

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FORSØL I SØRØYSUND KOMMUNE.

Generelt.

§ 1.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Reguleringsplanen omfatter områder for:

Boligbebyggelse, forretningsbygg, industri, offentlig bebyggelse - og almennyttig formål, fri- og lekeareal og trafikkareal.

§ 3.

For de forskjellige felt og arter av bebyggelse er bl.a. maksimal utnyttingsgrad angitt på planen og i etterfølgende bestemmelser.

A. BOLIGBEBYGGELSEN.

§ 4.

I boligområdene tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder, lagervirksomheter og opplag, bortsett fra felles garasjer som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper.

§ 5.

Butikker kan ikke innredes på andre steder enn der det er vist på planen.

§ 6.

Boligbebyggelsen skal bestå av frittliggende bolighus (ene- og tomannsboliger) og rekkehus.

§ 7.

Vertikalt delte tomannsboliger tillates på tomter som naturlig lar seg dele.

Bygningsrådet kan henvise slik bebyggelse til tomter som etter bygningsrådets skjønn egner seg for denne boligtype.

§ 8.

Våningshusenes grunnflate må ikke være større enn den på planen angitte, maksimale utnyttingsgrad tillater. Garasje og uthus kommer i tillegg. Bygningsrådet kan, hvor spesielle forhold taler for det, og hvor bebyggelsens behov for parkeringsareal og åpne arealer er tilfredsstillende varetatt, tillate overskridelse av den angitte maksimale utnyttingsgrad.

§ 9.

Bebyggelsen skal, der det er vist, oppføres med det antall etasjer som er angitt på planen. Ingen bygning kan oppføres i mer enn 2 etasjer.

§ 10.

Bebyggelsen skal holdes i en slik høyde at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Gjennomsnittlig høyde fra ferdigplanert terreng til hovedgesims henholdsvis gavlspliss skal ikke overstige:

3,5 m	henholdsvis	6,0 m	for 1 etasjes bebyggelse
4,5 "	"	7,0 "	" " 1½ "
6,0 "	"	8,0 "	" " 2 "

§ 11.

Bebyggelsen legges i byggelinje hvor slik er angitt, men bygningsrådet kan tillate at den trekkes lenger inn på tomten. Der hvor byggelinje ikke er vist, skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 12.

Alle bygninger skal kvartalsvis ha samme møneretning, hvor annet ikke er vist på planen. Hvor det på planen er angitt møneretning skal denne følges.

§ 13.

Bebyggelsen skal ha ensartet takform og takvinkel for sammenhørende grupper. Takvinkelen skal være 15 - 30 grader. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform og takvinkel.

§ 14.

Takoppbygg og nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker og overlysvinduer, tillates bare hvis bygningsrådet finner at særlige forhold taler for det.

GARASJER OG BILOPPSTILLINGSPLASSER:

§ 15.

Det skal til hver leilighet være minst 1 biloppstillingsplass, jfr. også § 20.

§ 16.

For grupper av boliger som oppføres under ett, rekkehus og kjedehus skal (felles) garasjer og parkeringsplasser være angitt i bebyggelsesplanen. Bebyggelsesplanen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 17.

Hvor det er angitt på planen, skal garasjer plasseres som vist. For øvrig skal enkle garasjer (eller parkeringstak) fortrinnsvis bygges i sammenheng med bolighuset og tilpasses dette i form og utseende. Hvor spesielle forhold

taler for det, kan bygningsrådet tillate oppført frittstående garasjer. Garasjer skal i tilfelle plasseres slik i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning.

Hvor terrengmessige eller andre forhold gjør det vanskelig å legge garasje på egen tomt, kan bygningsrådet henvise til tomt for felles garasjeanlegg.

§ 18.

Garasjer tillates, hvor ikke annet er angitt i planen, bare oppført i 1 etasje og, når det skal gis plass til 2 biler, med maksimal grunnflate 40 m².

§ 19.

For frittliggende bolighus (ene- og tomannsboliger) skal det utenom garasje være oppstillingsplass for minst 1 bil for hver bolig på egen grunn, vanligvis foran garasjen. Bygningsrådet kan forlange at det mellom biloppstillingsplass og gate ikke oppsettes port. Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 20.

Plassering av garasjer skal byggeanmeldes sammen med bolighus, selv om garasjer vil bli oppført på et senere tidspunkt enn bolighuset.

UTSEENDE , MATERIALVALG OG FARGE.

§ 21.

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse.

§ 22.

Farge på bebyggelsen skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at husgrupper skal fargesettes etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

INNHEGNING OG YTRE UTSTYR.

§ 23.

Gjerders (eventuelt hekk eller buskplantning) oppsetting, konstruksjon, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet. Porter og portstolper skal ikke ha større høyde enn gjerde og fortrinnsvis være av samme materiale.

§ 24.

Tørkestativ med eventuell innhegning plasseres slik at de blir til minst mulig ulempe for naboene og strøket. Plassering og eventuell innhegning skal godkjennes av bygningsrådet, som også kan kreve slike innretninger plassert og utført etter en samlet plan for en gruppe bolighus.

§ 25.

Søppelbeholdere plasseres slik at de blir lett tilgjengelig og minst mulig synlige. Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 26.

For grupper av boliger som oppføres under ett, rekkehus og kjedehus, skal det utarbeides felles opparbeidelsesplan for terrengbehandling, beplantning og parkering som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 27.

For hus med flere leiligheter skal antenneanlegg være felles for hvert hus.

B. FELLESAREAL OG FRIOMRÅDER.

§ 28.

Friområder skal opparbeides etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

C. FORRETNINGSBYGG.

§ 29.

På arealet tillates vanligvis bare oppført bygninger for virksomheter som etter bygningsrådets skjønn tjener beboerne i det område sentret skal betjene, og som ikke er skjemmende eller sjenerende for strøket.

§ 30.

Bensin- og servicestasjoner tillates bare hvor bygningsrådet finner at særlige grunner taler for det og forholdene, bl.a. trafikkmessig, ligger til rette for det.

§ 31.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 32.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer uten takoppbygg og med flatt tak. Hvor spesielle grunner taler for det, kan bygningsrådet, innen rammen av bygningslovens regler godkjenne en annen byggehøyde og takform.

§ 33.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for hele kvartalet.

§ 34.

Gårdsplass kan med bygningsrådets samtykke inngjerdes med inntil 2 m. høye tette gjerder. Forøvrig tillates tomtene ikke inngjerdet. Det skal nyttes kantstein som begrensning mellom parkmessig behandlet del av tomten og areal for kjøre-

og gangtrafikk, evt. kan også lave parkgjerdar benyttes etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 35.

All parkering og av- og pålessingskal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et etter bygningsrådets skjønn tilstrekkelig stort areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående.

D. OFFENTLIG BEBYGGELSE.

§ 36.

Utnyttingsgrad og bygningsmasser skal stå i et harmonisk forhold til den omliggende bebyggelse. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, likeså adkomstveier, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l.

E. INDUSTRIBEBYGGELSE.

§ 37.

Tomtene skal nyttes til bebyggelse for industriell virksomhet (industri, lager, servicebedrifter o.l.) og anlegg i tilknytning til denne. Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende boligstrøk, kan nektes oppført, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industriarealer.

§ 38.

Bygningsrådet kan etter at helserådets uttalelse er innhentet tillate innredning av enkelte boliger som er nødvendig for driften av de enkelte anlegg (vaktmesterleiligheter o.l.).

§ 39.

Hvor tomtedeling er vist på planen, er denne å betrakte som vegledende, og bygningsrådet kan godkjenne andre delelinjer. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form. Før delingslinje fastsettes kan bygningsrådet kreve framlagt forprosjekt for bebyggelsen.

§ 40.

Utnyttingsgraden kan være maksimum 0.8. Minst 1/3 av nettotomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelager.

§ 41.

Det kan bygges i opptil 2 etasjer eller en gjennomsnittlig gesimshøyde på 9 m. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet godkjenne en større byggehøyde.

§ 42.

Hvor eiere av tilgrensende tomter er enige om det, kan bygningsrådet godkjenne at det bygges til nabogrense med brannvegg, når gavlene dekker hverandre.

§ 43.

Bebyggelsesplanen for hver enkelt eiendom skal utformes på en arkitektonisk tilfredsstillende måte i seg selv og i forhold til naboeiendommene, og den skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 44.

Bygningene skal ha tilfredsstillende fasademessig utstyr og fasadeutforming til alle sider, og skjemmende tekniske anlegg må unngås eller skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

§ 45.

All parkering og av- og pålessing av varer skal skje på egen grunn. Av hver tomt utlegges og opparbeides et til- trekkelig areal til det antall parkeringsplasser som etter bygningsrådets skjønn vil svare til bedriftens framtidige behov. Bygningsrådet kan, hvor spesielle forhold tilsier det, tillate at deler av arealet mellom byggelinje og gate nyttes til parkering, i den utstrekning dette ikke hindrer nødvendig sikt i kryss og innkjørsler.

§ 46.

Den ubebygde del av tomta skal opparbeides på en mest mulig tilfredsstillende måte og så vidt mulig parkmessig behandles.

Utvendig lagring skal ordnes slik at den blir minst mulig synlig, eventuelt skjermes med murer eller annen innhegning. Hvor tomtene vil bli sett ovenfra, kan bygningsrådet kreve at opplagsplass skjermes med tak. Areal mellom gate og byggelinje tillates ikke nytt til lagring.

§ 47.

Innhegning (gjerder, eventuelt hekker) skal godkjennes av bygningsrådet. Det samme gjelder innhegnings plassering, høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Areal mellom gatelinje og byggelinje kan eventuelt bare innhegnes med lave parkgjerder eller hekker.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 48.

Mot hovedveger og samleveger tillates ikke porter eller inn- og utkjørsler for tomter som har mulighet for atkomst fra lokal veg. Slike tomter skal planlegges med atkomst fra lokalvegen.

§ 49.

Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre. Det skal ved byggeomelding gjøres greie for disse forhold, som skal godkjennes av bygningsrådet og forøvrig utføres etter anvisninger fra ingeniørvesenet eller vedkommende tekniske etat.

§ 50.

Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer skal dessuten angis på fasadeopprissene.

Skjemmende forstøtningsmurer bør unngås og terrengforskjeller formidles ved mest mulig jevne terrenglinjer. Hvor planeringen likevel vil føre til forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene senkes, eventuelt heves, eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

§ 51.

Eksisterende trær bør søkes bevart. Forøvrig må tomtene ikke beplantes slik at det blir sjenerende for naboer eller for ferdselen.

§ 52.

Transformator kiosker og stolper for elektrisitet og telefon søkes plassert så diskret som mulig, såvel på offentlig som på privat eiendom.

§ 53.

I de regulerte friområder kan bygningsrådet tillate at det oppføres barnehager og mindre bygninger i tilknytning til lek og idrett, og dessuten transformator kiosker. Bygningsrådet skal ha for øye at disse anlegg får en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med omliggende bebyggelse og terreng.

§ 54.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Sørøysund kommune.

§ 55.

Etter at disse bestemmelser er trådt ikraft, er det ikke tillatt ved privat servitut å opprette forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 56.

Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.