

# ØRLAND KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

## NIKOLINHAUGEN, GNR. 61, BNR. 5, GARTEN

Dato: 28.11.05  
Revidert: 31.03.06 og 03.01.07

Planutvalgets 1. gangs behandling: 15.12.05  
Kunngjøring av planen:  
Planutvalgets 2. gangs behandling: 25.04.06  
Kommunestyrets behandling: 18.05.06  
Fylkesmannens behandling: 01.11.06  
Planutvalgets 3. gangs behandling:

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

Planen fastsetter følgende arealbruk innen området:

### **1. Bygeområde**

- Fritidsbebyggelse med tilhørende uthus/boder

### **2. Fareområde**

- Trafostasjon

### **3. Spesialområde**

- Friluftsområde
- Renseanlegg for avløpsvann, renovasjon

### **4. Fellesområde**

- Adkomstveg
- Parkering

## **1. BYGGEOMRÅDER - FRITIDSBEBYGGELSE.**

### **1.1. Bebyggelsens plassering**

Fritidsbebyggelse (hovedbygning) på enkelttomter merket 1 - 7, skal plasseres innenfor på planen angitte byggegrenser.

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for fritidsbruk med tilhørende bygninger som boder/ uthus og sanitærbygninger der dette er naturlig.

### **1.2. Etasjetall, takform, bygningenes utforming**

Bygninger skal oppføres i en etasje, og de skal bygges godt ned i terrenget med minimal høyde på grunnmurer/ peler.

Underetasje kan tillates der terrenget er egnet for dette.

Bygninger skal ha saltak, med en takvinkel mellom 22 – 27 grader.

Møneretning skal i hovedsak følge anvisning i reguleringsplanen, men kan for å oppnå gunstigere løsninger tilpasses slik at de blir liggende langs koten som angir terrengfallet.

Uthus og frittliggende boder skal utformes i samsvar med hovedbygget når det gjelder etasjehøyde, bygningstrekk som takvinkel, vindusformer, materialvalg og lignende. Disse bygningene skal hver for seg ikke ha større grunnflate enn 50% av hovedbygget, samt at de skal ha lavere gesims- og mønehøyde enn hovedbygget.

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

Ubebygde deler av tomter skal gis en tiltalende utforming. Vegetasjon skal i minst mulig grad fjernes eller skades.

### 1.3. Høyder.

Maksimal gesimshøyde for hovedbygg i en etasje er 3,5 m. Gesimshøyden beregnes i henhold til forskrift til plan og bygningsloven kap. IV.

### 1.4. Tomteutnyttelse.

Bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt skal ikke overstige 150 kvm.

Totalt bruksareal (BRA) på den enkelte hyttetomt skal ikke overstige 30% av tomtens størrelse.

Beregning av areal skal utføres i samsvar med NS 3940.

### 1.5. Parkering.

Det er i planen avsatt oppstillingsplass tilsvarende 2 biler pr. hytteenhet. 1 plass på felles parkeringsplass og 1 plass forutsettes avsatt på hver tomt.

### 1.6. Gjerder.

Eventuell oppsetting og utforming av gjerde skal godkjennes av kommunen.

### 1.7. Krav til byggemeldinger.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller større og denne skal vise følgende:

- plassering av bebyggelse, også uthus og lignende, selv om disse ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelsen

- i nødvendig utstrekning planering av tomten, skråninger, forstøtningsmurer etc.
- disponering av utearealet med hensyn til avkjørsel, parkering, uteopphold/ rekreasjon og annen bruk

## **2. FAREOMRÅDER**

Innenfor arealet tillates oppført trafostasjon.

## **3. SPESIALOMRÅDER**

### **3.1. Friluftsområde.**

Området er åpent for allmennheten.

### **3.2. Område for renseanlegg og renovasjon.**

Arealet skal brukes for felles oppsamling av avfall og etablering av felles renseanlegg for avløpsvann. Disse kan og skal benyttes av alle fritidseiendommer innenfor planens grenser.

## **4. FELLESOMRÅDER**

### **4.1. Felles adkomstveg.**

Felles adkomstvei er felles for eksisterende boligbebyggelse i området og for hytteeiendommene innenfor planområdet. Ny veg skal opparbeides i bredde 3,5 m.

### **4.2.**

#### **Felles parkering.**

Felles parkering gjelder for alle fritidseiendommer innenfor plangrensen, gjester og utbygger.

## **5. FELLESBESTEMMELSER**

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

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

Hallgeir Grøntvedt  
Ordfører