

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR GRØA, SUNNDAL KOMMUNE

§ 1

Områdets begrensning er vist med bred stiplet strek på reguleringsplanen.

§ 2

For de forskjellige felt og arter av bebyggelse er maksimal utnyttingsgrad angitt i etterfølgende bestemmelser. For beregning av utnyttingsgrad henvises til byggeforskriftene.

§ 3

For de forskjellige arter bebyggelse med tilhørende ytre anlegg gjelder etterfølgende bestemmelser.

For hele området gjelder dessuten fellesbestemmelsene.

A. BOLIGBEBYGGELSEN

Bebyggelsens art

§ 4

Arealet skal bebygges med bolighus med tilhørende garasjer.

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

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

§ 5

Som angitt på planen skal arealet bebygges med:

- a) frittliggende bolighus (ene- og tomannsboliger)
- b) frittliggende og/eller sammenkjedede bolighus planlagt under ett.

Vertikalt delte tomannsboliger tillates på tomter som naturlig lar seg dele i to regulære parseller. Bygningsrådet kan henvise slik bebyggelse til tomter som etter bygningsrådets skjønn egner seg for denne boligtype.

Bebyggelsens begrensning (utnyttelsesgrad), plassering og ytre form.

§ 6

For de forskjellige felter gjelder følgende maksimale utnyttingsgrader:

- a) frittliggende bolighus (ene- og tomannsboliger) - U = 0.15
- b) frittliggende og/eller sammenkjedede boligbebyggelse planlagt under ett - U = 0.20

Bygningsrådet kan, hvor spesielle forhold taler for det, og hvor bebyggelsens behov for parkeringsareal og åpne arealer og for åpenhet for øvrig er tilfredsstillende ivaretatt, tillate overskridelse av de angitte maksimale utnyttingsgrader.

§ 7

Bebyggelsen skal oppføres med det antall etasjer som er angitt på planen, hvor det på planen er påskrevet etasjetall. Ellers tillates inntil $1\frac{1}{2}$ etasje. Hvor bygningsrådet finner at forholdene ligger til rette for det, og hvor intet annet er angitt, kan det i særlige tilfelle tillates 2 etasjer. For beregning av etasjetall og høyde gjelder reglene i byggeforskriftene.

§ 8

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 respektive gavlspliss skal ikke overstige:

3,5 m respektive 6,0 m for 1 etasjes bebyggelse
 4,5 m respektive 7,0 m for $1\frac{1}{2}$ etasjes bebyggelse
 6,0 m respektive 8,0 m for 2 etasjes bebyggelse

§ 9

Bebyggelsen legges i byggelinje hvor slik er angitt. Bebyggelsen plasseres som vist på planen hvor bebyggelsens plassering er angitt.

§ 10

Bygningsrådet kan godkjenne at eneboliger i kjede bygges til nabogrense med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene om dette, jfr. for øvrig bygningslovens § 70.2 og byggeforskriftenes kap. 26, :11.

§ 11

Hvor det på planen er angitt møneretning skal denne følges.

§ 12

Bebyggelsen skal ha ensartet takform og takvinkel for sammenhørende grupper.

Takoppbygg og nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke for 2 etasjes hus og for øvrig bare hvor bygningsrådet finner at særlige forhold taler for det.

Garasjer og uthus.

§ 13

Det skal til hver bolig være minst 1 biloppstillingsplass, jfr. for øvrig vedtekt til bygningslovens § 69, jfr. § 76.

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

§ 14

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 (eller parkeringstak) - og eventuelle uthus - skal i tilfelle plasseres slik i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. For øvrig kan garasjer plasseres mot nabogrense og skal plasseres innenfor de regulerte byggeavstandsgrenser eller i byggelinje, hvor dette er angitt. Ingen bygningsdel (gesims e.l.) må rage ut over nabogrense.

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

Garasjer tillates, hvor ikke annet er angitt i planen, bare oppført i 1 etasje og med maksimal grunnflate 40 m².

§ 15

For frittliggende bolighus (ene- og tomannsboliger) skal det utenom garasje (eller parkeringstak) 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.

§ 16

Plassering av garasje skal anmeldes sammen med bolighus selv om den ikke skal oppføres samtidig.

Utseende, materialvalg og farge.

§ 17

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

§ 18

Utvendige farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Innhegning og ytre utstyr.

§ 19

Gjerder m.m. skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet, som også kan kreve at innhegning, forstøtningsmurer, garasjeinnkjørsler m.m. skal utføres etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet for hvert kvartal eller gateløp. Gjerders høyde skal ikke overstige 80 cm inkl. sokkel inntil 15 cm høy.

Porter og portstolper skal ikke ha større høyde enn gjerde og fortrinnsvis være av samme materialer.

§ 20

Ved sammenkjedet bebyggelse planlagt under ett, kan bygningsrådet godkjenne at tomtene etter en samlet plan helt eller delvis innhegnes med inntil 2 m høye tette gjerder.

§ 21

Tørkestativer med eventuell innhegning plasseres slik at de blir til minst mulig ulempe for naboene og strøket. Plassering og eventuell innhegning skal anmeldes og godkjennes av bygningsrådet.

§ 22

Plassering av søppelbeholdere søkes løst i samband med bebyggelsen og slik at de blir lett tilgjengelige og minst mulig synlige. Plasseringen skal anmeldes og godkjennes av bygningsmyndighetene.

For grupper av boliger som oppføres under ett, skal det utarbeides felles opparbeidelsesplan for terrengbehandling, beplantning, parkering og de forhold som er nevnt under §§ 20 - 22.

Friområder og fellesarealer.

§ 23

Friområder og fellesarealer skal opparbeides etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

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

Bygningsrådet kan kreve at to eller flere tomter får felles avkjørsel og henvises til felles parkeringsplass og/eller garasjeplass.

Byggearbeidets påbegynnelse.

§ 24

Før en enkelt tomt kan bebygges, kan bygningsrådet kreve at det skal foreligge godkjent tomtedeling for hele kvartalet samt fullstendig detaljplan for de tilstøtende gater med vann- og kloaknett.

B. BUTIKK OG SERVICEANLEGG, KONTORER

§ 25

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

§ 26

Bensin- og servicestasjoner tillates bare på tomter som er regulert for dette eller hvor bygningsrådet finner at særlige grunner taler for det og forholdene, bl.a. trafikkmessig, ligger til rette for det.

§ 27

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan henvise virksomheter som antas å ville medføre ulemper, til industristrøk.

§ 28

Hvor det på planen er angitt utnyttingsgrad, kan bebyggelsen oppføres i inntil denne utnyttingsgrad. For øvrig kan tillates en utnyttingsgrad som er inntil 50 pst. høyere enn utnyttingsgraden for de tilstøtende strøk.

§ 29

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 for forholdet mellom avstand og bygningshøyde ved frittliggende bebyggelse, godkjenne en annen byggehøyde og takform.

§ 30

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for hele arealet.

§ 31

Garasjer skal legges i samband med bebyggelsen for øvrig.

§ 32

Intern gårds plass kan med bygningsrådets samtykke inngjerdes med inntil 2 m høye tette gjerder. For øvrig tillates tomtene ikke inngjerdet.

§ 33

All parkering og av- og pålessing skal 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. Bygningsrådet kan påby at det avsettes felles areal til parkering og trafikkavvikling.

C. OFFENTLIG OG ALLMENNUTTTIG BEBYGGELSE

§ 34

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 atkomstveier, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l. Om bebyggelsens høyde og etasjetall vises til bygningslovens § 72.

D. INDUSTRIBEBYGGELSE

§ 35

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.

§ 36

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

§ 37

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

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet (vegledende) tomtedelingsplan for et større område.

§ 38

Utnyttingsgraden kan være maksimum 0,8. Minst 1/3 av netto-tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelager.

§ 39

Det kan bygges i opptil 2 etasjer eller en gjennomsnittlig gesimshøyde på 9 m.

§ 40

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggeavstandsgrenser. Bebyggelsen skal oppføres i byggelinje, hvor slik er angitt. Angitte byggeretninger skal følges.

§ 41

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

§ 42

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, som kan kreve innsendt forprosjekt før byggesøknad.

§ 43

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.

§ 44

All parkering og av- og pålessing av varer skal skje på egen grunn. Av hver tomt utlegges og opparbeides et tilstrekkelig areal til det antall parkeringsplasser som etter bygningsrådets skjønn vil svare til bedriftens fremtidige behov. Bygningsrådet kan, hvor spesielle forhold tilsier det og det ikke strider mot de parkmessige hensyn, tillate at deler av arealet mellom byggeavstandsgrense eller byggelinje og gate nyttes til parkering, i den utstrekning dette ikke hindrer nødvendig sikt i kryss og innkjørsler. Bygningsrådet kan påby at det avsettes felles areal til parkering og trafikkavvikling.

§ 45

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 bebyggelsen i en viss utstrekning vil bli sett ovenfra, kan bygningsrådet kreve at opplagsplass skjermes med tak.

Areal mellom gate og byggeavstandsgrense eller byggelinje tillates ikke nytt til lagring.

§ 46

Innhegning skal anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Areal mellom gatelinje og byggeavstandsgrense eller byggelinje kan eventuelt bare inngjerdes med lave parkgjerder eller hekker.

FELLESBESTEMMELSER

§ 47

Mot hovedveger og samleveger tillates ikke porter eller inn- og utkjørsler for tomter som har mulighet for atkomst fra lokalvegen.

§ 48

Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre. Det skal ved byggeanmeldelsen gjøres greie for disse forhold, som skal godkjennes av bygningsrådet og for øvrig utføres etter anvisninger fra teknisk etat.

§ 49

Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terrengkoter skal være heltrukne og koter for ferdig planert terreng stiptet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer skal dessuten angis på fasadeopprissene.

Skjemmende forstøtningsmurer bør unngås og terrengforskjeller formildes ved mest mulig jevne terrenglinjer. Hvor planer-

ingen likevel vil føre til forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, bør det fortrinnsvis nyttes naturstein og bygningsrådet kan påby at planeringslinjene senkes, eventuelt heves, eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

§ 50

Eksisterende trær bør søkes bevart. For øvrig må tomtene ikke beplantes slik at det blir sjenerende for naboer eller for den kjørende trafikk. Det samme gjelder espalier eller lignende arrangementer.

§ 51

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

§ 52

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven, kommunens vedtekter til denne loven og departementets byggeforskrifter.

§ 53

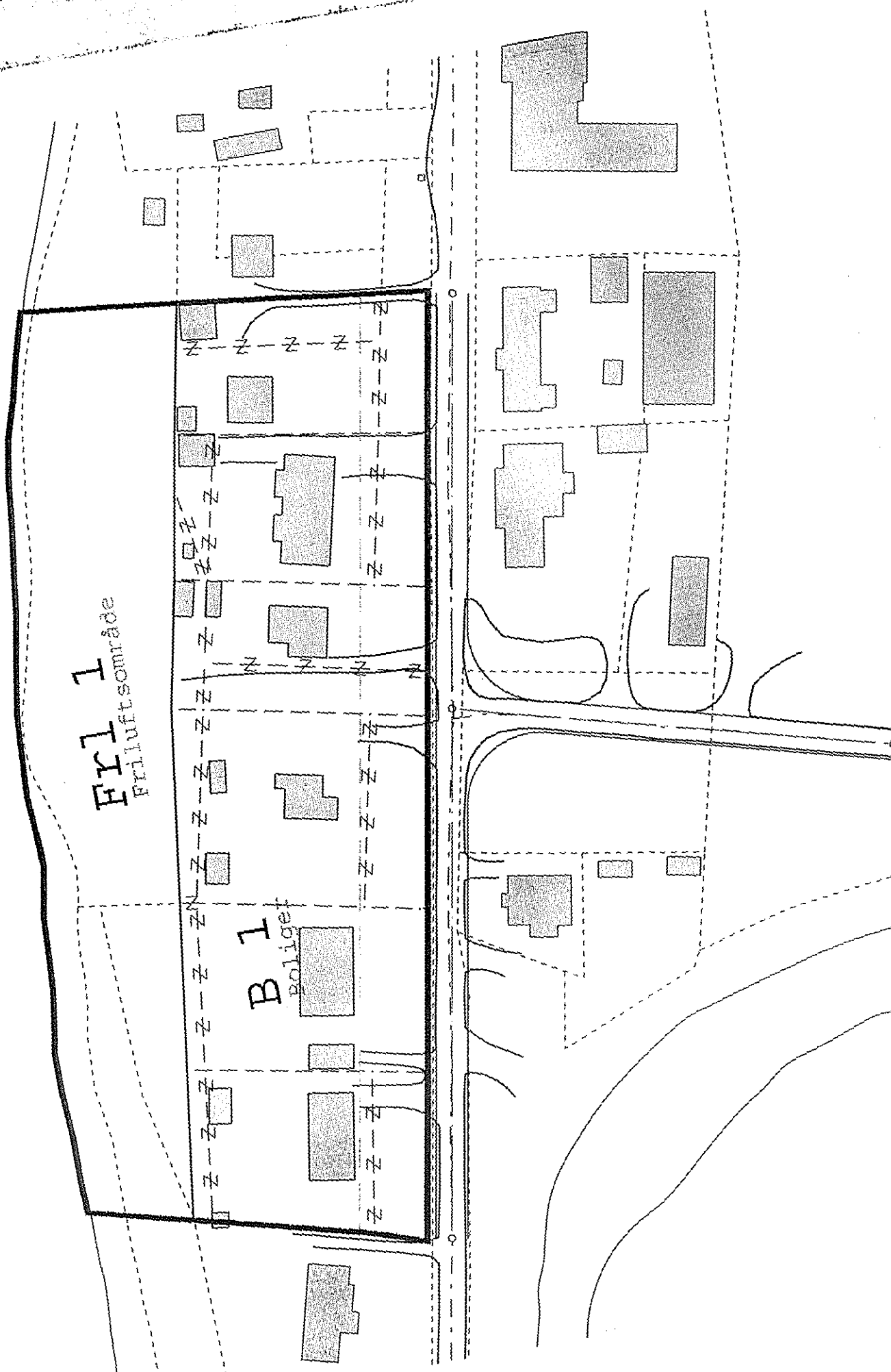
Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

§ 54

Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven, kommunens vedtekter til denne loven og departementets byggeforskrifter, tillate mindre unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 21/6 19 71



FRI 1
Friluftsområde

B 1
Poliset

9