

REGULERINGSBESTEMMELSER

1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

1.1 Generelt

- a) Bygningene skal ha tradisjonell hovedform og takform.
- b) Tak utføres som saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Det skal benyttes tradisjonell kledning av tre på yttervegger. Tradisjonelle farger som hvitt, rødt og oker tillates.
- c) Bebyggelsen skal bestå av frittstående bygninger med åpninger imellom.
- d) Forstøtningsmurer skal utføres med naturstein med solid håndverksmessig utførelse.
- e) Sammen med byggesøknad skal det innsendes detaljert situasjonsplan med snitt og oppriss av hele tomtearealet samt tilgrensende terreng og bebyggelse med kotehøyder, stigningsforhold, uteoppholdsplasser, parkering, avfallshåndtering og skjerming. Materialvalg skal angis.

1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BK1

- a) Konstruksjoner og bruk skal tåle stormflo opp til cote 2,7. Rom for varig opphold må ligge over kote 3.
- b) Taktekking skal være av tradisjonelle materialer som skifer eller torv. Det kan tillates inntil 1 ark eller vinkel per bygning.
- c) Kledning på yttervegger skal ha dimensjonering og profilering som kan dokumenteres brukt på de eldste bygningene i området.
- d) Bygga (åpninger, vinduer og dører) skal være i tråd med stedets arkitektur, men bygga kan likevel ha innslag av vår tids arkitektur. Falske sprosser tillates ikke. Vinduer skal være sidehengslet.
- e) Takavslutning mellom gavlvegg og vindbord kan være maksimalt 10 cm, takutstikk på langvegg kan være maksimalt 20 cm
- f) Tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren for uttalelse før vedtak om byggetillatelse gis.
- g) Underetasje benyttes til parkering, boder, avfallsrom etc. Øvrige etasjer benyttes til boligformål. Bredden på det vestligste bygget skal være maksimalt 8,0 m og bredden på det østligste bygget maks 7,5 m.
- h) Maksimal tillatt mønehøyde er satt til kote +13,5 for det vestligste bygget og cote 11,75 for det østligste bygget.
- i) Maksimalt tillatt bebygd areal % -BYA er satt til $BYA = 75\%$ ~~80~~%. Bygningsdeler under terreng (kjeller) medregnes ikke i % -BYA.
- j) Det er krav om 1,0 parkeringsplass per boenhet.
- k) Det skal gjennomføres grunnundersøkelser før ny bebyggelse kan oppføres og terreng bearbeides.
- l) Det er angitt inn-/utkjøring til parkeringskjeller med avkjørselpil. Dersom det ved detaljplanlegging framkommer bedre inn-/utkjøringssted kan dette endres i forhold til planen. Dette må framgå av situasjonsplanen.
- m) Eventuelle terrasser skal være inntrukket i fasaden.

- n) Byggegrense mot sjø ligger i bygningenes fasade mot sjøen.
- o) Tiltak i o_F1, o_L1, o_L2, o_G1 og B1 skal vises på en samlet landskapsplan for området.

Rekkefølgekrav

- p) o_L1, o_L2 og o_G1 skal opparbeides før nye boliger i B1 kan tas i bruk.

1.3 Telekomunikasjonsanlegg, T1

- a) Installasjoner skal sikres mot klatrefare etc.
- b) Byggegrensen følger formålsgrensen.

1.4 Lekeplass, o_L1 – o_L2

- c) Lekeplassene er offentlige areal.
- d) Lekeområde skal opparbeides med sandlek, bevegelseslek, benker og bord. Området skal være tilgjengelig uten bratte stigninger eller trinn og skal kunne brukes av en størst mulig brukergruppe i forhold til funksjonsevne.
- e) Det skal anlegges fysisk og visuell skjerming mellom lekeareal og parkering.

1.5 Angitt bebyggelse- og anleggsformål: Bolig, forretning, kontor, forsamlingslokale, (det gamle kommunehuset), B/F/K/FS1

- a) Ved utbedring og reparasjon skal bygningens eksteriør med hensyn til form, materialer, detaljer, farger o.a. bli opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.
- b) Bygningen tillates ikke revet. Dersom det oppstår brann eller skade, skal bygningen gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør tilsvarende det tidligere.
- c) Den gamle kommunestyresalen skal tas vare på.
- d) Byggegrense mot vegen ligger langs bygningens fasade mot vegen.
- e) Maksimalt tillatt bebygd areal % -BYA er satt til BYA=60%

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

Belysningsarmatur evt. skilt og reklame, gatebelegg o.l. skal tilpasses strøkets karakter.

2.1 Veg, o_V1-o_V2

På trafikkområder er det ikke lov med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av området.

2.2 Gang-/sykkelveg, o_G1

Gang-/ sykkelveg skal ha maks stigning 1:15

2.3 Annen veggrunn - grøntareal

Området er avsatt til annen veggrunn – grøntareal. Arealet kan nyttes til snølagring så lenge det ikke er til hinder for friskten.

2.4 Parkeringsplasser, o_P1

Arealet P1 er offentlig parkeringsplass.

3. Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

3.1 Friområde, o_F1

- a) På friområdet kan kommunen tillate oppføring av bygninger og innretninger som fremmer området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde. Tiltak skal være vist på en samlet plan for området.
- b) Kaias funksjon skal opprettholdes og kaia kan utbedres. Kaia skal ha tradisjonell utforming og materialbruk av treverk.
- c) Tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren for uttalelse før vedtak om byggetillatelse gis.
- d) Byggegrense for tiltak i friområde ligger i formålsgrensen mot sjøen.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL 12-5 nr. 6)

6.1 Havneområde i sjø, o_H1

- a) Det kan tillates anlagt brygger for ilandstigning fra båt. Brygger skal, så langt som mulig, utformes med intensjon om tilgjengelighet for alle. Eventuelle brygger skal være av reversible konstruksjoner av treverk.
- b) Tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren for uttalelse før vedtak om byggetillatelse gis.

7. Hensynssone (PBL § 12-7)

7.1 Bevaring kulturmiljø BV1

Tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren for uttalelse før vedtak om byggetillatelse gis.

7.2 Hensynssone landskap H550

Den naturlige stranda skal ivaretas uten inngrep. Det er ikke tillatt med tiltak som svekker eller tildekker den naturlige stranda som historisk landskapselement.

8. Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

8.1 Utforming b1 – b2

- a) Innenfor arealet b1 på felt BK1 kan det bygges et utbygg. Plasseringen av utbygget kan endres i forhold til planen dersom en ved detaljplanlegging finner bedre inn-/ utkjøringssted til parkeringskjeller. Dette må fremgå av situasjonsplanen.
- b) Innenfor arealet b2 på felt BK1 tillates det å bygge under terreng mot veg. Denne bygningsdelen kan bygges nærmere veg V1 enn byggegrensen som er angitt på plankartet.

Henvisninger til bestemmelser om tilgjengelighet i teknisk forskrift TEK10:

Reguleringsplan for Øksendalsøra - kommunehusområdet

Reguleringsbestemmelser vedtatt av Sunndal kommunestyre k-sak 31/16, dato 04.05.2016

Endring vedtatt den 23.01.2018 ØP-sak 5/18

- a) Bygningene skal ha trinnfri adkomst til hovedinnganger, stigning maks 1:20, 1:12 tillates på korte avstander.
- b) Det skal opparbeides uteoppholdplasser som er tilgjengelige for bevegelseshemmede.