

REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR BREKSTAD SØR

§ 1

GENERELT

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområdet med følgende formål:

Byggeområder:

Offentlig bebyggelse (O1/O2)

Boliger (B1/B11)

Blandet formål, boliger og forretninger/kontor (MB1/MB2)

Forretninger/kontor (M1/M5)

Offentlig trafikkområder:

Kjøreveg

Gang-/sykkelvei og fortau i forbindelse med disse.

Parkeringsplasser

Havneområder (T1/T2)

Friområder:

Park, turveg, lek (F1/F2)

Spesialområder:

Gravhaug, område for naust (S1/S3)

Fellesområder:

Felles avkjørsel med felles parkering.

§ 2

FELLES BESTEMMELSER

1. PLANKRAV
 - 1.1 Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring i områdene. B2-B3, M1-M2-M3-M4-M5, MB1 - MB2 kreves fremlagt bebyggelsesplan.

Planen skal vise bygningene i sammenheng med omkringliggende bebyggelse med eventuelle utvidelser/nybygg, adkomsforhold, garasjer og lekeplasser. Bygningsrådet kan fravike kravet til bebyggelsesplan for overnevnte områder i enklere byggesaker.

2. BYGGEGRENSER

2.1 Plan- og bygningslovens § 70, avstand fra annen bygning og fra nabogrense gjelder ikke for bebyggelse i området:

- M1-M5, her skal bebyggelsen være plassert i byggegrense. Der byggegrense faller sammen med formålsgrense mot trafikkformål, skal bebyggelsen plasseres i denne.
- B1, B4, B5, B6 og B 10, her skal bebyggelsen være plassert i byggegrense. Byggegrense gjelder ikke garasje. Denne skal plasseres som vist på planen.
- B2, her skal bebyggelsen være plassert i avstand 1,5 meter fra nabogrense og som vist på planen. Vegg mot nabo i nord skal utføres i B30 konstruksjon.
- B3, her skal bebyggelse være plassert i nabogrense. Vegg i nabogrense skal utføres i B30 konstruksjon.

3. ETASJETALL/BYGGEHØYDER

3.1 Etasjetall på nybygg er angitt for de enkelte reguleringsområder i planene.

3.2 Der planen viser 2 etasjer eller 1+S i B-områder, skal gesismshøyde ikke overstige 6 m, og 7 m i M- og MB-områder.

4. PARKERING/ADKOMST/FELLESAREALER

4.1 Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet som den enkelte byggherre må anlegge, skal når ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende normer:

Boliger: 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet.

Forretning, kontorer: 1,0 parkeringsplass pr. 50 m² gulvareal.

Andre typer bygninger: Normer fastsettes av bygningsrådet.

4.2 Fellesarealer (fellesavkjørsel, tun, lek/oppholdsplasser) skal før innflytting opparbeides og ferdigstilles i samsvar med de formål som er anvist og avgrenset på plankartet.

- 4.3 Fellesavkjørsel skal opparbeides etter plan, og være utstyrt med fartshindringer. Det skal være 1 for hvert tun og 1 ved hver innkjørsel.
- 4.4 Parkering skal skje på egen grunn eller på anvist sted i fellesområde.
- 4.5 Fellesarealene innen B1 er felles for boligene i B1 og tilsvarende er fellesarealene i B2, B3, B4, B5, B6, B7 og B10 felles for boligene i de respektive områdene.
- 4.6 Fellesarealene mellom MB1 og M5 er felles for nærlingsarealene innenfor MB1 og M5.
- 4.7 Felles avkjørsel og parkering innen M1 er felles for næringsarealene i M1.
- 4.8 Felles avkjørsel fra MB1 og MB2 gjennom B9 er felles for boligarealet innen MB1 og MB2.
- 4.9 Felles avkjørsel fra B9 til Skolegata er felles for boligtomtene som grenser inntil avkjørselen.

5. UBEBYGD AREAL/BODER

- 5.1 Ubebygde deler av tomte skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
- 5.2 Kiosker, utsalgsboder, transformator kiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe.

6. BEBYGGELSENS UTFORMING

- 6.1 Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider.
- 6.2 Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med intensjonene i planen vist i illustrasjonsmaterialet.
- 6.3 Videre kan bygningsrådet kreve detaljplan for skilt, reklamebruk, utvendig belysning, husfarge, beplantning, gjerder og murer.

7. REKKEFØLGE

- 7.1 Felles biloppstillingsplasser som er nødvendig etter § 4.1 og vist på planen, skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene.

7.2 Utbyggingen skal i hovedsak følge følgende:

M-områder: M1-M2-M3 skal være påbegynt før M4 og M5.

MB-området skal påbegynnes i nord.

Privatrettslige avtaler i strid med planen er forbudt.

§ 3

OMRÅDER FOR BOLIGER

B1-B11

Byggegrenser: Se felles bestemmelser § 2.2

BEBYGGELSE

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus.
2. Hovedmøneretning er angitt på plankartet.
3. Bolighusene skal ha saltak.
Takvinkel B1, B4, B5, B6, B7 og B10 skal være 27° - 40° .
- Takvinkel B2 skal være 18° - 27° og den samme for alle boligene.
- Takvinkel B3 skal være 5° - 18° og den samme for alle boligene.
- Takvinkel B8, B9 og B11 skal være 22° - 40° .
4. Carport og garasje skal ha pulttak når disse er plassert inntil høyere husvegg.
5. Taktekkingen skal være av stein, og være i lyse farger fra rød mot grått.

§4

**OMRÅDER FOR BLANDET FORMÅL,
BOLIGER OG FORRETNINGER/KONTOR**

MB1 - MB2

1. Området skal bebygges med bygninger for forretningsdrift, kontor- og mindre handverksbedrifter som ikke er til sjenanse for boligene, samt boliger med tilhørende anlegg.
2. Det skal være bolig i overetasje og næringsareal i underetasje.
3. Næringsarealene skal ha adkomst fra fellesareal og gate mot øst.
4. Boligarealene skal ha adkomst fra vest via fellesavkjørsel.

§ 5

OMRÅDER FOR FORRETNINGER/KONTOR

M1 - M5

1. I området skal oppføres forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer, hotell- og restaurantvirksomhet etc.
2. Bygningsrådet kan innenfor området tillatel etablering av håndverk og lettere industriell virksomhet som har behov for publikumnærhet.

§ 6

OMRÅDET FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

01 - 02

1. I området 01 skal det drives skole og annen virksomhet knyttet til dette.
2. I området 02 kan det oppføres bygninger som er nødvendig for drift av kommunal avløpssystem. Bebyggelse skal ha maks 1 etasje og ha form og farge avstemt etter tenkt

bebyggelse i naboområdet.

§ 7

OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL

T1 - T4 og uten benevnelse

1. I områdene skal anlegges kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveger, rabatter, parkeringsplasser som vist på planen.
2. Område T1 og T2 er arealer for havneformål på land. I området T1 skal det være ilandstigningsplass fra småbåthavn og brygge. Liten bunkringsstasjon kan anlegges. Tankanlegg nedgraves. Kaifronten skal opparbeides etter detaljplan godkjent av bygningsrådet.

I området kan det ikke anlegges opplagringsplass for småbåter, men arealet kan sesong-messig nyttes til utstilling og annet virksomhet knyttet til et maritimt miljø.

I området T2 skal det være rampe for sjøsetting av mindre fartøyer og ilandføring av militært materiell.

3. Området T3 er arealer for almen bruk og ferdsel på vann.
4. Område T4 er arealer for havneformål på vann.

§ 8

FRIOMRÅDER

F1 - F2

1. Områdene skal benyttes til fellesopphold, lek og ballspill, som vist på planen.
2. Bygninger skal ikke oppføres i friområder. Bygningsrådet kan gjøre unntak når det gjelder mindre bygg som hører naturlig til friområdet og som ikke hindrer bruken av dette.
3. I området F1 skal det være ballplass, denne skal være ferdig opparbeidet når 50 % av boligene er innflyttet.

SPESIALOMRÅDER

S1 - S3

1. OMRÅDET S1 - BEVARINGSOMRÅDE - FORNMINNE.

- 1.1 Gravhaugen er fredet etter Kulturminneloven. Det samme er tilfelle med en sikringsone på 5 m fra haugens ytterkant. Det er gitt dispensasjon fra Kulturminneloven for framføring av gang- og sykkelveg på vestsiden av haugen. Under opparbeiding av denne vegen må det utvises spesiell aktsomhet. Dersom en skulle støte på noe mistenkelig i grunnen (mulig fornminne), må arbeidet stoppes og Kulturvernkontoret varsles.

Innen bevaringsområdet må det forøvrig ikke skje noen form for inngrep. Nødvendige tiltak i bevaringsområdet må skje i samråd med kulturminnemyndighetene.

S1 - S3

1. OMRÅDET S1 FOR GRAVHAUG

- 1.1 Området er avsatt til spesialområdet for verning av kulturhistorisk minnesmerke.

2. OMRÅDET S2 OG S3 FOR NAUST

- 2.1 Området skal bebygges med naust for lagring og oppbevaring av båter og annet utstyr knyttet til virksomhet på sjøen.
- 2.2 Naust skal bygges i grupper på 2-6 med avstand på 8 m mellom gruppene.
- 2.3 Naust skal ha saltak.
- 2.4 Ved inngåelse av avtale mellom grunneier og bruker, skal det reguleres det antall båter bruker kan ha i opplag i forbindelse med naustplass.

§ 10

FAREOMRÅDER

1. I området går forswarets 6" drivstoffledning fra søndre molo til Brekstad Vestre. På hver side av rørledningen skal det være en 6 m bred sikringssone. I sonen skal det ikke etableres bebyggelse.

Oddvar Looen
ØRLAND KOMMUNE
18.04.90