



Detaljregulering nr. 2023006 - Fjærholmveien 35

1.gangsbehandling



Planområdet

Lokalisering

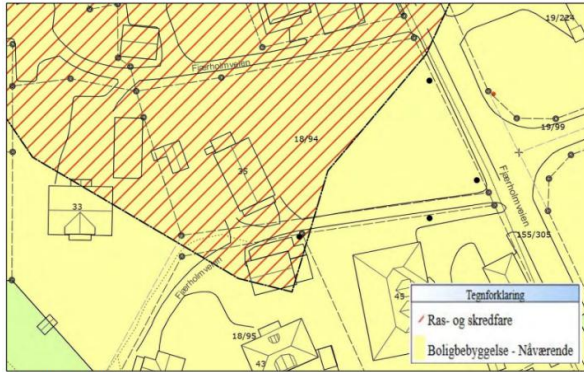


Planavgrensning



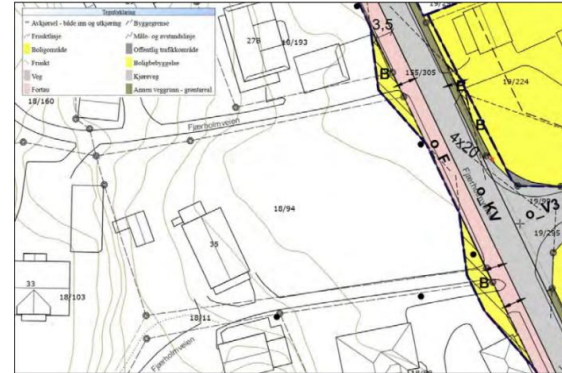
Planstatus

Kommuneplan



- Boligbebyggelse, nåværende.
- Hensynssone H310 – Ras- og skredfare.

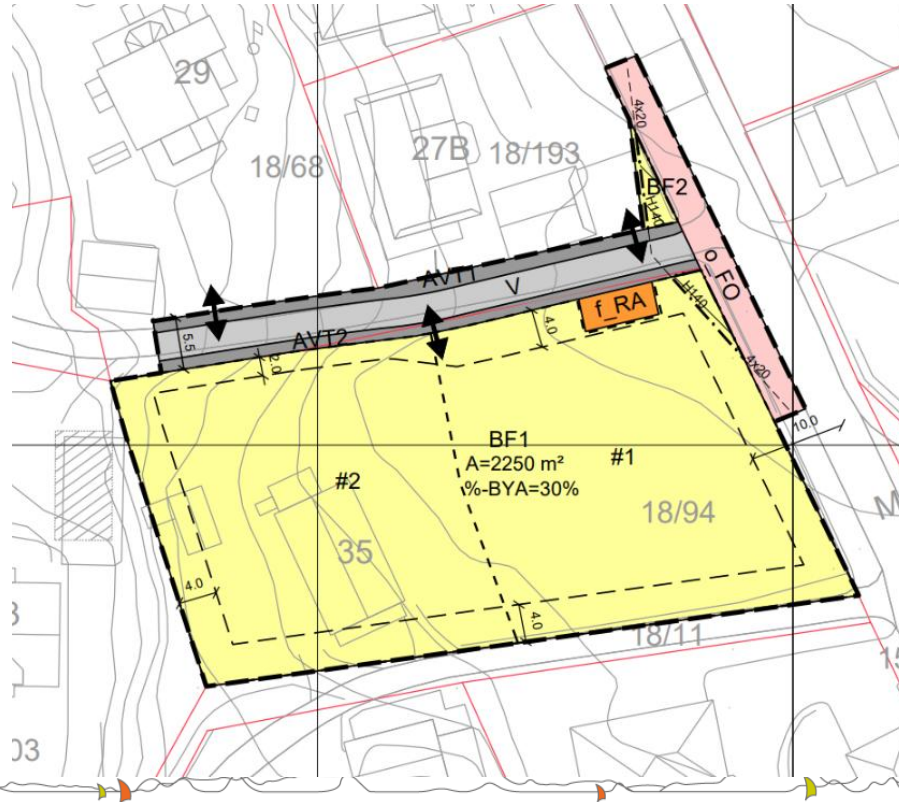
Reguleringsplan



- Eiendommen er uregulert.
- Fortau langs Fjærholmveien regulert (og bygd).



Planforslaget - plangrep



Planforslaget

- Inntil 4 boenheter som eneboliger.
- Maks utnyttelse 30% BYA pr. eiendom.
- To bestemmelsesområder for byggehøyde:
#1:
Maks møne/gesims 8,5m/6,5 m over gj.snitt planert terreng.
Takform: Sal eller valmtak.

Byggehøyden skal ikke overskride kote +30,5.

- #2:**
Saltak: Møne/gesims 8,5m/6,5 m over gj.snitt planert terreng.
Pulttak: Øvre gesims maks 9m og nedre gesims maks 8 m over gj.snitt planert terreng.
Flattak: Maks gesimshøyde 8 m over gj.snitt planert terreng.

For bebyggelse over to etasjer skal øverste etasje være trukket inn minimum 4 m fra underliggende etasje.

Byggehøyden skal ikke overskride kote +31,5.

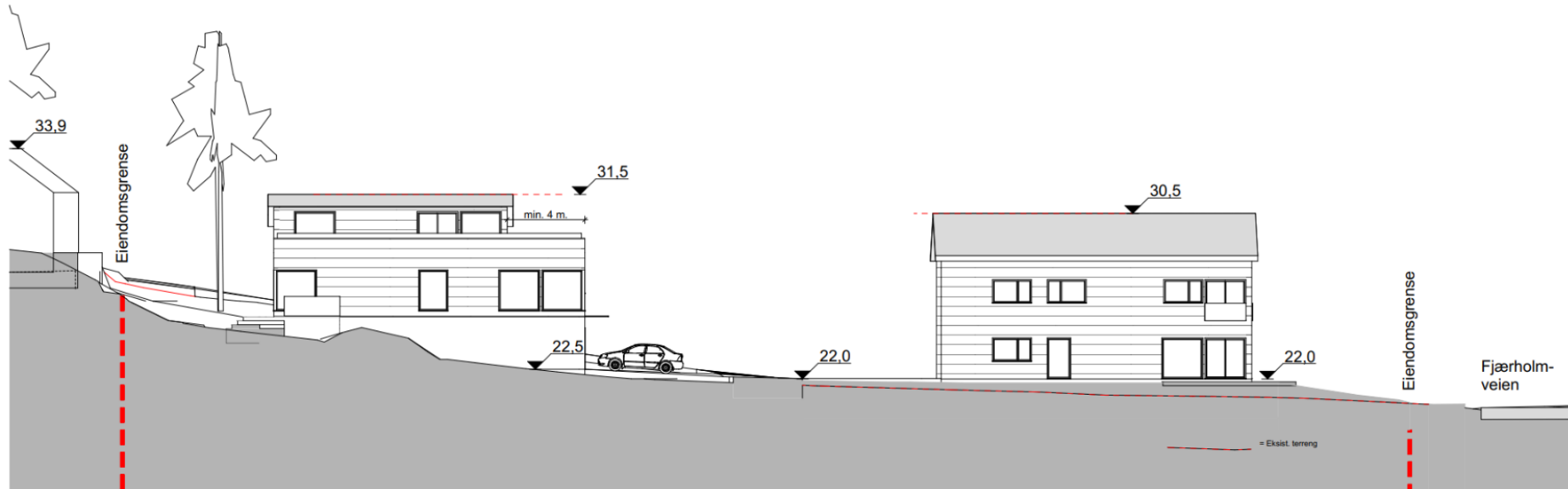
• Illustrasjonsplan



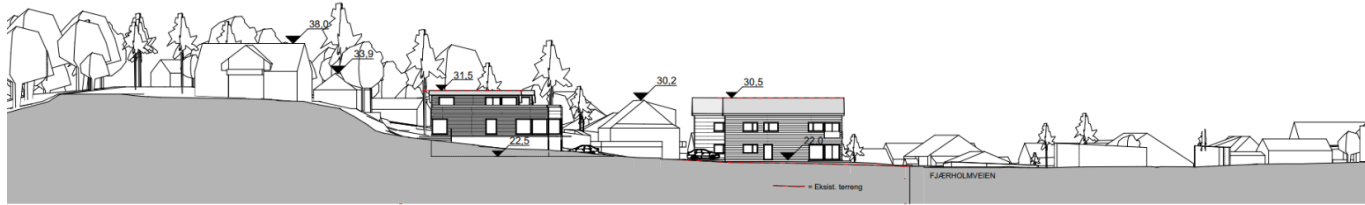
Vurdering av planforslaget

- Hensynssone H310 – Ras- og skredfare: Områdestabiliteten er avklart og ivaretatt.
- Kommunaltekniskplan foreligger. Eksisterende infrastruktur har kapasitet.
- Det er etablert trafikksikkert tilbud for myke trafikanter med fortausløsning i Fjærholmveien.
- Planområdet vil få en tetthet og utnyttelse som i noen grad vil skille seg ut fra omgivelsene. Kommunedirektøren vurderer at dette ligger innenfor det som kan aksepteres, sett i lys av det økte fokuset på fortetting og vektleggingen av god areal- og ressursutnyttelse.
- For bestemmelsesområde #1, som ligger nærmest Fjærholmveien, ligger terrenget på ca kote +21,0. Forslagstiller har foreslått maksimal byggehøyde på kote +30,5 m.o.h. Dette innebærer at terrenget kan heves med én meter samtidig som det bygges med maksimal møne/gesimshøyde. Kommunedirektøren vurderer det slik at det er viktig å prøve å dempe inntrykket av høy og dominerende bebyggelse og foreslår derfor at maks byggehøyde for #1 settes til kote +29,5.

Tomtesnitt

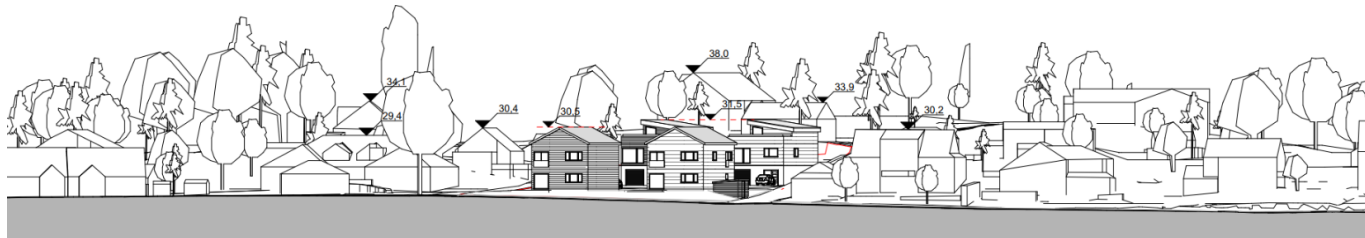


Situasjonssnitt



Oppriss A vest-øst

1:



Oppriss B midt i vei, nord-sør

1:

Fjernvirkning, fra syd

Dagens situasjon



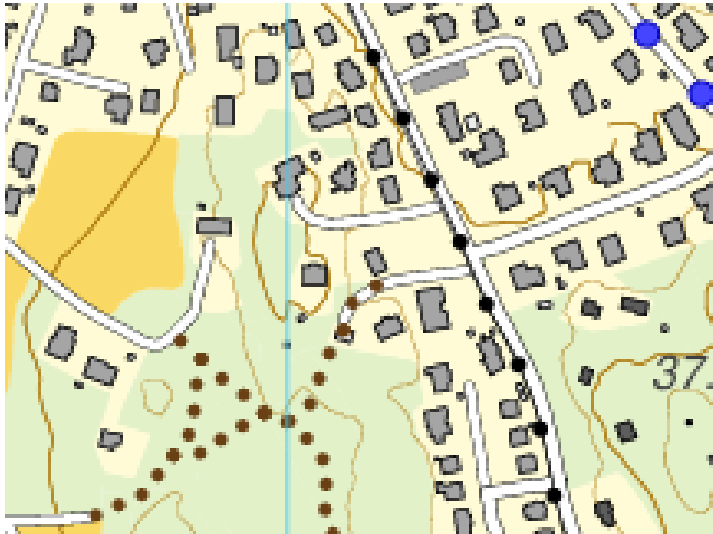
Med ny bebyggelse



Perspektiv, fra nord



Ang. sti



- Tursti går ut fra vei sør for planområdet. Veien ligger utenfor planområdet.
- Vei i sør og turstien som går ut fra denne er ikke del av, eller berørt av planforslaget som foreligger.