

Endring E4 til reguleringsplan for Hans Straume, gbnr 35/5 m.fl.

ILLUSTRASJONER OG ELDRE FØRESEGN

AKONS AS 2021

Illustrasjon til varsel om endring nr. 4 av reguleringsplan for Hans Straume, gbnr 35/5 m.fl. - Straume, PlanID: 124619890006.

Endring i plankartet gjeld deling av tomt BFS8, tilkomst til BFS3 og at Geitevikja-vegen blir regulert slik den er bygd, noko som gjev mindre terrenginngrep.

Her er og gjort mindre grensejusteringar. Endring i føresegn gjeld byggehøgder som no vert regulert med kotehøgde. Eldre plan opna for 2 etasjar + loft som er mindre enn 1/3 del av etasjen under.

Det vert ein bustad meir enn i dag.

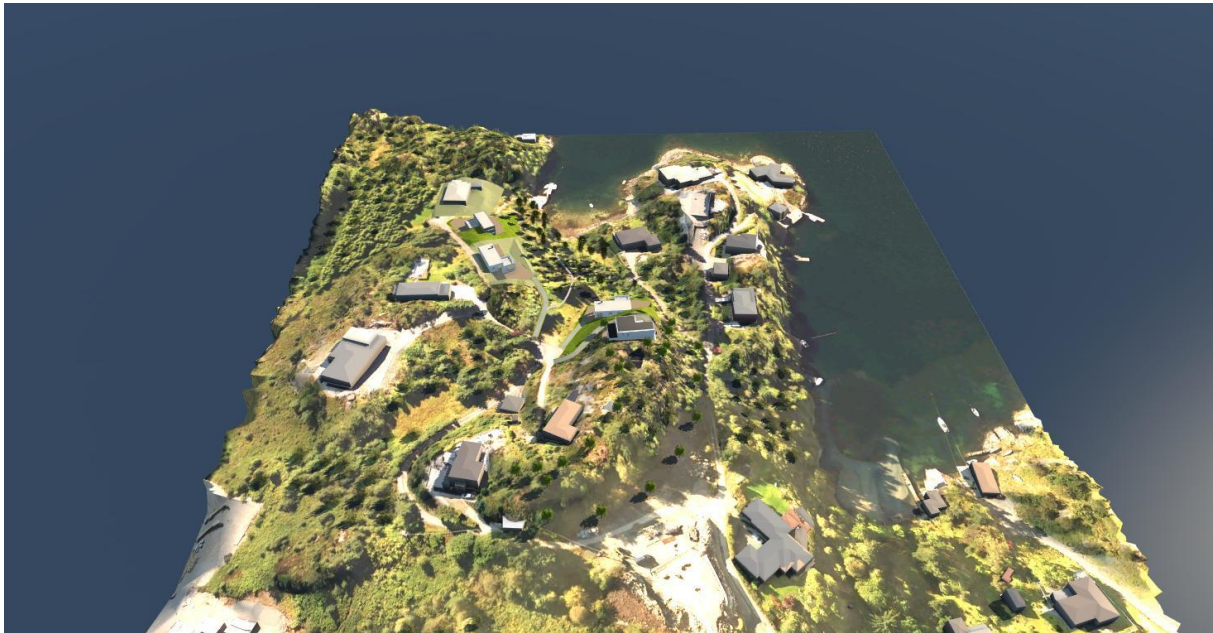
BFS3 er delvis opparbeidd i medhald av byggeløyve for gbnr 35/390, datert 07.06.2019, saksnr. 19/17474. Denne løysninga fungerer dårleg, ettersom tilkomst frå aust vert svært bratt. Det er difor ønske om at denne tomten kan få tilkomst frå nord, kor vegen kan følgje naturleg fall på terreng ned til kote 15 kor den er planert til hovudplanet. Tilkomstveg i alternativ A er foreslått regulert som SGS, men med køyretilkomst for BFS3. Endring opnar og for at bustad på BFS3 kan plasserast 3 meter lengre aust, slik at terrenginngrep vert mindre.

Innhold

3D modell med alternativ A	2
BFS3	4
Snitt BFS8A-B	6
Sammenlikning alternativ A og B	7
Reguleringsendring E1	11
Føresegn til eldre plan	12

3D modell med alternativ A

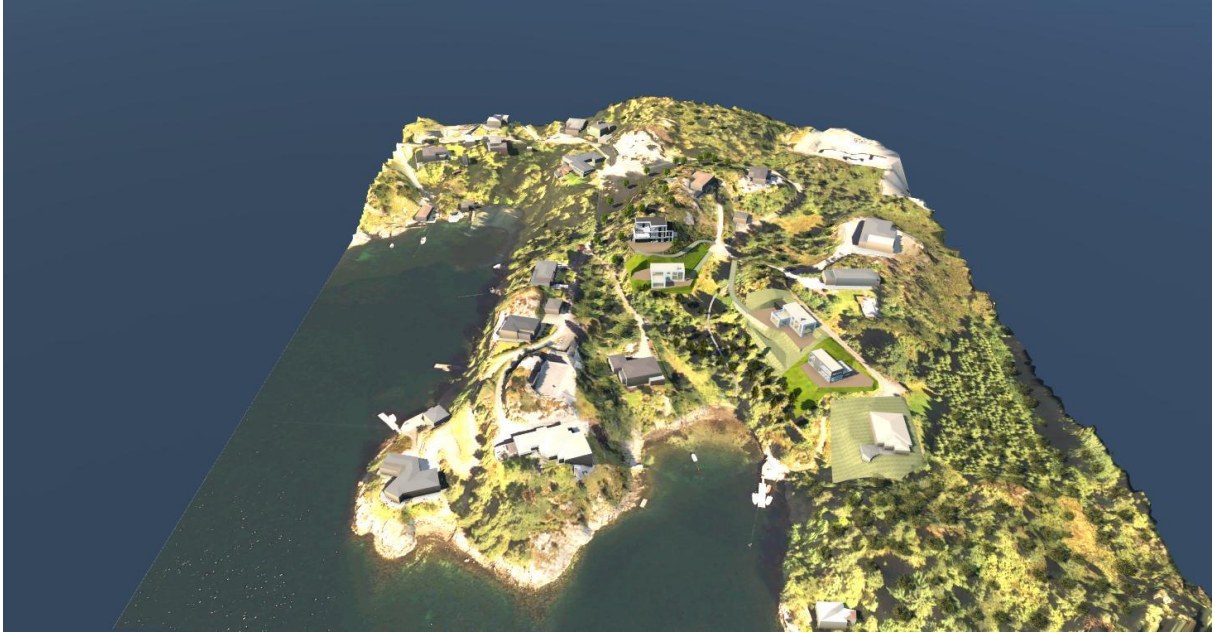
Illustrasjon av mulig utbygging av Alternativ A i samsvar med plan. Forskjell på alternativ A og B er veg til BFS3, gbnr 35/390. I høve til eldre plan er viktigaste forskjell at her er 2 hus på BFS8, og at



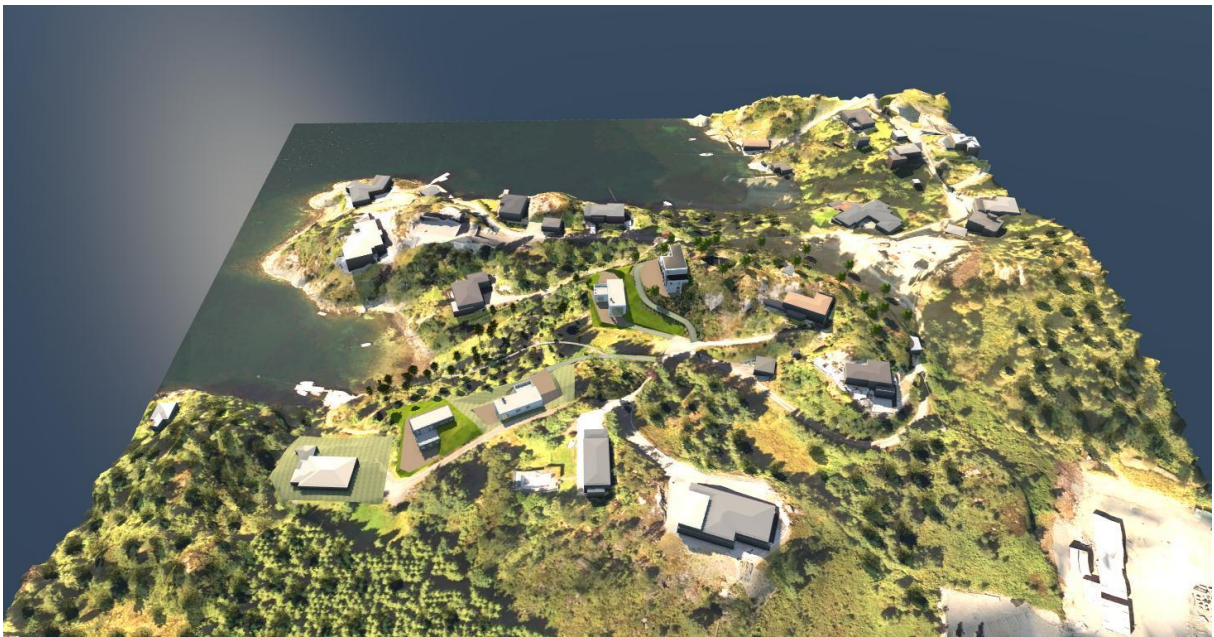
Nord



Vest



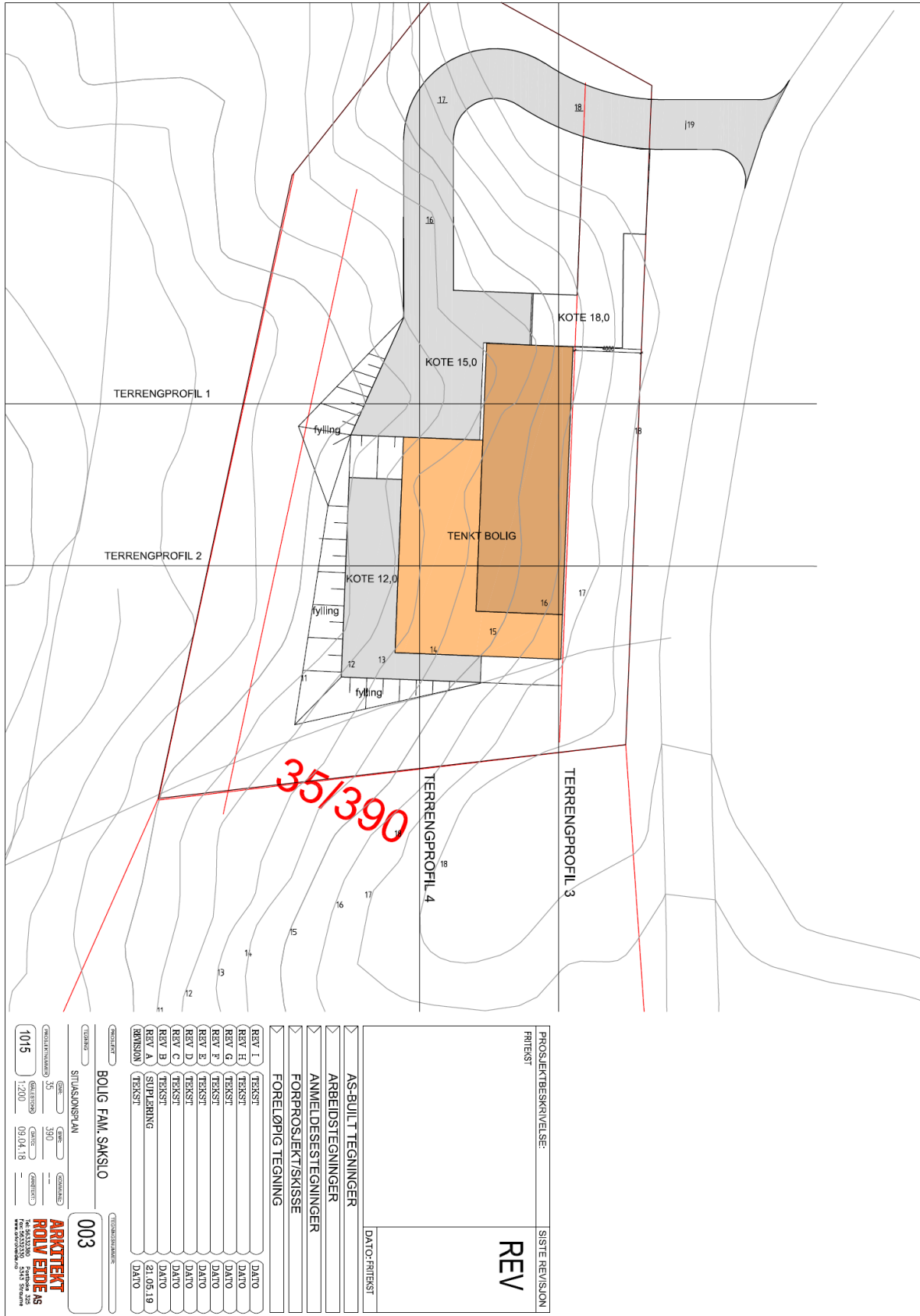
Sør

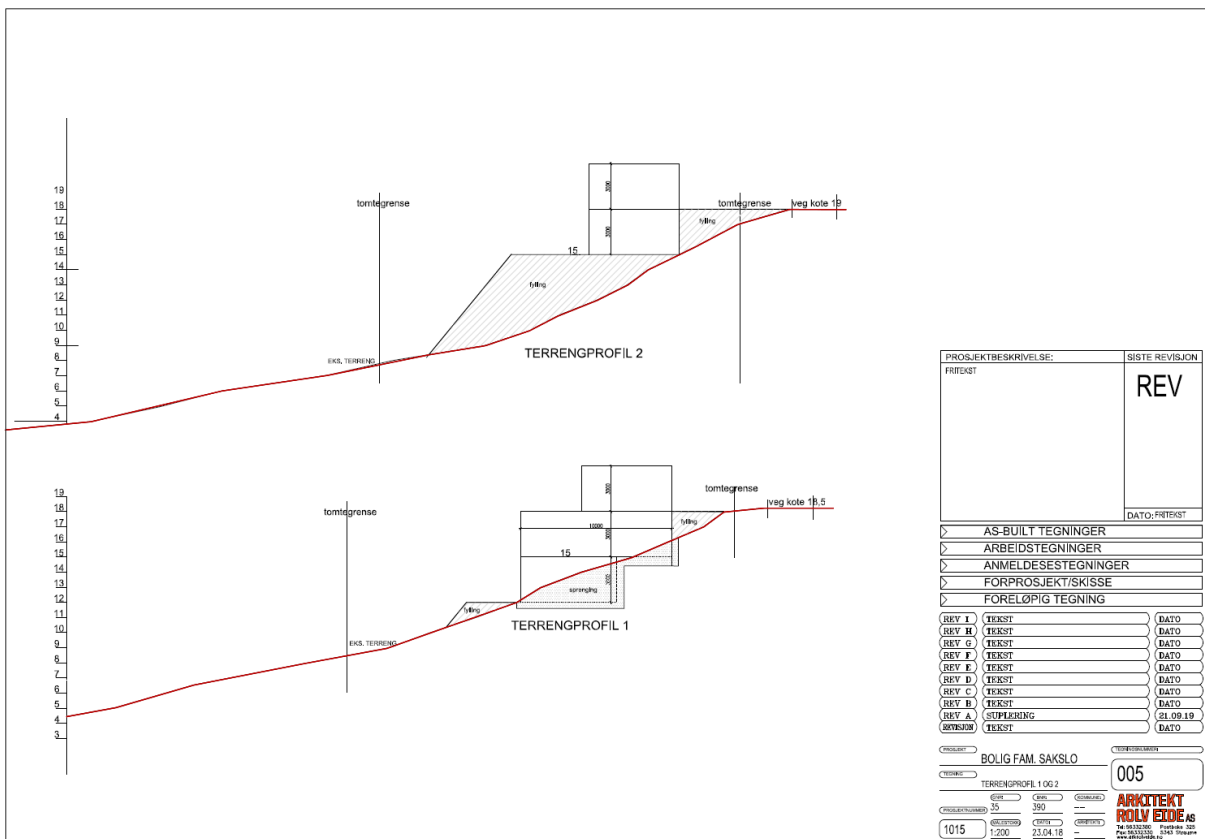
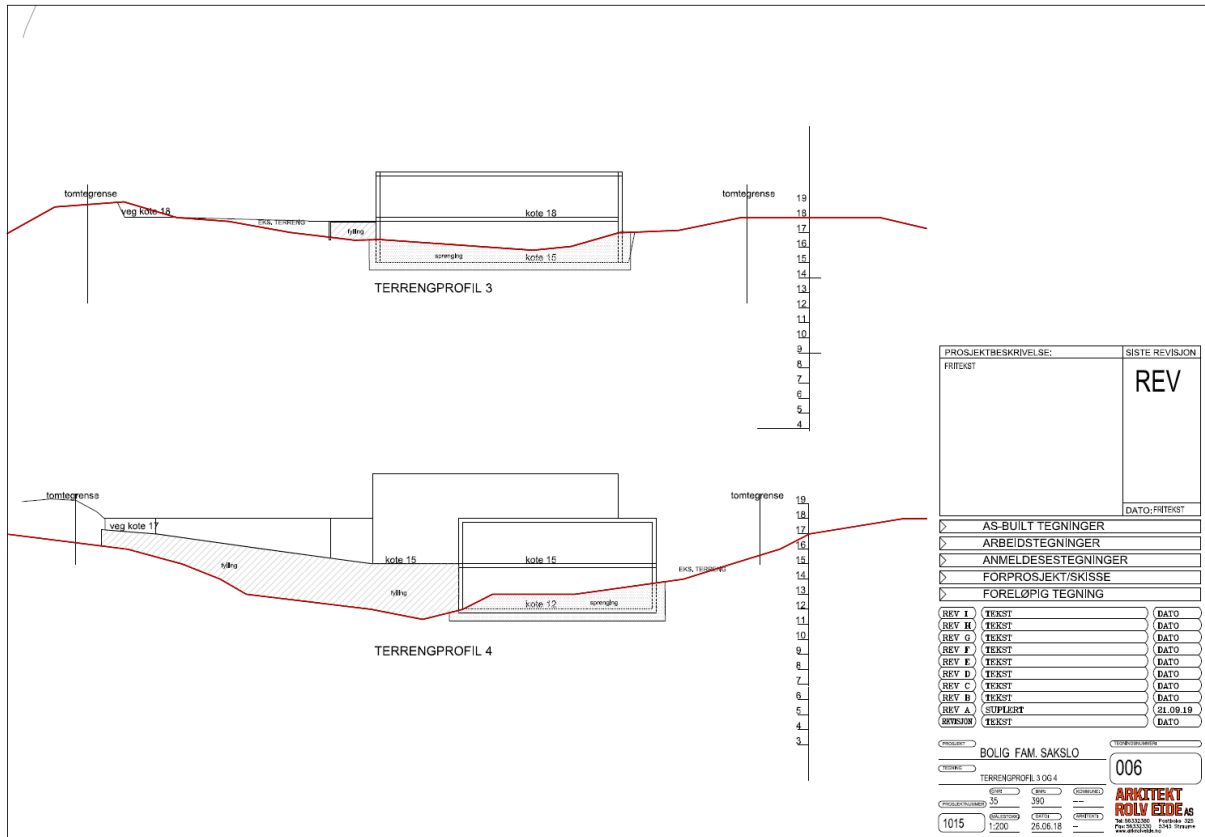


Øst

BFS3

Situasjonsplan som er grunnlag for dagens opparbeiding av gbnr 35/390





Snitt til saksnr. 19/17474. Ved å endre tilkomstveg og byggegrense kan hus plasserast lengre nord, noko som kan gje betre utsikt for nabo, og mindre terrengingrep.

Sammenlikning alternativ A og B



Alternativ A



Alternativ B

Forskjell på alternativ A og B er veg til BFS3, gbnr 35/390.

Veg i alternativ A kan invitere til bruk av friområde.

Det er illustrert en sti på Alt. A som viser korleis denne vegen kan bidra til tilgang i eit bratt og lite tilgjengeleg område. Det er og så høve til å opparbeide sti for alternativ B.



Alternativ A



Alternativ B

Sett frå aust på veg inn til område. BFS8B til høgre. Veg i alternativ A kan invitere til bruk av friområde.



Alternativ A



Alternativ B

Frå aust. Syner korleis BFS3 kan få tilkomst frå nord samanlikna med bratt tilkomst ca. 1:6 frå aust. Veg vil og gje tilkomst til strandsona for turgåare.



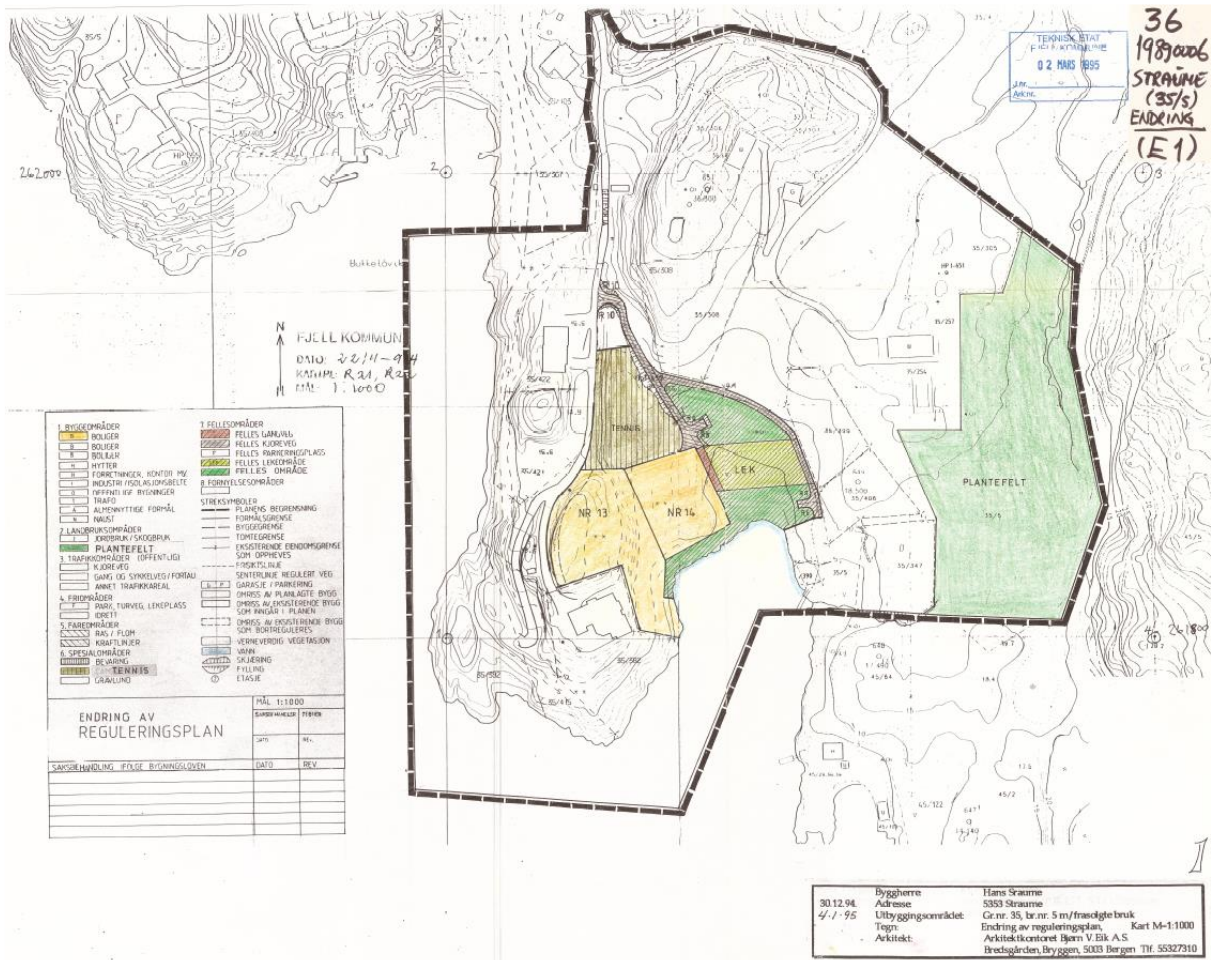
Alternativ A



Alternativ B

Frå sør. Syner korleis BFS3 kan få tilkomst frå nord samanlikna med bratt tilkomst ca. 1:6 frå aust. Fjernverknad og forhold til strandsone vert nokolunde lik for begge alternativ.

Reguleringsendring E1



Reguleringsendring E1.

Reguleringsendring E1 hadde med ulike inngrep med veg og snuhamar nedanfor BFS3. Veg og lek er ikkje opparbeidd. Dette vert no regulert som LF2. Strandsone som er markert i KDP for Straume vert regulert som LF1.

Føresegn til eldre plan

FJELL KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR DELAR AV GNR.
BNR. 5 MED FLEIRE, STRAUME I FJELL KOMMUNE.

Dato for siste revisjon av planen: 13.09.89

Dato for kommunestyret sitt vedtak: 07.11.89

PlanNr
36
Side
PlanID
19890006
PlanNavn
Straume (35)

GENERELT

Paragraf 1.

Det regulerte området, som er synt på planen med grenseline, er nytta til:

- Byggeområde for frittliggjande småhus og naust
- Landbruksområde
- Fellesområde med køyreveg og båtfester.

BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTADER

Paragraf 2.

Arten av bustader går fram av plankartet. Bygningsrådet kan tillata andre former for bustader. Maksimal tomteutnytting er 0,2 av netto tomt. BYA = 20 %.

Paragraf 3.

Det kan byggjast i inntil 2 høgder medrekna sokkelhøgde. Loft skal reknast med i etasjetallet når bruksarealet er større enn 1/3 av etasjen under sitt bruksareal. Spesielle tilhøve må liggja til grunn dersom bygningsrådet skal gje dispensasjon ut over dette.

Paragraf 4.

Butikkar, industrielle anlegg, verkstader, lagerverksemd eller opplag, er ikkje tillate.

Paragraf 5.

Bygningane skal ha god form og materialbruk, og bygningar i same gruppe skal ha innbyrdes harmonisk utforming. I samband med dette kan det fastsetjast eins takform og takvinkel for dei einsskilte grupper.

framh.

FJELL KOMMUNE

Side 2

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR DELAR AV GNR. 35, BNR. 5 MED FLEIRE, STRAUME I FJELL KOMMUNE.

Paragraf 6.

For frittliggjande småhus, skal det utanom 1 garasje plass, vera oppstillingsplass for minst 1 bil på eigen grunn.

Paragraf 7.

Det er ikkje høve til å føra opp garasjar i meir enn 1 høgde. Garasjar som høyrer til frittliggjande småhus skal tilpassast desse i form og utsjånad. Generelt skal garasjar og eventelt uthus plasserast slik i høve til bustadhus og grannehus at ein oppnår god arkitektonisk verknad.

Paragraf 8.

Plassering av garasje skal meldast saman med bustadhus, sjølv om garasje ikkje skal førast opp samstundes.

Paragraf 9.

Inn- og utkøyringane til tomtane skal vera oversiktlege og mest mogleg trafikksikre. Det skal i byggemeldinga gjerast greie for desse tilhøva, som skal godkjennast av bygningsrådet.

Paragraf 10.

Ved byggemelding skal det sendast inn situasjonskart som syner korleis tomte er tenkt planert og opparbeid. Skjemmande forstøttingsmurar bør ein unngå ved så langt råd er å jamna ut lendeskilnad med jamne terrengliner. Bygningsrådet kan påby at planeringsline vert senka eller heva, eller at det vert nytta skråningar som reduserer høgda av forstøttingsmuren.

Paragraf 11.

Bygningsrådet skal godkjenna utføring og høgde på gjerde. Bygningsrådet kan krevja at innhegning, forstøttingsmur, garasjeinnkøyring m.v. skal utførast etter ein samla plan, godkjent av bygningsrådet for kvar husgruppe eller naturleg eining.

framh.

FJELL KOMMUNE

Side 3

**REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR DELAR AV GNR. 35,
BNR. 5 MED FLEIRE, STRAUME I FJELL KOMMUNE.**

LANDBRUKSOMRÅDE

Paragraf 12.

Området skal nyttast til tradisjonell jord- og skogbruksdrift.
Flatehogst av skogsareala er ikkje tillate.

FELLESOMRÅDE

Paragraf 13.

Fellesområdet skal nyttast til båtfeste for dei som bur i området.

Paragraf 14.

Fellesareala skal vera felles for alle eigedomane innanfor planen.

ANDRE FØRESEGNER


Paragraf 15.

Transformator kioskar og stolpar skal plasserast så diskret som mogleg.
Leidningsføringar i samband med eventuelle antenne/kabelanlegg skal samordnast med E-verket/Televerket sine anlegg.

Paragraf 16.

Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne og departementet sine byggeføresegner.
Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til ved privat servitutt å oppretta tilhøve som strir mot føresegnene.
Innanfor ramma av plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne, og departementet sine føresegner, kan bygningsrådet gjera unntak frå desse føresegnene i høve der særlege grunnar talar for det.

regf.35.5


BYGNINGSRÅDET
I FJELL