

**REGULERINGSBESTEMMELSER  
I TILKNYTNING TIL  
REGULERINGSENDRING INNENFOR  
REGULERINGSPLAN FOR SJØHOLT VEST I ØRSKOG KOMMUNE**

§ 1.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet datert 16.06.1994 er vist med reguleringsgrense.

Arealet innen planområdet er regulert til:

I.	BYGGEOMRÅDER	-	boliger
III.	OFF. TRAFIKKOMRÅDER	-	kjøreveg
		-	gangveg
IV.	FRIOMRÅDER	-	park, lek og turveg
V.	FAREOMRÅDER	-	høgspennet kraftledning
VI.	SPECIALOMRÅDER	-	frisiktsone

**FELLESBESTEMMELSER**

§ 2.

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og gjeldende bygningsvedtekter for Ørskog kommune.

Det er ved private servitutter ikke tillatt å etablere forhold som strider mot bestemmelsene etter at disse er trådt i kraft.

§ 3.

Bygningsrådet kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra bestemmelsene innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

§ 4.

Innenfor planområdets begrensingslinje skal bebyggelsens plassering fastsettes av bygningsrådet. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrensene. Der byggegrensene ikke er vist, gjelder formåls grensen som byggegrense.

§ 5.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn på takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Plassering og utførelse av gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Eksisterende vegetasjon, steingarder o.l. skal så langt råd er tas vare på.

§ 8.

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

§ 9.

Der planering medfører støttemur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet kreve at planeringshøyden blir senket eller hevet, slik at høyden på støttemuren blir redusert.

## BYGGEOMRÅDER

### Boligområder

§ 10.

#### Område for eneboliger

- a. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil to etasjer. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet i samsvar med bestemmelsene i bygningslovens § 70.
- b. Tillatt tomteutnytting TU = 25 %.
- c. På reguleringskartet er det vist eksempel på tomtedeling og husplassering m.m. Bygningsrådet kan tillate andre løsninger innenfor rammen av reguleringsplanen.

Dersom viste løsninger ikke blir fulgt, kan bygningsrådet for hele eller deler av boligområdene kreve at det blir utarbeidet bebyggelsesplan som nærmere gjør rede for tomtedeling og husplassering m.m.

- d. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer kan bygges sammen med bolighuset eller føres opp frittliggende. Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materiale, form og farge.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke blir oppført på samme tid som bolighuset.

## § 11.

### Område for konsentrert boligbebyggelse

- a. Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesims og mønehøyde fastsettes av bygningsrådet i samsvar med bestemmelsene i bygningslovens § 70.
- b. Områdene kan ikke bebygges før det for det aktuelle felt foreligger detaljert bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, atkomstforhold, eksisterende trær, terrengbearbeidelse (høyder, nyplantning mv) gangveger, parkering, lekeplasser og andre utendørsanlegg knyttet til bygningens og områdets bruk.
- c. Tillatt tomteutnytting TU = 40 %.
- d. Parkering skal fortrinnsvis løses ved fellesanlegg som dimensjoneres for 1,5 bilplasser pr. leilighet. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate parkering på egen grunn. Garasjer eller overbygde bilplasser må utformes og plasseres slik i forhold til den øvrige bebyggelse at det oppnås en god arkitektonisk virkning.
- e. Innenfor det området som på reguleringsplanen er regulert til konsentrert boligbebyggelse kan bygningsrådet tillate oppført lekeinnretninger og eventuelle andre typer fellesanlegg.

### OFF. TRAFIKKOMRÅDER

## § 12.

Avkjørsel til offentlig veg skal legges til den vegen langs tomten som har lavest status i vegsystemet.

### FRIOMRÅDER

## § 13.

Områdene skal nyttes til lekeplass og til turveg slik dette går fram av reguleringskartet. Det er ikke tillatt å sette opp bygg som er til hinder for denne bruken av områdene.

### SPESIALOMRÅDER

## § 14.

Innenfor frisktsonen skal det være fri sikt i en høyde 0,5 m over et plan mellom de tilgrensende vegene. Arealet kan ellers nyttes slik det er naturlig på stedet.

ØK/SAa 16.06.1994.