

REGULERINGSFØRESEGNER

TILHØYRANDE REGULERINGSPLAN FOR STRAUME SØR / UTFALLET I FJELL
KOMMUNE. GNR. 35, BNR. 1,11-16 M.FL.

Straume/Sør

Desse reguleringsføresegnene gjeld for område vist med reguleringsgrense på plankart, datert 15.11.2001
– Revidert 22.05.2002

Området er regulert til følgjande føremål:

Byggeområde, plb. § 25.1:	Einebustader og tett/låg-bustader
Offentlege trafikkområde, pbl. §25.3:	Køyreveg, fortau/gang- og sykkelveg og anna trafikkareal
Spesialområde, pbl. § 25.6:	Område for kommunaltekniske anlegg og friluftsområde.
Fellesområde, pbl. §25.7:	Felles køyreveg, felles gangveg, felles leikeområde og felles naturområde.

§ 1. BYGGEOMRÅDE

1.0 Generelt

- 1.01 Maksimal tomteutnytting er $BYA = 20\%$ for frittliggjande einebustader og 25% for område som i planen er disponert til tett/låg-bustader.

BYA er definert som størst lovleg bebygd areal rekna i prosent av tomtearealet (det arealet som er sett av til byggeområde). I bebygd areal vert rekna med hovudbygning, uthus/garasje, terrasser, svalgangar, utkraga og/eller understøtta bygningsdelar etc.

Minste uteopphaldsareal vert sett til $MUA=150\text{ m}^2$ – jamfør forskrift til Plan- og bygningslova.

- 1.02 På plankartet er det vist byggegrenser. I tillegg gjeld byggegrense på 4 m mot nabogrense. Garasje eller uthus kan likevel plasserast utafor byggegrensa mot naboeigedom, innanfor rammene i byggeforskriftene.

1.1 Bustader

- 1.11 Alle som skal ha ansvar for utbygging (tiltakshavar og ansvarleg søkjar for søknad om byggjeløyve), skal tidleg i planleggingsprosessen ha kontakt med kommunen for avtale om førehandskonferanse i samsvar med reglane i plan- og bygningslova. I dette møtet skal premissane for utbygginga avtalast.

1.12

- a) Einebustader skal vere frittliggjande og førast opp i 1 etasje og evt. loft – jamfør plan- og bygningslova. Innanfor rammene i byggeforskriftene og der tomtane gjev grunnlag for det, kan bygning godkjennast med underetasje. Ved handsaming av byggemelding vert det lagt vekt på at valt hustype er tilpassa terrenget. Situasjonsplanen skal visa tenkt arrondering av tomt med eventuelt naudsynte fjellskjeringar og murar.
- b) Eiga bustadeining i underetasjen ("hageleilighet") kan godkjennast der tilhøva ligg til rette for det.

1.13

- a) Før det kan skje frådeling/fortetting eller utbygging av områda B2, B15 – B18 skal *Plan for utbygging* godkjennast av kommunen. Områda skal fortettast/byggast ut med småhus/rekkehus. Maksimal tomteutnytting er BYA= 25%

Ved søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn dokumentasjon i form av profilar og illustrasjonar (fotomontasje, perspektiv etc.) som viser terrengtilpassing og fjernverknad. Maks kotehøgde for planering/topp såle/grunnmur skal vurderast på grunnlag av denne dokumentasjonen.

- b) I del av B2 og områda B15 – B18 kan bustadene, innfor graden av tomteutnyttinga, først opp i 2 etasjar + evt. innreia loft. Det må likevel leggjast vekt på god terrengtilpassing og plan for utbygging må gjere greie for denne tilpassinga.
- c) Byggeområde B15 og B16 kan byggjast ut med inntil 40 stk bustadeiningar. Byggeområde B17 kan byggjast ut med inntil 30 stk. bustadeiningar og bustadområde B18 kan byggjast ut med i inntil 20 stk. bustadeiningar.
- d) Utbygga skal skje i etappar avpassa etter skulesituasjonen/skulekapasiteten i området og etter nærare avtale mellom kommunen og utbygger:

- 1.14 Utbygging kan ikkje skje før veg og tekniske anlegg til og langs tomte er opparbeidd. Utbygging av vegsamband mellom Straumetoppen og Instamyra kan likevel ikkje påleggjast utbyggjar av felt B17. Ved utbygging av delfelta B15 – B18, kan i tillegg krav om utbygging av tekniske anlegg til eller langs tomte fråvikast etter særskild avtale med kommunen.

- 1.15 Det skal leggjast vekt på tilpassing til landskap og eksisterande miljø. Tap av utsikt m.v. for eksisterande bygningar skal gjerast så lite som praktisk mogeleg.

- 1.16 I samsvar med planen skal tilkomstveg og parkeringsplassar setjast av på eigen grunn: For einbustader skal det setjast av minimum 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass. Der det er gitt høve til kjellarhusvære skal det setjast av 1 biloppstillingsplass i tillegg.

Plassering av garasje og tilkomst med stigning skal vera vist på situasjonsplan som følgjer byggjemelding for bustad, sjølv om garasjen skal byggjast seinare.

I områda avsett til småhusvære (B14-B18) skal det innfor byggeområda, setjast av 1,5 biloppstillingsplass pr. husvære.

§ 2 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE.

- 2.1 Offentlege trafikkområde skal opparbeidast som vist i planen og elles i samsvar med gjeldande kommunal norm.
- 2.2 Vegskjeringar mot byggeområde og fellesareal som skal nyttast til leik ol., skal vera sikra med gjerde før området vert teke i bruk.

§ 4 SPESIALOMRÅDE

- 4.1 Område som i planen er disponert til kommunaltekniske anlegg skal nyttast til nettstasjonar og andre liknande anlegg.
- 4.2 Områda i planen som Fr1, Fr2, Fr3 og Fr4 skal sikre vern av eksisterande terrengformer og vegetasjon mellom byggeområda.

Forutan vanleg vedlikehald av skog og vegetasjon, leik og stiar, er tiltak som kan endre områda sin karakter ikkje tillate.

§ 5 FELLESOMRÅDE

- 5.1 Felles tilkomstvegar skal opparbeidast i dei bredder som er fastsett i planen og elles i samsvar med gjeldande kommunal norm.

Veg A "Høgestølen" er felles for eigedomane i områda B2, B3, B4, B5, B6, del av B7 og del av B15.

Veg B er felles for eigedomane i B3 og del av B4.

Veg C er felles for del av B2 og del av B15.

Veg D er felles for eigedomane i del av B6 og del av B7.

Veg E er felles for eigedomane del av B6 og del av B7.

Veg F er felles for eigedomane i B8, del av B15 og område B16.

Veg G er felles for eigedomane i område B13

Veg H er felles for eigedomane i område B11, B12 og B18.

Veg I er felles for eigedomane i område B14.

Veg J er felles for eigedomane i område B11, B12 og B18.

Vegen "Søre Straume" er felles for dei eigedomane som i dag har tilknytning til vegen. I tillegg er vegen felles for bustadeigedomane i område B11, B12 og B18.

Bustadeiningane som vedkjem eigedomane og tomtane nemnd ovanfor pliktar drift og vedlikehald av veganlegga slik det er lista opp ovanfor med ein part for kvart husvære. Dette tyder at til dømes bustader med 2 husvære (kjellarhusvære + hovudhusvære) pliktar drift og vedlikehald av fellesvegar etc. tilsvarende 2 einingar.

- 5.2 Vegskjeringar mot byggeområde og fellesareal som skal nyttast til leik ol., skal vera sikra med gjerde før området vert teke i bruk.
- 5.3 Felles leikeplassar skal vere ferdig planerte før tilstøytande bustader blir tekne i bruk.
- 5.4 Fellesområda som i planen er merka med Fe1, Fe2, Fe3, Fe4 og Fe5 og skal opparbeidast som nærleikeplassar.

Fe1 er felles for bustadeiningane i byggjeområda: B7, del av B8 og del av B6

Fe2 er felles for bustadeiningane i byggjeområda: Del av B8, del av B6 og B17

Fe3 er felles for bustadeiningane i byggjeområda: B14

Fe4 er felles for bustadeiningane i byggjeområda: B11, B12, og B18

Fe5 er felles for bustadeiningane i byggjeområda: B15 og B16

§ 6 FELLESFØRESEGNER

- 6.1 Før utbygging skal det setjast av tomt(er) for trafokiosk(ar) / nettstasjonar etter tilvising frå BKK Nett AS og godkjenning frå etat for teknikk, natur og miljø.

- 6.2 Før utbygging skal detaljplanar for tilrettelegging av VVA-anlegg og veglys godkjennast av etat for teknikk, natur og miljø.
- 6.3 Straum, telefon- og evt. TV-kablar skal i størst mogeleg grad samordnast med øvrige tekniske anlegg.
- 6.4 Nødvendig frisikt i vegkryss etc. skal vera opparbeidd når veganlegga blir tekne i bruk.
- 6.5 I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.
- 6.6 Vegskråningar skal setjast i stand med planting/tilsåing, samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.
- 6.7 Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad vernast.
- 6.8 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjent, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er strid med planen og føresegnene.

Godkjent av Fjell kommunestyre i møte 19.09.2002, sak nr.: KS.53/02