

ØSEN KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR STRAND.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for området,
som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER.
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER.
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER.
6. SPESIALOMRÅDER.
7. FORRETNINGSOMRÅDER.
8. LETTINDUSTRIOMRÅDE.
9. FELLESOMRÅDER.
10. FELLESBESTEMMELSER.

1.10 BYGGEOMRÅDER.

BOLIGER.

- 1.11 I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 1.12 Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.
- 1.13 Bygninger kan oppføres med inntil 3 etasjer i h.h.t. byggeforskriftens kapittel 23, definisjon av etasjetall. Bygningens gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m.
- 1.14 Bygningsrådet skal bestemme høyden på grunnmur eller pillarer (sokkelhøyden). Dersom pillarende har en høyde på 0,5 m eller mer, skal åpningen mellom disse kles med bord eller på annen passende måte etter bygningsrådets skjønn.
- 1.15 Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
- 1.16 Garasjer/boder kan i skrått terreng tillates oppført i 1 ½ etasje, men dog ikke en gesimshøyde over 4,0 m. Garasjer/boder på flatt terreng tillates oppført i 1 etasje, og tillatt gesimshøyde ikke over 3,0 m.
- Garasjer/boder skal ikke ha en grunnflate over 50 m², og den skal tilpasses bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.
Bygningens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
- 1.17 Plassering av garasjer/boder skal være vist på situasjonsplan, som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om det ikke skal oppføres samtidig med dette.
- 1.18 Garasjer/boder kan plasseres med vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftens bestemmelser.
- 1.19 Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende vegmyndighet, tillate at garasje/boder oppføres nærmere enn fastsatt i planen.
- 1.20 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker, som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- 1.21 Materialvalg og utforming av forstøtningsmurer og gjerder, må godkjennes av bygningsrådet.
- 1.22 Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.
- 1.23 Tomt nr. 2 i området S tillates ikke bebyggt før høyspentlinje er flyttet.

- 1.24 Mellom område E og I skal det innreguleres byggeområde for garasjeanlegg.

På område skal det bygges av private interesser, en felles garasje for kommunens befolkning, som har båtforbindelse til Sandviksberget.

1.25 Grad av utnyttning.

Grad av utnyttning på reguleringskartet angir største tillatte bebygd areal på tomte.

U er angitt i %.

Innenfor hver boligtomt skal det være minst to biloppstillingsplasser.

1.30 OFFENTLIGE BYGNINGER.

- 1.31 Området R skal nyttes til skole, barnehage, tilhørende idrettanlegg, lekeareal og parkeringsplasser.

- 1.32 For bebyggelse innenfor dette området kan bygningsrådet be om å få utarbeidet forprosjekt.

- 1.33 Bygninger kan oppføres med inntil 2 etasjer + underetasje.

1.34 ALLMENNNYTTIGE FORMÅL.

- 1.35 Området skal nyttes til samfunnshus/ungdomshus.

2.10 LANDBRUKSOMRÅDER.

- 2.11 Områdene skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger, som er knyttet til denne, kan oppføres i området.

3.10 TRAFIKKOMRÅDER.

3.11 I trafikkområder skal det anlegges:

- kjøreveger.
- gang- og sykkelveger.

3.12 De viste veger skal bygges etter de stigningsforhold. som er vist på reguleringskartet.

3.13 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg, skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

3.14 De tillatte avkjørsler til fylkesvegen er særskilt avmerket på planen.

3.15 I området mellom frisisiktlinjer og vegformål (frisiktsoner), skal det ved kryssavkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m., over tilstøtende vegers planum. (Jfr. bestemmelsene i veglovens § 31.)

3.16 Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveger og adkomstveger, som er vist på planen.

4.10 FRIOMRÅDER.

4.11 Områdene skal nyttes til turveger.

5.10 FAREOMRÅDER.

5.11 Områdene er sikringssone for høyspentlinje.

6.10 SPESIALOMRÅDER.

6.11 Område P er verneområde for fornminner, Området er gammel gravlund.

6.12 Område Q skal nyttes til pumpestasjon.

6.13 Område mellom veg og område S, skal nyttes til utslippskum.

7.10 FORRETNINGSOMRÅDER.

- 7.11 I området skal oppføres forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer, hotell- og restaurantvirksomhet. Lokaler til sosiale- og kulturelle formål i mindre omfang, kan innredes med bygningsrådets samtykke.

Bensinstasjon ønskes ikke i området.

Parkering legges på vist parkeringsareal utenfor området.

- 7.12 Dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning for mindre produksjonsenheter med salg av bl.a. egne produkter tillates.

- 7.13 Bygninger kan oppføres med inntil 2 etg.. Bygningsrådet kan gi tillatelse til oppføring av bygg med inntil 3. etg., dersom gode grunner tilsier nødvendigheten av dette.

Husene skal ha saltak.

Max. takvinkel 27° .

- 7.14 For bebyggelse innenfor dette området, kan bygningsrådet be om å få utarbeidet forprosjekt.

8.10 LETTINDUSTRIOMRÅDE.

8.11 I industriområdet tillates ikke etablert bedrifter, som etter bygningsrådet skjønn ved støy og andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder.

8.12 Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i planområdet.

8.13 På industriområdet kan tillates utsalg av egenproduserte og innkjøpte produkter.

8.14 På industriområdet tillates oppføring av bensinstasjon, garasjeanlegg og tilhørende parkeringsareal.

8.15 Max. gesimshøyde 6,0 m.
For mindre deler av anlegget kan tillates større høyder.

8.16 FELLESBESTEMMELSER FOR 7 OG 8 .

- Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger, som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.
- Bygningsrådet skal bestemme høyden på grunnmur eller pillarer (sokkelhøyden). Dersom pillarene har en høyde på 0,5 m eller mer, skal åpningen mellom disse kles med bord eller på annen passende måte etter bygningsrådets skjønn.

FASADER.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonis utforming. Utvendige farver, herunder farve på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

Takform og materialbruk skal tilpasses bebyggelsen i strøket forøvrig.

9.10 FELLESOMRÅDER.

9.11 For områdene J, K og L er det innregulert felles lekeplass. Arealet grenser mot områdene L og kommunal vei.

9.12 Felles parkering.

Det er innregulert felles parkeringsplass i tilknytning til lettindustri- og forretningsområde. Arealet grenser mot forretningsområde og Molovegen.

9.13 Felles avkjørsler.

Hver enkelt avkjørsel er felles for de eiendommer, som får adkomst fra den.

Følgende veier reguleres som felles avkjørsel:

Veg nr. 2

veg nr. 3

Veg nr. 4

veg nr. 5

veg nr. 6

På veg nr. 9 er den delen som er parallelt til Molovegen felles avkjørsel.

Atkomst til felt E er felles avkjørsel.

Atkomst til felt I er felles avkjørsel.

Felles avkjørsel er skravert på reguleringskartet.

10.10 FELLESBESTEMMELSER.

10.11 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

10.12 Bebyggelsen skal plasseres i de viste byggegrense. Bygningsrådet kan tillate at bebyggelsen trekkes lenger inn på tomten.