terrenget går fra ca. 12 moh. – 25 moh. Områdets størrelse er på ca. 43 daa.

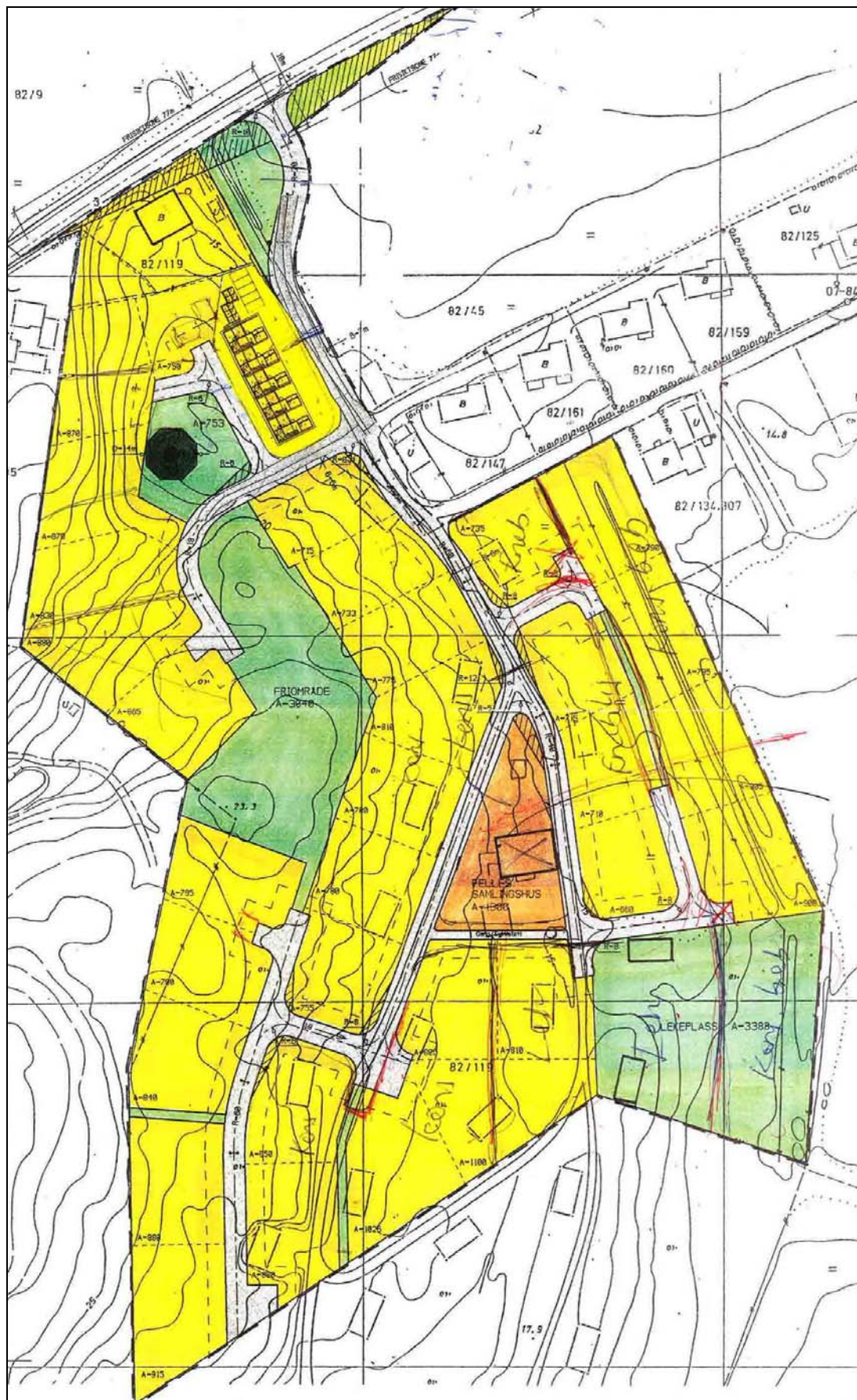


Bilde 1: Oversiktsbilde Google Earth

OMRÅDETS KARAKTER.

Området består i stor grad av allerede bebygde arealer. Eneboligbebyggelse i vest er ihht. opprinnelig plan bebyggt med eneboliger (B1-B3). De mer sentrale deler i området er fortsatt ubebyggt (østsiden av kollen, B7-B9). De flatere partiene helt øst er delvis bebyggt med 2 manns boliger/kjedede eneboliger (B4, B5), mens B11 i nytt framlegg til plan er ubebyggt.

Grønnstrukturer består for det meste av blandingsskog og innslag av fjell i dagen. Det er varierende eksponering av området, der et sentralt kolledrag (FR1, FR2) skaper et naturlig skille mellom delområder med vestlig (B1) og østlig eksponering (B2-B13).



Bilde 2: Gjeldende reguleringsplan for Skogly feltet

PLANGRUNNLAG/BAKGRUNN.

For området foreligger godkjent reguleringsplan for Skogly Boligfelt (egengodkjent i Ørland kommunestyre 31.10.96). Det søkes nå om en endring av denne der deler av områdene avsatt til frittliggende eneboligbebyggelse og felles samlingshus, omreguleres til konsentrert eneboligbebyggelse. Det er også gjort noen mindre justeringer/forlengelser av internvegene, samt plassering av lekeareal (formålsgrenser endret).

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 03.07.12 der ytre rammebetingelser for prosjektet ble diskutert. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt plandokumentene.

Oppstart av planarbeidet er kunngjort i Adresseavisen 09.08.12. Offentlige etater, naboer, m.m. er varslet i eget brev datert 03.08.2012 (kunngjøringsbrev vedlagt plandokumentene).

PLANENS INTENSJON.

- Gjennom reguleringsendringen søkes deler av områdene avsatt til eneboligbebyggelse og annet fellesareal (forsamlingshus) omregulert til konsentrert bebyggelse (kjedede eneboliger/leilighetsbygg). Tidligere innregulerte tomtegrenser i ubebygde delområder er fjernet. Dette for å unngå senere dispensasjoner når det skal søkes om oppføring av konsentrert bebyggelse.
- Bestemmelser knyttet til takvinkler endres slik at det åpnes for bruk av flate tak/pulttak.
- Gamle bestemmelser om tillatt antall etasjer tas ut og erstattes med maks møne og gesimshøyder fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Arealer regulert til lekeplass og enkelte kjøreveger i godkjent plan vil også justeres/flyttes noe.
- Områder avsatt til friområder i gjeldende plan søkes opprettholdt i nytt planframlegg med unntak av et mindre viktig grøntareal i nord som grenser til Fylkesvegen. Dette arealet er i nytt framlegg tenkt benyttet til diverse fellestjenester som renovasjon, informasjonsskilt, spyleplass, m.m. (andre typer bebyggelse og anlegg).

KARTGRUNNLAG

Kartgrunnlaget er digitalt teknisk kartverk, EUREF 89 – Sone 32. Ekvidistanse er 1 meter.

FORMÅLSBESKRIVELSE.

Konsentrert småhusbebyggelse (B5-B13)

Områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse utgjør til sammen 21.3 daa. I disse områdene det tenkes her oppført kjedet eneboligbebyggelse/2 mannsboliger i 2 etg + evt. sokkel. Det kan også være aktuelt å vurdere leilighetsbygg i enkelte delområder. På de flatere partier skal ikke husene ha mer enn 2 etg. , mens det på mer skrå tomter kan det bygges hus i 2 etg. + sokkel. For mange av de ubebygde delfeltene er det for øvrig ennå ikke tatt stilling til konkrete boligtyper. Bildet under viser likevel kjedede boligtyper som kan være aktuelle her, spesielt for de flatere partiene.



Bilde 6: Konseptboliger Norgeshus

Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B4)

Områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse utgjør til sammen ca. 9 daa. Områdene er ihht. gjeldende reguleringsplan bebygget med eneboliger i 1-2 etg.

Andre typer bebyggelse og anlegg

Henting av vanlig husavfall skal skje ved hver enkelt boenhet. Det er likevel satt av et fellesareal til evt. renovasjon (spesialavfall) og eller andre fellestjenester ved utkjøringen av feltet mot Fylkesvegen.

Uteopphold/Lekeplass (L1)

L1 skal være kvartalslekeplass for eksisterende og nye beboere i området (ca. 1,4 daa). Her kan det i tillegg til tradisjonelle lekeapparater etableres grillplass, m.m. Opparbeidelse og vedlikehold av kvartalslekeplassen bør organiseres gjennom en velforening for beboerne. Prinsipper for universell utforming og tilgjengelighet skal ivaretas for L1.

Kjøreveger (TR1, TR2)

TR1 er hovedadkomsten inn i området. Vegen er regulert m/vegbredde 5,5m (inkl. skulder) + 1 m til annen veggrunn på hver side. Trase for TR1 er innregulert ihht. gjeldende reguleringsplan for området.

TR2 utgjør de øvrige internvegene i området, og disse er regulert vegbredde 4m+1m annen veggrunn på hver side.

Regulert areal til annen veggrunn vil noen steder gå over eiendomsgrensene til eksisterende boligtomter. Dette vil for øvrig ikke ha noen praktisk, økonomisk eller juridisk konsekvens for eksisterende grunneiere da areal utover tomtegrensene verken skal erverves eller opparbeides (annen veggrunn vil evt. benyttes til snødeponering tilsvarende dagens forhold).

Enkelte TR2 veger er forlenget og skjøtet sammen i forhold til gjeldende plan. Dette er gunstig med tanke på både renovasjon og brøyting.

Annen veggrunn – teknisk anlegg

Områdene kan benyttes til snødeponi og/eller fremføring av teknisk infrastruktur (vann/avløpsledninger, overvannshåndtering, el- /telekabler, m.m.).

Friområder (FR1, FR2)

Friområdene er innregulert ihht. gjeldende plan ned unntak av at veg (TR2) er lagt rundt kollen som utgjør FR2. Dette for å tilrettelegge for fremtidige boligtyper i område B5. Ellers kan disse områdene utgjøre et positivt supplement til L1, der mer naturgitte forutsetninger kan legge litt andre premisser for barns lek.

ANNET.

Vann/avløp/el-forsyning:

VA, overvann	:Nye boliger skal koble seg på eksisterende offentlig ledningsnett ved Fylkesvegen.
Energi/Klima:	Ny bebyggelse skal basere seg på tradisjonell oppvarming. Etablering/tilknytning til felles fjernvarmeanlegg er ikke aktuelt for området av kostnadshensyn. Ny bebyggelse må for øvrig forholde seg til krav i TEK 10 (jmf. § 14-7).

Støy

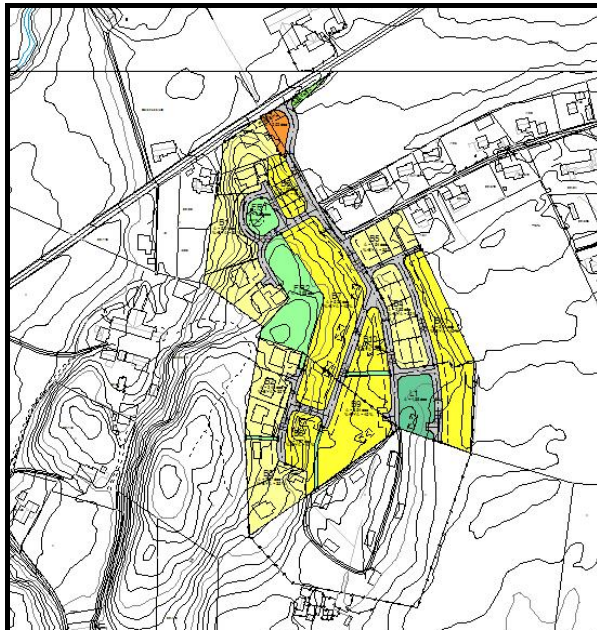
Støy anses uproblematisk for de delfeltene som er gjenstand for omregulering i området.

OVERSIKT OVER INKOMNE MERKNADER

Merknad fra:	Datert	Hovedpunkt
Sør-Trøndelag Fylkeskommune	31.08.12	- Positivt at planen sikrer en større utnyttelse og tetthet av boliger i området. - Område tidligere avsatt til bevaring må opprettholdes. - Det har vært en styrke om vegfremføring og friarealer/lekearealer kunne sees i sammenheng med fremtidig utbygging av naboeiendommen 82/27. - Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. <i>Regulants kommentar:</i> - Bevaringsområde opprettholdt. - Vanskelig å få til vegutløsning mot nabotomta pga. av topografien i vest. Tilkost til eiendom 82/27 bør skje vest/nord for eiendommen.
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag	04.09.12	- Påpeker at det er positivt med en høyere utnyttingsgrad i etablerte boligområder. Dette vil redusere press på tilgrensede naturområder i et lengre perspektiv. - Mener lekeplassen har en uheldig plassering i feltet (plassert i et hjørne av tomta). Ber om at hensynet til barn og unge blir tilstrekkelig ivaretatt i det videre arbeid med planen. <i>Regulants kommentar:</i> - Lekeplassen har samme lokalitet som i eksisterende plan. Arealet er for øvrig noe redusert. Er uenig i at plasseringen er ugunstig på bakgrunn av at dette ligger på et flatere parti av tomta med gode solforhold. Det er også mye mindre berørt av gjennomkjøringstrafikk, enn alternative plasseringer lenger nord. Friluftsområdene på toppen av kollen sentralt i feltet, vil også være et godt supplement til lekeplassen.
Statens vegvesen	04.09.12	- Har ingen foreløpige merknader til oppstartsvarselet. <i>Kommentar: Ingen</i>
Naboer/gjenboere, andre	xx.xx.xx	Ingen merknader <i>Kommentar: Ingen</i>

REGULERINGSBESTEMMELSER SKOGLY BOLIGFELT

Gnr. 82 bnr. 119, 388, 400, 433, m.fl.
Ørland kommune



Oppdragsgiver:

Rædergård Entreprenør AS
Industrigata 7
7130 Brekstad

Utarbeidet av:



Bestemmelser til reguleringsplan for:

**SKOGLY BOLIGFELT,
ØRLAND KOMMUNE**

Gnr. 82 bnr. 119, 388, 400, 433, m.fl.

Plankart sist korrigert: 22.10.12

Reguleringsbestemmelser sist korrigert: 22.10.12

§1. Generelt

§1-1. Det regulerte området er på plantegning 12-233 C vist med reguleringsgrense. Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelser.

§1-2. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5)

Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B4)
Konsentrert småhusbebyggelse (B5-B13)
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Lekeplass (L1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5)

Kjøreveg (TR1, TR2)
Annen veggrunn – teknisk anlegg

Grønnstruktur (PBL § 12-5)

Turveg
Friområde (FR1, FR2)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL § 12-5)

Friluftsmål

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Frisikt
Bevaring kulturmiljø

§2. Bebyggelse og anlegg

§2-1 Generelt

Hustype:

Bebyggelsen skal bestå av bolighus med inntil 3 etasjer, evt. med tilhørende garasjer. Der terrenget legger til rette for det tillates innredet underetasje (sokkeletg.).

Plassering:

Boliger plasseres innenfor, de på reguleringsplanens angitte byggegrenser, og utenfor frisiktsoner.

Endelig plassering skal godkjennes av kommunen og skal fremgå av byggetillatelsen.

Plassering av evt. garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger søknad om byggetillatelse for bolighuset. Dette selv om garasjen ikke oppføres samtidig som boligen.

Takform:

Tak tillates utformet som pulttak, flatt tak eller saltak, og takvinkel skal være mellom 0 - 38°.

Parkering:

For eneboliger skal det opparbeides minimum 2 p-plasser per enhet i direkte tilknytning til boligene. I tillegg skal det opparbeides 1 ekstra p-plass pr. utleieenhhet på egen tomt.

For leiligheter skal det etableres minimum 1,5 p-plasser per enhet.

§2-2 Frittliggende boligbebyggelse (B1-B4)

Bebyggelsen i B1-B4 skal oppføres som frittliggende eneboliger.

Tillatt bebygd areal: % -BYA = maks. 35 %.

I B1-B2 er maks. gesimshøyde 8,0 m og maks. mønehøyde 9,0 m.

I B3-B4 er maks. gesimshøyde 6,5 m og maks. mønehøyde 8,0 m.

Gesims- og mønehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

§2-3 Konsentrert boligbebyggelse (B5-B13)

Bebyggelsen i B5-B13 kan oppføres som kjedet eneboligbebyggelse, evt. leilighetsbygg.

Tillatt bebygd areal: % -BYA = maks. 45 %

I B5-B8 er maks. gesimshøyde 8,0 m og maks. mønehøyde 9,0 m.

I B9-B13 er maks. gesimshøyde 6,5 m og maks. mønehøyde 8,0 m.

Gesims- og mønehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

§2-4 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Området kan benyttes til felles renovasjon, etablering av trafo, evt. andre fellestjenester etter behov.

§2-5 Lekeplass (L1)

L1 skal benyttes til felles lek og opphold for beboere av B1-B13, og kan møbleres med sandkasse, lekeutstyr og sittebenker. Det kan foretas terrengbearbeidelse for å gjøre områdene bedre egnet til tiltenkt bruk.

Prinsippene om UU skal ivaretas ved utforming av utearealer og lekeapparater på L1. Lekeplassen skal sikres mot TR2 ved oppføring av gjerde.

§3.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§3-1 Kjøreveg

TR1 er regulert med vegbredde 4,5 m + 0,5 m skulder, mens TR2 er regulert med bredde 3,5 m + 0,25 m skulder.

Adkomstveger skal sikre god adkomst til de forskjellige eiendommene for beboere, besøkende, renovasjon, etc. Veiene skal samtidig gis en utforming og standard (miljø) som muliggjør veiene brukt som nærlekeplass, møtested samt andre aktiviteter som naturlig hører til i et bomiljø.

Alle adkomstveger skal på best mulig måte forsøkes lagt i terrenghøyde slik at disse ikke skaper unødige skjæringer og fyllinger.

§3-2 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Annen veggrunn kan benyttes til skjæring/fylling, grøft, snølagring, o.l.

§4.

Grønnstruktur

§4-1 Turveg

Turveger er regulert med bredde 2,5 meter.

§4-2 Friområde

I områder regulert til friområder er det ikke lov å fjerne trær, vegetasjon eller på annen måte skade området slik at det mister sin verdi som «grøntområde», med mindre dette godkjennes av kommunen.

I friområder kan kommunen tillate oppført bygninger eller innretninger som har naturlig tilknytning til friområdene, som f.eks. barnepark, lekestativ, o.l. med tilhørende lokaler, når dette, etter kommunens skjønn, ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§5.

Landbruks-, natur- og friluftsmål

§5-1 Friluftsmål

Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, etc kan etableres innenfor området.

§6.

Hensynssoner

§6-1 Frisiktsoner

Avkjørsel fra området til FV231 skal ha frisiktsoner på 10 x 77 m.

I vegkryss skal arealet innenfor, de på reguleringsplanens angitte frisiktsoner, ikke gis slik bruk (beplantning, gjerder, overbygde bussholdeplasser, o.l.) at fri sikt 0,5 m over vegbanens planum blir hindret.

§6-2 Bevaring kulturmiljø (fornminne/gravanlegg)

Forminnet (gravanlegget) er fredet etter Kulturminneloven.

Innenfor bevaringsområdet (radius 7 m) må det ikke foretas inngrep av noen art.

§7.

Fellesbestemmelser

§7-1 Kommunen skal ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på husene skal være harmonisk i forhold til den øvrige bebyggelse og tilpasses de lokale forhold.

- §7-2** Ingen tomt kan bebygges før det foreligger byggetillatelse for vedkommende tomt.
- §7-3** Gjerder og hekk tillates oppsatt på de enkelte eiendommer. Mot andre boligeiendommer, friluftsområder og friområder skal gjerde/ «utvokst hekk» plasseres slik at den ikke kommer inn på tilstøtende eiendom. Ved oppsetting av gjerde/hekk mot areal regulert til trafikkformål, skal disse ikke plasseres nærmere enn at det blir 1 meter fra gjerde/ «utvokst hekk» til reguleringsgrense. Gjerde/hekk innenfor områder, på planen regulert til frisiktsoner, skal ikke under noen omstendigheter gjøres høyere enn nevnt i §6-1.
- §7-4** Eksisterende vegetasjon, og i særdeleshet barskog, skal søkes bevart i så stor grad dette er mulig.
- §7-5** Avkjørsel fra riks- og fylkesveg må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens Vegvesen og forskrifter til vegloven § 43. Avkjørsel fra fylkesvegen med tilhørende frisiktsoner må bygges, og godkjennes av Statens Vegvesen før ny boligbygging igangsettes.
- §7-6** Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

§8.

Ikrafttreden

Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt med private servitutter å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller disse bestemmelsene.

