

FJELL KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR SKRUBBENESET,
DEL AV GNR. 42, BNR. 3 OG GNR. 42, BNR. 10, 13, 21, 27, 43, 50,
53, 59, 60, 65, 69, 101, 102, 103, 106, 110, 111 OG 112 M.FL.

Dato for revisjon av planen: 11.03.93
Dato for vedtak i bygningsrådet: 31.08.93
Dato for offentlig utlegging: 15.03. - 15.04.93
Dato for vedtak i kommunestyret: 28.10.93 K.72/93

Paragraf 1.

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

- I BYGGJEOMRÅDE
 - B1. For frittliggjande einebustader.
 - B2. For busetnad med høgare utnytting. Områda omdiponerast frå hytte- til heilårsbusetnad.
 - H1. Hytter.
 - N Naust.
- II SPESIALOMRÅDE
 - Fortøyningsområde for småbåtar.
- III FELLESOMRÅDE
 - Felles køyreveg.
 - Fellesareal - leik.
 - Felles friluftsområde.

Paragraf 2.

BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTADER

2.1 Det skal byggjast frittliggjande småhus med tilhøyrande garasjar. Tillaten tomteutnytting medrekna garasje er for busetnaden sett til TU=30%.

Det private uteopphaldsareal skal vera minimum 400 m² pr. bustadeining.

- 2.2 På områda B2.1, B2.2 og B2.4 er det i dag hytter. Det kan søkjast om å få bygd om hytte til heilårsbustad, eventuelt revet hytte og bygd ny bustad. Skal det byggjast meir enn 1 bustad med garasje på dei ovanfor-nemnde delområde, skal det liggja føre ein plan for heile feltet. Planen skal godkjennast av bygningsrådet og skal syna:
- Plassering av bygningar, høgder og takform.
 - Parkeringsplassar og garasjar.
 - Oppstillingsplassar/uthus for avfallsspann.
 - Interne vegar og gangvegar.
 - Leikeplassar og område for uteopphald.
 - Framtidig vegetasjon.
- 2.3 Det kan byggjast i inntil 2 høgder medrekna sokkelhøgd. Loft skal reknast med i etasjetalet 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. Husa skal byggjast slik at dei verkar tiltalande i seg sjølve, og i høve til lende omkring.
- 2.4 For parkering og biloppstillingsplassar vert Fjell kommune sin vedtekt til § 69, nr. 3 i plan- og bygningslova lagt til grunn. Bygningsrådet kan krevja at det mellom biloppstillingsplass og vegar vert sett opp port.
- 2.5 Garasjar som høyrer til frittliggjande småhus skal tilpassast desse i form og utsjånad. Generelt skal garasjar og eventuelt uthus plasserast slik i høve til bustadhus og grannehus at ein oppnår god arkitektonisk verknad.
- 2.6 Plassering av garasje skal meldast saman med bustadhus, sjølv om garasje ikkje skal førast opp samstundes.
- 2.7 Inn- og utkøyringane til tomtene skal vera oversiktlege og trafikksikre. Det skal i byggemelding gjerast greie for desse tilhøva, som skal godkjennast av bygningsrådet.
- 2.8 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 einskilte grupper.
- 2.9 Bygningsrådet kan krevja at innhegning, forstøttingsmur, garasjeinnkøyring m.v. skal utførast etter ein samla plan, godkjendt av bygningsrådet for kvar husgruppe etter naturleg inndeling. Tomter for frittliggjande småhus kan ein innhegna med busk- og hekkplanting og kantstein. Bygningsrådet kan eventuelt godkjenna gjerde, og utføring og høgd av dette. Portar og portstolpar skal helst ikkje vera høgare enn gjerdet./3.

- 2.10 Busetnad regulert til hytte i felta H1.1, H1.2, H1.3, H1.4 og H1.5 skal ikkje tjene som fast bustad i noen periode.

Eksisterande busetnad som inngår i planen viser den største tillatte utnyttingsgrad for tomta. Ombygging og andre tiltak som tek sikte på å utvida bruken av busetnaden i regulert hytteområde, er ikkje tillatt. Bygningsrådet kan likevel gjera unntak for oppføring av mindre tilbygg, uthus og fellesbygg som tek sikte på å betre hyttas sanitærforhold o.l. Innlagt vatn og faste sanitærtekniske installasjonar er ikkje tillatt utan at hytta vert tilknytt kommunal eller annan godkjent kloakk.

- 2.11 Før det vert tillatt å byggje naust i dei einskilde felt skal det liggja føre ein plan for heile feltet. Planen skal godkjennast av bygningsrådet og skal syna

- Plassering av bygnignar, høgder og takform.
- Parkeringsplassar.
- Båtplassar og fortøyningsbøyer.

Paragraf 3.

SPESIALOMRÅDE

Fortøyningsområde for småbåtar.

- 3.1 Fortøyningsområdet for småbåtar skal berre nyttast av dei som har nausttomt i området Naust 2. Foruten naustplan skal det utarbeidast ein plan som viser fortøyningsplass for den einskilde nausteigar.

Paragraf 4.

FELLESOMRÅDER

- 4.1 I fellesareal for leik er det ikkje tillate å føra opp bygningar. Bygningsrådet kan likevel tillate at det vert ført opp mindre bygg i særlege høve der bygget eller anlegget har spesiell tilknytting til reguleringsformålet.
- 4.2 Felles køyreveg er felles for alle eigedomar som er avhengig av vegen for tilkomst til tomta.
- 4.3 Felles køyrevegar, gangvegar og leikeplassar skal opparbeidast samstundes med dei andre tekniske anlegga i området.

Paragraf 5.

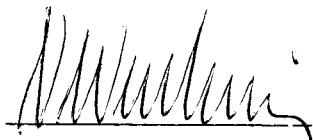
ANDRE FØRESEGNER

- 5.1 Det kan plasserast transformorkioskar i byggjeområda. Transformorkioskar og lysmaster skal plasserast så diskret som mogleg.
- 5.2 Leidningsføringar i samband med eventuelle antenne- og kabelanlegg skal samordnast med Elektrisitetsverket/ Televerket sine anlegg.
- 5.3 Innanfor reguleringsområdet kan det plasserast naudsynlege bygg/anlegg for drift av vassforsyning og avlaupsnett.
- 5.4 Farlege skrenter skal sikrast med gjerde eller på annan tilfredsstillande måte.
- 5.5 Bustadfelt skal byggjast ut etter ein utbyggingstakt som er i samsvar med bustadbyggjeprogrammet for kommunen.
- 5.6 Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggjeføresegner.

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 der særlege grunnar talar for det.

Straume, 10.01.94



bygningssjef

