

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

OVEHAUGEN, KRÅKVÅG

Gnr 59, bnr 1 i Ørland Kommune

Planforslag er datert:	12.09.07
Dato for siste revisjon av plankartet:	02.12.07
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	02.12.07
1. gangs behandling:	11.12.07
Offentlig ettersyn:	20.12.07 - 01.02.08
2. gangs behandling:	17.04.08
Egengodkjent av kommunestyret:	25.04.08

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
De forskjellige reguleringsformålene er vist med formålsgrenser.
De enkelte tomter er vist med plassering og sine tomtegrenser.

Området er inndelt i følgende reguleringsformål i henhold til Pbl § 25:

Byggeområde	- Fritidsbebyggelse
	- Boligbebyggelse
Spesialområde	- Friluftsområde på land
Fellesområde	- Felles avkjørsel

1.0 FELLESBESTEMMELSER.

- 1.1 Planen omfatter 1 stk boligtomt merket **1** og 4 stk tomter for fritidsboliger merket **2-5**.
- 1.2 Bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser på plankartet.
- 1.3 Med tomteutnyttelsesgrad menes i disse bestemmelser: Tillatt bruksareal i forhold til tomtens areal.
- 1.4 Beregninger vedrørende høyder, areal etc. skal utføres i samsvar med NS 3940.
- 1.5 Takvinkler for alle bygninger skal være mellom 22 og 27 grader
- 1.6 Fargebruk:
 - Det er ikke tillatt å benytte lyse farger verken på bygningenes vegger eller tak.
 - Det skal tilstrebes å benytte farger som ikke "stikker seg ut" i forhold til omgivende terreng og vegetasjon.

- 1.7 Ved siden av disse bestemmelser gjelder bestemmelsene i plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter og lokale vedtekter.
- 1.8 Etter ikrafttredelse av disse bestemmelser er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot bestemmelsene.
- 1.9 All bebyggelse skal byggeanmeldes i samsvar med plan- og bygningsloven. Med byggemelding skal følge situasjonsplan i målestokk 1: 1000 eller større. Denne skal vise følgende:
- plassering av bebyggelse, også uthus o.l., selv om disse ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse.
 - i nødvendig utstrekning planering av tomten, skåninger, forstøtningsmurer etc.
- 2.0 Eventuell oppsetting og utforming av gjerder skal godkjennes av kommunen.
- 2.1 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.
- 2.2 Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming.
- 2.3 Eksisterende vegetasjon utenfor respektive tomtegrenser og veitrase skal ikke berøres. Eksisterende vegetasjon innenfor tomtegrensene skal i minst mulig grad fjernes eller skades.
- 2.0.0 BYGGEOMRÅDER.**
- 2.1.0 Fritidsbebyggelse**
- 2.1.1 Størrelsen på tomtene skal ikke være over 1000 kvm.
- 2.1.2 Bebyggelse skal bestå av bygninger for fritidsbruk samt tilhørende bygninger som boder og sanitærbygninger der dette er naturlig.
- 2.1.3 Bygningene skal bygges ned i terrenget med minimal høyde på grunnmurer/pæler, og for øvrig gi en hensiktsmessig tilpasning til eksisterende topografi.
- 2.1.4 Fritidsbebyggelse kan kun oppføres i 1 etasje.
- 2.1.5 Høyder:
- Gesimshøyde på fritidsbebyggelse kan maksimalt være 2,5 m over høyeste punkt på eksisterende terreng innenfor angitte byggegrenser på de respektive tomter.
 - Mønehøyde for samme kan maksimalt være 4,5 m over samme utgangspunkt. (Beregnes i samsvar med byggeforskriften kapittel 23)
- 2.1.6 Møneretningen skal i hovedsak følge anvisningen i reguleringsplanen.
- 2.1.7 Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 20 % -TU, jfr teknisk forskrift til Pbl kapittel III.

- 2.1.8 Opparbeidede uteplasser for aktivitet skal plasseres og utformes slik at de er til minst mulig sjenanse for andre.
- 2.1.9 Det er på hver tomt beregnet en biloppstillingsplass pr boenhet.
- 2.2.0 Boligbebyggelse.**
- 2.2.1 Størrelsen på tomten skal ikke være over 1500 kvm.
- 2.2.2 Bebyggelse skal være til boligformål samt tilhørende bygninger som garasje og nødvendige boder etc.
- 2.2.3 Bygningene skal bygges ned i terrenget med minimal høyde på grunnmurer/pæler, og for øvrig gi en hensiktsmessig tilpasning til eksisterende topografi.
- 2.2.4 Bebygningene kan kun oppføres i 1 etasje med underetasje der terrengprofilen tillater dette.
- 2.2.5 Høyder:
- Gesimshøyde på bolig maksimalt vær 3,0 m over høyeste punkt på eksisterende terreng innenfor angitte byggegrenser.
 - Mønehøyde for samme kan maksimalt være 5,5 m over samme utgangspunkt. (Beregnes i samsvar med byggeforskriften kapittel 23)
- 2.2.6 Møneretningen skal i hovedsak følge anvisningen i reguleringsplanen.
- 2.2.7 Tomteutnyttelsesgraden skal ikke overstige 20 % -TU, jfr teknisk forskrift til Pbl kapittel III.
- 2.2.8 Opparbeidede uteplasser for aktivitet skal plasseres og utformes slik at de er til minst mulig sjenanse for andre.

3.0 SPESIALOMRÅDER.

3.1.0 Friluftsområde

- 3.1.1 Området er åpent for allmennheten.

4.0 FELLESOMRÅDER.

4.1.0 Felles avkjørsel

- 4.1.1 Planen viser felles avkjørsel fra fylkesvei for hele feltet.
- 4.1.2 Avkjørsel fra fylkesveien forsettes utformet i samsvar med vegvesenets normaler

4.2.0 Felles avfalls plass

- 4.2.1 Det er i planen avsatt plass for felles avfallsoppsamling/handtering.