

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN TUSSEGREND - STORKAMMEN

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Reguleringsplankartet er utarbeidet i målestokk 1: 1.000

Det regulerte området er på planen vist med plangrense.

De forskjellige reguleringsformålene er vist med formålsgrense.

Området er inndelt i følgende reguleringsformål:

- Areal for boligbebyggelse
- Areal for fritidsbebyggelse
- Areal for kombinert bolig/tjenesteyting
- Areal for vegger
- Areal for gang-/sykkelveg
- Areal for friområde
- Areal for landbruksformål
- Areal for friluftsområde

Hensynssoner:

- Frisiktssone
- Faresone

Andre linje/symboler:

- Plangrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Grense for arealformål

2. GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 Utforming og estetiske krav

Der ikke annet er bestemt på plankart eller i reguleringsbestemmelsene for øvrig, bestemmes bygningsplassering, høyde og etasjetall av kommunen innenfor rammen av disse bestemmelser.

Med byggemeldingen skal følge situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller større og som skal vise følgende:

- Plassering av bebyggelse, også uthus, garasje o.l. selv om disse ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse
- biloppstillingsplasser
- i nødvendig utstrekning planering av tomten, skråninger, forstøtningsmurer etc.

Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppsatt rundt eller innefor områdene. Dersom det er nødvendig med innhegning, skal kommunen godkjenne utførelse, høyde og farge.

Kommunen skal påse at eksisterende terrengformer og vegetasjon søkes bevart så langt som mulig. Vegetasjon som i urimelig grad hindrer utsikt, tillates fjernet når grunneier gir tillatelse til slik fjerning.

Grad av utnyttelse beregnes i henhold til byggeteknisk forskrift kap. 5.
Gesimshøyden og mønehøyden beregnes i henhold til byggeteknisk forskrift kap. 6.

Kommunen skal godkjenne bygningenes farge og skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

Ubebygde deler av tomter og friarealer skal gis en tiltalende utforming.
Eventuell oppsetting og utforming av gjerde skal godkjennes av kommunen.

2.2 Vilkår for bruk av arealer og bygninger

Byggegrenser og hensynssoner er angitt for å ivareta sikkerhet, funksjon og hensikt med arealforvaltningen. Tiltak, bygninger, anlegg og aktiviteter kan ikke gjennomføres innefor slike spesifikt angitte soner eller i strid med hensikten bak slike soner uten at kommunen gir tillatelse til dette med hjemmel i lov eller herværende plan.

Friområder er etablert for å sikre allmennheten tilgang til områder med særlige kvaliteter. Tiltak og aktiviteter i disse områdene skal tilpasses disse kvalitetene og ønsket utvikling.

2.3 Funksjons- og kvalitetskrav

Innefor planområdet skal det legges spesiell vekt på loven og forskriftenes krav til universell utforming av utearealer og byggverk for å sikre alle grupper av befolkningen likeverdig tilgang til arealer, sysselsetting og aktiviteter.

2.4 Offentlige formål eller fellesarealer

Friområder innenfor planområdet skal være offentlige formål.
Offentlige veger innefor planområdet er angitt som offentlige formål (O-veg).
Andre veger og parkeringsplasser innefor planområdet er felles formål (F-veg). Anleggene er felles for de eiendommer som har sin parkering, kjøreadkomst eller gangadkomst langs disse anleggene.

3. BOLIGBEBYGGELSE

3.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for boligformål og naturlig tilhørende aktivitet.
Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 30 %BYA.
Tak skal som hovedregel være saltak. Takvinkel skal være mellom 22° og 42°.
Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 5,5 m og 7,0 m.

3.2 Uthus og garasjer

Uthus og garasjer kan oppføres inntil 50 m². Byggene skal ha samme preg som hovedhuset og ha lavere gesims- og mønehøyde enn hovedhuset.

4. AREAL FOR FRITIDSBEBYGGELSE

4.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for fritidsformål og naturlig tilhørende aktivitet.
Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 20 %BYA.
Tak skal være saltak, med takvinkel mellom 22° og 45°.

Maksimal etasjetall er en.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde skal være henholdsvis 3,5 m og 5,0 m.

4.2 Uthus og garasjer

Uthus og garasje skal ha samme preg som hovedhuset og ha lavere gesims- og mønehøyde enn hovedhuset.

Uthus og garasje skal være i en etasje og ikke ha grunnflate som overstige 50 % av hovedbygget og være maksimalt inntil 50 m².

5. AREAL FOR KOMBINERT BOLIG/TJENESTEYTING

5.1 Bebyggelsestype, utnyttelsesgrad, etasjetall, byggehøyder og takutforming

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for bolig/tjenesteyting og naturlig tilhørende aktivitet. Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 %BYA.

Tak skal være saltak, med takvinkel mellom 22° og 45°.

Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde skal være henholdsvis 5,5 m og 7,0 m

6. VEGER

6.1 Kjøreveiers dimensjonering

Kjøreveier bredde framgår av kartet.

7. GANG- OG SYKKELVEGER

7.1 Gang- og sykkelvegers dimensjonering

Gang- og sykkelveger skal ha en maksimal bredde på inntil 3 meter.

8. FRIOMRÅDER

8.1 Tillatte tiltak og begrensninger

I friområder tillates det ikke gjennomført inngrep eller fysiske tiltak, unntatt tiltak eller tilrettelegging for tiltak som har til hensikt å ivareta og tilrettelegge for de aktiviteter og kvaliteter som områdene har og skal utvikle. Dette kan være bygging av stier, rydding av strandområder, oppføring av mindre bygninger eller anlegg.

9. LANDBRUKSFORMÅL

9.1 Tillatte tiltak og begrensninger

I områder for landbruk kan det oppføres bygninger og anlegg som er knyttet til landbruksnæringen. I disse arealene gjelder fortsatt jordloven.

10. FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

10.1 Tillatte tiltak og begrensninger

I friluftsområder tillates normalt ingen bebyggelse eller anlegg. Rydding og tilrettelegging for framkommelighet tillates. I området tillates tradisjonell aktiviteter som ferdsel, hogst og vegetasjonspleie samt vanlig friluftsliv etc.

11. HENSYNSSONER

11.1 Frisiktssoner

I kryss med offentlig veg er det angitt frisiktssoner.

I frisiktssoner skal det til enhver tid være fri sikt. Det tillates ikke plassert sikthinder eller etablert beplantning som kommer høyere enn 0,5 meter over planum for kryssende kjøreveger.

11.2 Faresoner

Innenfor faresoner tillates ikke oppført bygninger eller anlegg.

12. BYGGEGRENSER

12.1 Byggegrenser

Langs offentlig veg og enkelte fellesveger er det angitt byggegrense. Bygg og anlegg skal holdes utenfor disse byggegrensene.

13. AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

13.1 Forskjellige bestemmelser

Ved siden av disse bestemmelser gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Etter ikrafttredden av disse reguleringsbestemmelser er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot bestemmelsene.

Bjugn 28.03.2011