

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN GARTEN

A. INNLEDENDE BESTEMMELSER

A1

Det regulerte området er på planen vist med plangrense.
De forskjellige reguleringsformålene er vist med formålsgrense.

Området er inndelt i følgende reguleringsformål:

- Areal for boliger
- Areal for fritidsbebyggelse
- Areal for industri
- Areal for allmennyttige formål
- Areal for jordbruk/skogbruk
- Areal for offentlige kjøreveger/gater
- Areal for annet offentlig trafikkareal
- Areal for havner (i sjø)
- Areal for annet sjøareal
- Areal for høyspentanlegg
- Areal for privat kjøreveg
- Areal for felles avkjørsel
- Areal for felles gang- og sykkelveg
- Areal for kombinert boliger/kontorer
- Areal for kombinert steinbrudd/allmennyttige formål

I tillegg er frisiktsoner mot offentlig veg.

B. FELLESBESTEMMELSER

B1

Bygninger skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Viste bygningsplasseringer er bare illustrerende.

Husplassering, høyde og etasjetall bestemmes av kommunen.

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

- plassering av bebyggelse, også garasje o.l. selv om disse ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse
- avkjøring fra offentlig veg
- biloppstillingsplasser
- i nødvendig utstrekning planering av tomten, skråninger, forstøtningsmurer etc.
- for hus som hører naturlig sammen i en gruppe kan formannskapet/bygningsrådet kreve utarbeidet en fellesplan som inneholder tilsvarende elementer som gitt i foranstående strekpunkter.

Før utbygging settes igang i områdene for fritidsbebyggelse merket F1 og F2, må det framlægges en illustrasjonsplan over hele det aktuelle området som viser husplassering, møneretning, høyder, parkering og liknende.

B2

Eventuell oppsetting og utforming av gjerde skal godkjennes av kommunen.

Frisiktsoner skal ryddes og planeres slik at det er fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers planum.

Kommunen skal godkjenne husenes 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.

Bygninger skal ha saltak, med en takvinkel mellom 15 - 34 grader.

C. BESTEMMELSER FOR BOLIGER.

C1

Bebyggelsen skal bestå av boligbebyggelse med naturlig tilhørende bygninger som garasje, boder etc.

C2

Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,2. Jfr. definisjon i punkt N1.

C3

Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 5,5 m og 1-etasjes hus 3,5 m. Gesimshøyden beregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 23.

C4

Garasjer og boder tillates oppført frittliggende.
Garasjer og boder kan bare oppføres i en etasje med grunnflate på inntil 50 m².
Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

D. FRITIDSBEBYGGELSE

D1

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for korttidsutleie eller fritidsbruk med tilhørende bygninger som boder, sanitærbygninger, båthus og brygger der dette er naturlig.

D2

Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,1. Jfr. definisjon i punkt N1.

D3

Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 5,5 m og 1-etasjes hus 3,5 m. Gesimshøyden beregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 23.

D4

Boder, sanitærbygg, båthus, brygger og liknende tillates bare oppført i en etasje.

D5

Det må avsettes oppstillingsplass tilsvarende 2 biler pr. utleie-/boenhet.
Opparbeide uteplasser for aktivitet skal plasseres og utformes slik at de er til minst mulig sjenanse for fast bosetning og stedbunden virksomhet.

D6

Innenfor områdene merket F1 og F2 gjelder fortsatt jordloven inntil evt. bebyggelsesplan for områdene er vedtatt.

E. INDUSTRI

E1

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for industrivirksomhet og naturlig tilhørende aktivitet.

E2

Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,6. Jfr. definisjon i punkt N1.

E3

Maksimal etasjetall er to. Maksimal gesimshøyde er 7 m.
Gesimshøyden beregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 23.

E4

Nødvendig intern transport må etableres på egen tomt.
Det må etableres minst en oppstillingsplass for bil pr. 100 m² bruksareal i bygninger.
Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal så langt råd er unngås og skal om nødvendig skjermes ved bygningsdeler, murer eller gjerder.

F. ALLMENNYTTIGE FORMÅL

F1

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for allmennyttige formål som naust, brygger, forsamlingslokaler etc. med naturlig tilhørende bygninger og anlegg.

F2

Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,5. Jfr. definisjon i punkt N1.

F3

Bygninger skal oppføres i en etasje. Unntatt herfra er bygninger ved "Gammelskolen" som kan oppføres i to etasjer.
Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 5,5 m og 1-etasjes hus 3,5 m.
Gesimshøyden beregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 23.

F4

Det må etableres oppstillingsplasser for bil på egen tomt. For naustområdet skal det være minst en oppstillingsplass pr. påbegynt 100 m² bruksareal i bygg. For "Gammelskolen" skal det være minst 300 m² biloppstillingsplass.

G. BOLIGER/KONTORER

G1

Bebyggelsen skal bestå av boligbebyggelse. I tillegg kan det bygges/innredes kontorlokaler.
Forøvrig gjelder samme regler som for boliger, pkt. C.

H. HAVNEAREAL I SJØ

H1

Ved disponeringen av havnearealene i sjø skal det tas hensyn til at rutegående sjøverts transport kan gå uhindret. Det skal sikres tilstrekkelig og forsvarlig adkomst til alle deler av havneområdet og tilstrekkelig manøvreringsplass for aktuelle fartøyer.

Det skal være tilstrekkelig plass som nødhavn for fiskebåter.

Innenfor arealet merket "Fiskeri- og småbåthavn" kan kommunen tillate utbygging av havneanlegg for småbåter som kystverksmyndighetene har godkjent.

Før mudring skjer skal kulturvernmyndighetene kontaktes. Disse har rett til å ha arkeolog tilstede under mudringen.

I. HØYSPENTANLEGG

I1

Innenfor arealet for høyspentanlegg tillates ikke oppført permanente bygninger og anlegg eller anlagt plasser eller innretninger for permanent opphold for personer (lekeplasser, arbeidsplasser, etc.).

J. ANNET SJØAREAL

J1

I annet sjøareal tillates normalt ingen bebyggelse eller anlegg.

Mindre flytebryggeanlegg, festeanordninger, slipper etc. kan anlegges der dette er naturlig knyttet til aktiviteten på land og hvor dette ikke skaper problemer for trafikk til havneområdet.

K. FELLESOMRÅDER

K1

Felles avkjørsler gjelder eiendommer og tomter som grenser direkte inn til de aktuelle avkjørsler eller som fra tidligere har sin adkomst til offentlig veg via disse avkjørslene.

Felles gang- og sykkelveger gjelder eiendommer som har felles avkjørsler i forlengelsen av de aktuelle gang- og sykkelveger, med unntak av felles gang- og sykkelveg fra fylkesveg 242 ved ferjehavna og østover ca. 130 meter til område for fritidsbebyggelse. Denne vegen gjelder eiere/brukere av det aktuelle arealet for fritidsbebyggelse

L. STEINBRUDD/ALLMENNYTTIGE FORMÅL

L1

Allmennyttige formål skal ikke etableres i arealet på en slik måte at uttak av stein til molobygging og moloutbedring blir hindret.

Det tillates ikke oppført bygninger eller faste anlegg i arealet før dette er sprengt ned til dagens planum, ca. kote 3 NGO.

Slike bygninger og anlegg må til enhver tid ikke plasseres nærmere foten på steinbruddets sider enn 15 meter.

L2

Uttak av stein skal gjennomføres slik at skjæringstopp ikke kommer utenfor det avsatte areal til formålet.

Ved avsluttet uttak av stein skal bruddsidene ha en maksimal stigning på 2:1,5 . Ved brattere sider skal det etableres horisontale platå når vertikalt fall er større enn 3 meter. Disse platåene skal ha en horisontal bredde på minimum 2 meter.

L3

Mot sjøen skal det stå igjen en fjellkant med en overhøyde i forhold til steinbruddets planum på 1 - 1,5 meter. Denne kanten skal ha en bredde på toppen på minimum 2 meter.

M. JORDBRUK/SKOGBRUK

M1

I områder for jordbruk/skogbruk kan oppføres bygninger som har tilknytting til landbruket.

N. AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

N1

Med tomteutnyttelsesgrad menes i disse bestemmelsene: Tillatt bruksareal i forhold til tomtens areal.

N2

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

N3

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

Vedtatt av Ørland kommunestyre i møte 16.juni 1994, sak 44/94.

