

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER Breiteigen

**Gnr. 80 bnr. 24.
Ørland kommune**



**Oppdragsgiver:
Berit og Morten Rian
Breiteigen
7140 Opphaug**

Utarbeidet av:



Bestemmelser til detaljregulering for:

**Breiteigen,
ØRLAND KOMMUNE
Gnr. 80 bnr. 24.**

Plan ID: 1621201501

Plandato: 11.12.2014

1. gangs behandling:
Offentlig ettersyn:
2. gangs behandling:
Godkjent av kommunestyret:

Mindre endringer:

Plankart sist korrigert:
Bestemmelser sist korrigert:
Godkjent planutvalget:

§1. Generelt

§1-1. Det regulerte området er på plantegning 901 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-B2)
Konsentrert småhusbebyggelse (B3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5)

Kjøreveg (TR2)
Annen veggrunn – teknisk anlegg

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Frisikt

§2. Bebyggelse og anlegg

§2-1 Generelt

Hustype:

Bebyggelsen skal bestå av bolighus med inntil 2 etasjer, evt. med tilhørende garasjer.

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 eller saltak, og takvinkel skal være mellom 22 - 40°.

Parkering:

For eneboliger skal det opparbeides minimum 2 p-plasser per enhet i direkte tilknytning til boligene.

§2-2 Frittliggende boligbebyggelse B1-B2

Bebyggelsen i B1 og B2 skal oppføres som frittliggende eneboliger.

B1, tillatt bebygd areal: % -BYA = maks. 40 %.

B2, tillatt bebygd areal: % -BYA = maks. 50%

I B1 er maks. gesimshøyde 5,2 m og maks. mønehøyde 7,0 m.

I B2 er maks. gesimshøyde 5,8 m og maks. mønehøyde 8,0 m.

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

§2-3 Konsentrert boligbebyggelse B3

Bebyggelsen i B3 skal oppføres som kjedet eneboligbebyggelse, evt. Leilighetsbygg eller to-mannsbolig.

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

I B3 er maks. gesimshøyde 5,2 m og maks. mønehøyde 7,0 m.

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

§3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§3-1 Kjøreveg

Adkomstveger skal sikre god adkomst til de forskjellige eiendommene for beboere, besøkende, renovasjon,

Alle adkomstveger skal på best mulig måte forsøkes lagt i terreng høyde 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. Hensynssoner

§4-1 Frisiktsoner

Avkjørsel fra området skal ha frisiktsoner.

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

§5.

Fellesbestemmelser

§5-1 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 §5-1.

§5-2 Overskytende matjord skal brukes til jordbruksformål i nærområdet.