

Straumsgjøen 29. mai 1997

OMREGULERING- REGULERINGSPLAN FOR STRAUME- STADFESTING AV
REGULERINGSPLAN MED MERKNADSBEHANDLING

Journalnr.	Avd/Sek/Sbh	Arkivkode
96/00137	TEK/TEK/EB	L12

M E L D I N G O M V E D T A K

Fra møtet i Kommunestyret den 26.05.97.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Sak 97/0039 OMREGULERING- REGULERINGSPLAN FOR STRAUME-
STADFESTING AV REGULERINGSPLAN MED MERKNADSBEHANDLING

Ref. innstilling

Votering

Innstillingen enstemmig vedtatt

VEDTAK

I medhold av Plan- og bygningsloven § 27-2 stadfestes reguleringsplan for Straume med tilhørende reguleringsbestemmelser. Endringer som følge av merknadsbehandling er innarbeidet.

I paragraf 3 pkt. 6.1, 6.2 og 7.1 samt paragraf 5 pkt. 3 endres ordlyden til:

- § 3 pkt. 6.1 Innenfor tomtene skal den ubebygde delen gies en tiltalende utforming og beplanting.
- pkt. 6.2 Utenfor tomtene skal den ubebygde delen bevares i størst mulig utstrekning.
- pkt. 7.1 Bygningens fasader skal vedlikeholdes.

§ 5 pkt. 3 Mot sørsiden i F3 tillates innredet underetasje.

Rett utskrift

Ingrid Rabben Pedersen
Ingrid Rabben Pedersen
kontorfullmektig

REGULERINGSPLAN FOR STRAUME

Tilhørende reguleringsbestemmelser

§ 1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Å sikre en kontrollert og helhetlig utvikling av området.
2. Å bedre trafikkforholdene og sikre fotgjengere og syklister.
3. Å legge forholdene til rette for at næringslivet og deres arbeidsplasser i området kan opprettholdes og videreutvikles.
4. Å sikre en bedre utnyttelse av arealene i området gjennom en kontrollert fortetting.

§ 2 GENERELT

Det regulerte området er vist på planen og er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:

Boliger (B1 - B16)
Forretning, kontor m.v. (F1 - F3)
Offentlig bebyggelse (O1 - O3)
Allmennyttig formål (A1 - A2)

Offentlige trafikkområder:

Kjøreveger, -gater
Gang- og sykkelveger
Rasteplass (T1)

Friområder:

Parker, turveg (FR1 - FR2)
Idrettsanlegg (FR3)

Fellesområder:

Felles avkjørsler
Felles lekearealer (LEK1 - LEK4)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

1. Plankrav

- 1.1. I forbindelse med byggemelding skal det på situasjonsplanen være inntegnet plassering av garasje og boder selv om disse skal oppføres på et senere tidspunkt.

2. Byggegrenser

2.1. Reguleringsområdenes byggegrenser er vist på planen.

3. Etasjetall/byggehøyde

3.1. Eksisterende bebyggelse kan tilbygges/ombygges opp til den byggehøyde som bygningen hadde før byggearbeidene.

3.2. Ny bebyggelse kan oppføres i to etasjer + loft

4. Atkomst

4.1. Nye atkomster skal plasseres der de er vist på plan.

5. Eksteriørmessig utforming

5.1. Tilbygging/ombygging av eksisterende bygninger skal gjennomføres i tråd med bygningens opprinnelige eksteriørmessige utforming.

5.2. Ny bebyggelse skal gis en eksteriørmessig utforming som harmonerer med den omgivende bebyggelse.

5.3. All bebyggelse skal fortrinnsvis oppføres med saltak. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

5.4. Sammenbygging av tak med forskjellig møneretning tillates. Likeledes tillates mindre oppbygg i takflaten.

6. Ubebygd areal

6.1. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

6.2. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

7. Overflater

7.1. Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider.

7.2. Synlige materialer skal harmonere med den omgivende bebyggelse og strøkets karakter.

8. Rekkefølge

8.1. Felles lekearealer skal anlegges og ferdigstilles samtidig med oppføring av omkringliggende bebyggelse.

8.2. Utbyggingen av boligområdene skal fortrinnsvis følge økende boligområdenr. (B1, B2, B3 osv.).

9. Andre bestemmelser

- 9.1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 9.2. Privatrettslige avtaler som strider mot denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er forbudt.

§ 4

OMRÅDER FOR BOLIGER, B1 - B16

1. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål samt tilhørende garasje og boder/uthus.
2. Utnyttingsgraden for boligareal skal ikke overstige 30 % av netto tomt, og brutto grunnflate skal ikke overstige 20 % av netto tomt. Dette gjelder både ny og tilbygd bebyggelse.
3. Garasje og boder/uthus skal ikke ha grunnflate over 50 m², og skal være tilpasset boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.
4. Garasje og boder/uthus kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

§ 5

OMRÅDER FOR FORRETNING, KONTORER M.V, F1 -F3

1. Alle områder er delvis bebyggt. De kan utbygges inntil 40 % av netto tomteareal med ny eller tilbygd bebyggelse.
2. 2. etasje og loft tillates innredet til boligformål.
3. Mot sjøsiden i F3 tillates innredet underetasje dersom terrenget tillater det.
4. I områdene skal det på egen grunn eller i fellesanlegg for flere eiendommer avsettes tilstrekkelig plass for av- og pålessing og parkering. Det skal avsettes 1 bilplass pr. 50 m².
5. Bygninger kan plasseres i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.
6. Bygningsrådet kan innenfor området tillate etablering av håndverk og lettere industriell virksomhet som har behov for publikumsnærhet. *allm. nyttig formål*

§ 6

OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE, O1 - O3

1. Dette er områder som er bebyggt slik:
 - O1: bygninger for kommuneadministrasjonen
 - O2: Straume skole m/ skolefritidsordning
 - O3: Straume barnehage
2. Områdene kan utbygges inntil 30 % av netto tomteareal med ny eller tilbygd bebyggelse.

3. I områdene skal det avsettes tilstrekkelig plass for av- og pålessing og parkering.

§ 7

OMRÅDER FOR ALLMENNUTTIGE FORMÅL, A1 - A2 ...

1. Dette er områder som er bebygd slik:
A1: Bedehus, «Betel»
A2: Straume Samfunnshus
2. Områdene kan utbygges inntil 30 % av netto tomteareal med ny eller tilbygd bebyggelse.
3. I områdene skal det avsettes tilstrekkelig plass for av- og pålessing og parkering.

§ 8

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

1. Områdene nyttes til kjøreveger og -gater samt gang- og sykkelveger med den inndeling som er vist på planen.
2. T1 nyttes til rasteplass med tilhørende anlegg.

§ 9

FRIOMRÅDER, FR1 - FR3

1. FR1 og FR2 nyttes til rekreasjonsområde/park.
I FR1, som mot sør har grense mot naturreservat, er det anlagt turveg.
2. I FR1 og FR2 tillates ikke oppført bygninger. Unntak kan likevel gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til, og ikke hindrer bruken av friområdene.
2. FR3 er bebygd med kunstgress fotballbane og tilhørende klubbhus med tribune.
3. FR3 kan utbygges inntil 10 % av netto tomteareal med ny eller tilbygd bebyggelse for idrettsformål.
3. I FR3 skal det avsettes tilstrekkelig plass for parkering.

§ 10

FELLESOMRÅDER

1. Områdene skal nyttes til felles avkjørsler og felles lekearealer (LEK1 - LEK4).