

Reguleringsbestemmelser

til reguleringsplan for REKSTERBERG BOLIGOMRÅDE, Ørland Kommune.

Dato for siste revisjon av planen: 05.09.97.
Dato for Kommunestyrets vedtak: 19.09.97

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

Planen fastlegger følgende arealbruk innen området:

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder
Fareområder
Spesialområder
Fellesområder

1. BYGGEOMRÅDER, BOLIGER

1. 1. Bebyggelsens plassering.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser på den enkelte tomt slik disse er markert på plankartet. Der byggegrensa er vist 1,5m fra eiendomsgrensa, skal bolighuset der dette er mulig legges inntil denne grensa. Vegg mot nabo som ligger mindre enn 4,0 m fra nabogrense kan ikke ha vinduer til kjøkken, stue eller soverom.

Garasjer kan plasseres utenfor byggegrensa, men avstand til nabogrense må ikke være mindre enn 1,5m. Avstand til regulert tomtgrense mot veg må ikke være mindre enn 5,0m der innkjøringen skjer normalt på vegen, og ikke mindre enn 2,5m når innkjøringen skjer parallelt med vegen.

Garasjer kan dog ikke plasseres utenfor byggegrense mot Hovdevegen og ledninger i grunnen.

1. 2. Etasjetall, takform, bygningenes utforming.

Tillatt etasjeantall er vist på plankartet.

Med en etasje menes en etasje uten måleverdig loft, og med to etasjer menes enten en etasje med måleverdig loft, eller to etasjer uten måleverdig loft.

Bolighusene skal ha saltak. Møneretningen skal være i husets lengderetning, og skal være parallell med den ene av sidene i det hussymbolet som er vist på plankartet.

Hus med en eller to fulle etasjer skal ha takvinkel mellom 22 og 25 grader, mens hus med måleverdig loft skal ha takvinkel mellom 35 og 42 grader.

Valmtak er ikke tillatt.

Takoppløft kan tillates i inntil 1/3 av husets lengde. Eventuelle takoppløft skal ha en takvinkel på minimum 18 grader.

Tak på eventuelle arker skal ha samme takvinkel som hovedtaket.

På tomter der det søkes innpasset bileilighet skal bileiligheten sikres tilfredsstillende lysforhold og uteplass.

Det er ikke tillatt med egen boligenhet i kjeller.

1. 3. Høyder.

Bolighusenes golvnivå fastlegges av Ørland Kommune.

Mønehøyde kan maksimalt være 5,5m over hovedetasjens golv for en-etasjes hus og 8,0m over hovedetasjens golv for to-etasjes hus.

1. 4. Tillatt tomteutnyttelse, TU.

TU for den enkelte tomt må ikke overstige 30%.

1. 5. Garasjer.

Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

1. 6. Krav til byggemeldinger.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan som skal vise:

- plassering av bolighus og boder, samt plass for en garasje og en gjesteparkeringsplass for hver boligenhet. For eventuelle hybler skal vises en biloppstillingsplass.
- snitt som viser hus og framtidige terrenghøyder på tomta.
- disponering av utearealet med hensyn til avkjørsel/parkering, uteopphold/rekreasjon og annen bruk.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

3. 1. Atkomstveger.

Miljøprioritert veg for opphold, lek og bilkjøring skal opparbeides i 3,5m bredde med minimum 0,5m gruset skulder.

Overgang mellom ordinær kjøreveg og miljøprioritert veg er markert med 90 graders retningsforandring. Overgangen kan i tillegg markeres på andre måter for å gjøre bilister ytterligere oppmerksom på at de er kommet inn på en veg der bilkjøring skjer på lekende barns og fotgjengeres premisser.

3. 2. Atkomst.

Atkomstpiler er vist på plankartet. Plassering av pilene er omtrentlig, men angir hvilken veg atkomsten skjer fra.

4. OFFENTLIGE FRIMRÅDER.

4. 1. Turveger, areal for lek og sport.

Kvartalslekeplasser og grøntarealer forøvrig skal opparbeides i takt med utbygging av boligene.

Grøntstripa fram til nettstasjonen i forlengelsen av felles avkjørsel FA 1 skal kunne brukes av kraftselskapet til nødvendig drift og vedlikehold av nettstasjonen.

Grøntstripa mellom ringvegen og jordbruksarealet vest for planområdet skal kunne brukes som framtidig atkomst til jordbruksparsellen G.nr. 66/3.

Grøntstriper mellom boligarealet og tilgrensende jordbruksarealer kan gjennom avtale med Ørland Kommune nyttes til jordbruksdrift.

5. FAREOMRÅDER.

5. 1. Nettstasjoner

Nettstasjoner for el. skal utplasseres i samråd med Fosen Kommunale Kraftlag.

6. SPESIALOMRÅDER.

6. 1. Bevaringsområde, fornminner.

Gravhaugene G1 og G2 og en 5m bred sikringssone rundt haugenes ytterkant er fredet etter Kulturminneloven.

Innen bevaringsområdet må det ikke foretas noen form for inngrep eller graving i bakken. Nødvendige tiltak innen bevaringsområdet skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.

Deler av området kan nyttes til lek og fritidsaktiviteter etter samråd med- og godkjenning av kulturminnemyndighetene.

6. 2. Dersom det skulle komme fram fredete kulturminner etter testgraving og overvåking, og dersom det av noen grunn ikke skulle kunne gis dispensasjon fra Kulturminneloven for deler av de aktuelle områder (i området vest for vestligste bunker og langs de aktuelle veger), må disse delene av planen omreguleres til bevaring i den utstrekning slike kulturminner blir påvist.

7. FELLESOMRÅDER.

7. 1. Felles avkjørsel.

Felles avkjørsel F1 er felles for de to tomtene som har atkomst fra avkjørselen. Avkjørselen skal kunne brukes av kraftselskapet til nødvendig ettersyn og vedlikehold av sin nettstasjon.

Fellesavkjørselen skal opparbeides samtidig med utbygging av tomtene som sogner til avkjørselen.

8 . FELLESBESTEMMELSER.

8. 1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningslovgivningen.
8. 2. Etter at reguleringsplanen med bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

