

REGULERINGSFØRESEGNER FOR SJØHOLT SYD, DEL 1

- § 1. Reguleringsføresegnene er knytt til Reguleringsplan for Sjøholt Syd, Del 1, Ørskog kommune, datert 16.10.1989.
- § 2. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innafor denne grensa gjelder desse føresegnene ved siden av plan - og bygningslova med føreskrifter og dei ålmene bygningsvedtekter for Ørskog kommune, unnatak frå føresegnene kan kor særlege grunnar taler for det, tillatast av bygningsrådet innafor same lovramme.
- § 3. Området regulerast til følgjande formål:

Byggeområde:

- a) Byggeområde for bolig
- b) Byggeområde for naust
- c) Byggeområde for offentlege bygningar

Landbruksområde:

Jordbruk

Trafikkområde:

- a) Kjøreveg, parkering
- b) Gangveg/fortau

Friområde:

Areal for park turveg, idrett og lek

Spesialområder:

- a) Gravlund
- b) Antikvarisk verneobjekt
- c) Frisiktsone

Fellesområder:

- a) Felles avkjørsel og parkering
- b) Felles leikeområde

303226ra.bw

KODE: SJØHOLT SYD

§ 4. Bygg, innretningar eller tiltak kan ikkje førast opp eller settast iverk utan godkjenning frå bygningsrådet. Med søknad om slik godkjenning skal det følgje ein situasjonsplan som gjev alle dei opplysningane bygningsrådet finn naudsynt for å ta stode til søknaden i høve til reguleringsplan.

§ 5. Det skal så langt som råd er takast omsyn til eksisterande vegetasjon i området. Felling av større tre bør berre skje når det er naudsynt for rydding av vegbane, byggegropar o.l. Der utbyggingsarbeid har ført til skade på mark og vegetasjon, skal den opphævelege markflata setjast istand att så langt råd er, så sant arealet ikkje skal opparbeidast til hage, park o.l.

§ 6. Bustadområde:

- a) I området kan oppførast budstadius i inntil 1 1/2 etasje over topp kjellar/sokkelmur med tilhøyrande garasjar. Der terrenget ligg til rette for det, kan det tillatast at underetasjen innreiddast i samsvar med føresegnene i byggeføreskriftene.
- b) Grunnflata i bygningane innklusive garasje, må ikkje overstige 25% av tomtene sine nettoareal.
- c) For kvar einskild tomt skal det avsettast plass for ein garasje/carport, samt plass for oppstilling av minst 1 bil på eigen grunn.
- d) Garasje eller anna uthus som står for seg sjølv skal ha ei utforming, materialbruk og farge som svarar til det huset det tilhøyrer.
- e) Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplan som følgjer med byggemeldinga for bustadhuset sjølv om garasjen ikkje skal oppførast samstundes med dette.
- f) Takvinkel skal fastsetjast av bygningsrådet som kan krevje at bygningar i same gruppe eller langs same vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- g) Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldingane sjå til at bebyggelsen får ei god og harmonisk utforming med tanke på terreng og materialbruk.

- h) Eignedommen tilhørende Malfinn Eide, gnr. 91 bnr. 11 og 27, og eignedommen Fjelle, gnr. 91 bnr. 26 er regulert til bustadformål utan tomteinndeling. Tomteinndeling og utbygging av området kan først skje etter at godkjent bebyggelsesplan føreligg.

§ 7. Byggeområde for naust.

Oppføring av naust innafor regulert naustområde kan berre skje etter plan godkjent av bygningsrådet. Naust skal ha saltak og tilpassast eksisterande sjøhus i form, farge og materialbruk.

§ 8. Byggeområde for offentleg utbygging

- a) Bebyggelsen sin art og utforming avkøyrslar, parkering, beplanting, innhegning m.v. skal i kvart einskild tilfelle godkjennast av bygningsrådet.
- b) Bygging av idrettshall må sjåast i samanheng med utforming og utnytting av område FR3. Godkjent detaljplan for heile anlegget, baner, hall, parkering, beplanting må føreligge for utbygging av idrettshall kan starte opp. Hallen bør tilfredstille krava som vert sett for å få tilskudd fra STUI.

§ 9. Friområde

- a) Område FR1 skal bevarast i noverande form, men naudsynt rydding av busker og kratt for å nytte området til rekreasjon kan tillatast.
- b) Området FR3 er avsett til anlegg for idrett og sport. Planen har sett av tilstrekkeleg areal til ei ny treningsbane med løpebaner. Området skal ha tilkomst fra Veg nr 2 og naudsynt parkering skal ligge innafor grensa for FR3. Godkjent detaljplan må føreligge før utbygging av idrettsanlegget kan starte opp.
- c) Området FR4 omfattar deler av "heimeskogen" på prestegarden. Skogsdrifta skal halde fram som før, men ein vil legge til rette for at skulen og lokalmiljøet får nytte dette området for framtida til ekskursjonar og ulike fritidsaktivitetar.

§ 10. Spesialområde

- a) Framtidig utviding av gravlunden er ikkje vist i planen, men ei utviding mot øst sjåast som sannsynleg. Ei slik utviding vil kome som ei reguleringsendring/-revidering av forelagt plan.
- b) Området utsatt til antikvarisk-verneobjekt inbefattar vern av prestebustaden og stabbur. I området kan det tillatast oppført ny paktarbustad og bygningar som elles hamsamanheng med eksisterande bruk av området. Før bygningsrådet kan ta stilling til nybygg, ombygging eller rivning, skal desse planane sendes Fylkeskonservatoren for uttalelse.

Bevaringsverdige tre, tregrupper eller anna verdifull vegetasjon bør en så langt det er mogleg, ta vare på.

