

REGULERINGSBESTEMMELSER

til endret regulering for en del av REKSTERBERG BOLIGOMRÅDE, Ørland Kommune.

Dato for siste revisjon av planen: 12.06.03

Dato for kommunestyrets vedtak: 11.09.03

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

Planen fastlegger følgende arealbruk innen området:

Byggeområder.
Trafikkområder.
Friområder.

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 1,0m. Avstand til regulert tomtegrense 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 ikke plasseres utenfor byggegrense mot ledninger i grunnen.

1. 2. Etasjetall, takform, bygningenes utforming.

Tillatt etasjeantall er vist på plankartet.

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 27 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 8,5m over terrengnivå.

1. 4. Tillatt bebygd areal, BYA.

BYA for den enkelte tomt må ikke overstige 40%. En garasje pr. boligenhet skal tas med ved beregningen av BYA.

1. 5. Garasjer.

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

Garasjer skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 25 grader. Mønehøyden må ikke overstige 4,5m over terreng.

1. 6. Gjerder, hekker.

Gjerder og hekkers høyde må ikke overstige 1,0m. Gjerde mot naboeiendom kan settes i nabogrense, mens gjerde mot veg ikke må settes nærmere vegkant enn 1,0m.

Ved rekke-/kjedehus kan levegg oppføres med høyde inntil 1,8m inntil 3 m ut fra husvegg.

Hekker må ikke rage ut over tomtegrense.

Innenfor sikktrekanter kan gjerder og hekker maksimalt ha en høyde på 0,5m over vegens planum.

1. 7. Krav til byggemeldinger.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan som skal vise:

- Plassering av bolighus, boder og eventuelle leegger, 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 ca. 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 FRIOMRÅDER.

4. 1. Lekearealer

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

På lekearealene skal kommunen sørge for at det ved opparbeidelsen blir plantet et tilstrekkelig antall trær. Trærne må være av en slik størrelse at de tåler de påkjenninger de kan bli utsatt for på et lekeareal. Trærne skal vedlikeholdes av kommunen.

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 Kulturminner

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.

Egengodkjent av kommunestyret 11.09.2003

Hallgeir Grøntvedt
Ordfører