

Dette dokumentet er ein mal som viser oppbygging av føresegner i reguleringsplanar.

(kommunevåpen skal leggest inn ved vedteken plan)

# FJELL KOMMUNE

## DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR

### GNR. 35 BNR. 4 STRAUME OG GNR. 45 BNR. 4,6,121,129,130 OG 131 EBBESVIK. STRAUME NÆRINGS-PARK.

Saksnr.

Nasjonal arealplan-ID: 20010004

Vedteken: 20.09.01

Sist revidert: 11.10.01 i samsvar med  
kommunestyrevedtaket i sak KS.67/01 – digitalisert og  
oppdatert i høve til ny mal for føresegn i Fjell kommune  
16.06.2017

## § 1

### INTENSJONAR I PLANEN

Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggeføresegner.

Etter at denne reguleringsplanen, med tilhøyrande føresegner, er vedteken/stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtaler som er i strid med planen og føresegnene.

Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene kan, når særlege grunnar ligg til rette for det, tillast av kommunen innanfor ramma av plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne og departementet sine føresegner.

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

#### I Byggeområde

- Forretning, kontor og industri
- Industri og lager
- Allmenntilgjengelige formål – privat barnehage

#### II Trafikkområde

- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg/fortau
- Anna trafikkareal

#### III Friområde

- Park, turveg
- Vann

#### IV Fareområde

- Høgspenningsanlegg, luftleidning

#### III Spesialområde

- Frisiktsone ved veg
- Parkbelte i industristrøk

## IV

### Fellesområde

- Felle avkøyrse

## § 2

### FELLESFØRESEGNER

#### 2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

Før søknad om løyve til tiltak vert handsama, skal det liggja føre ein detaljert plan for det einskilde felt, godkjent av kommunen. Planen skal syna:

- Eventuelle grenser
- Plassering og funksjon av bygningar, med høgder og takform.
- Avkjøring med interne veger og gangveger.
- Parkerings- og utendørsanlegg med terrenghandsaming og framtidig vegetasjon.
- Eventuelle fellesareal.

Ved handsaming av søknad om løyve til tiltak skal kommunen sjå til at bygningane får ei god form og rett materialbruk, og at bygningar innan same delområde får ei einsarta utforming. Kommunen skal godkjenne farge på hus og taktekking.

I samband med søknad om løyve til tiltak skal utomhusanlegg vere ferdig opparbeidd etter godkjent plan før det vert gjeve bruksløyve for bygget/anlegget.

Mot hovudveg og samleveg vert det ikkje tillate inn- og utkjøring for tomter som har høve til å koma inn frå lokal veg. Inn- og utkjøring til tomtene skal vera oversiktlege og mest mogleg trafikkisikre. Det skal i søknad om løyve til tiltak gjerast greie for desse tilhøva, som skal godkjennast av kommunen.

#### 2.2 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Gesimshøgda vert målt frå høgda på godkjend planert terreng.

Kommunen skal godkjenne eventuelle gjerd si plassering, høgde og farge.

Det kan plasserast transformatorioskar og bygg for avlauspumpestasjonar i byggeområda. Slike bygg skal plasserast så diskret som mogleg.

#### 2.3 Landskap og terreng

For støttemur mot offentleg veg med høgder over 1 meter og for andre støttemurar på private tomter med høgde over 1,5 meter, skal statiske utrekningar for muren følgje søknad om løyve til tiltak. Langs same vegline skal murar ha ei einsarta utforming.

Støttemurar mot offentlig veg med høgde over 1 meter skal sikrast med gjerde. Langs same vegline skal gjerda ha ei einsarta utforming.

Endring av terreng utanfor byggjegrube i meir enn 1,0 meters høgde i høve til det naturlege terreng skal meldast til kommunen. Som slik endring vert rekna terrassering, terreng- og støttemurar, fyllingar, skjeringar m.v.

Planting må ikkje gjerast slik at den etter kommunen si mening er til hinder eller ulempe for offentlig ferdsle eller vedlikehald.

Farlege skreinter skal sikrast med gjerde eller på annan tilfredsstillande måte.

Skråningar mellom planeringsnivå og mellom dei einskilde felta skal kledast med jord og tilplantast med høgtveksande tre og annan vegetasjon som kan vera med å dempa høgdeforskjellane i området. Det skal gjerast greie for desse tiltaka i samband med utarbeiding av detaljplan for dei einskilde felta.

I felles grøntområde er det ikkje tillate å føra opp bygningar. Kommunen kan likevel tillata at det vert først opp mindre bygg i særlege høver der bygget eller anlegget har spesiell tilknytning til reguleringsformålet.

### § 3

#### REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1 Felles køyreveggar og anna fellesareal skal opparbeidast samstundes med dei andre tekniske anlegga i området.

### § 4

#### EIGARFORM

#### 4.1 Offentlige arealformål

4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:

- Veg 1 og 2 er offentlege køyreveggar.
- Gang- og sykkelveg
- Anna trafikkareal
- Park
- Friområde i vann

#### 4.2 Felles arealformål

4.2.1 Eigartilhøve køyreveggar:

- Felles avkjørsel
- Felles køyreveg er felles for alle eigedomar som er avhengig av vegen for tilkomst til tomta

4.2.2 Eigartilhøve Spesialområde

- Parkbelte i industristrøk

### § 5

#### BYGG OG ANLEGG

#### 5.1 Forretning, kontor og industri

5.1.1 Områda FK1 skal nyttast til bygg for forretning, kontor og lettare industriverksemd med tilhøyrande lager. I FKI-områda kan det ikkje startast opp verksemdar for å drive detaljvarehandel. Dette gjeld ikkje felt FKI-1, der det kan byggjast og drivast bensinstasjon med serviceanlegg og detaljhandel.

5.1.2 I FKI-områda skal grad av utnytting = BYA verta maks 50%. Maksimal gesimshøgde er 12 meter og maksimal mønehøgde 15 meter.

5.1.3 Vest for ytre byggeline for felt FKI-14 er det ikkje tillete å oppføra nokon form for bygningar. Arealet kan nyttast til utelagring og parkering.

5.1.4 For felt FKI-14 skal gesimshøgda for dei bygg som vert liggjande lengst vest ikkje overstiga 9 meter.

#### 5.2 Industri

5.2.1 Områda skal nyttast til bygg for industri og/eller handverksverksemdar med tilhøyrande anlegg.

Kommunen kan der tilhøva ligg til rettes for det med omsyn til tilkomst og parkering, tillata forretningsverksemd som har tilknytning til den einskilde bedrift i området.

5.2.2 I I-områda skal grad av utnytting = BYA vera maksimalt 75%. Maksimal gesimshøgde er 12 meter og maksimal mønehøgde er 15 meter.

5.2.3 Vest for ytre byggeline for felt I-3 er det ikkje tillete å oppføra nokon form for bygningar. Arealet kan nyttast til utelagring og parkering.

5.2.4 For felt I-3 skal gesimshøgda for dei bygga som vert liggjande lengst vest ikkje overstiga 9 meter.

#### 5.3 Allmenntyttige formål/Barnehage

5.3.1 Område A skal ha privat barnehage.

5.3.2 På tomta skal det vera min. 1 parkeringsplass pr. tilsett. Dette talet inkluderar plasser til bruk ved henting og bringing

### § 6

#### SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 6.1 Trafikkområde

- 6.1.1 I trafikkområda skal det anleggjast
- Køyreveggar
  - Gang- og sykkelveggar/fortau
  - Anna trafikkareal

6.1.2 Trafikkområda skal opparbeidast med den inndelinga av dei respektive formål som er vist på planen.

6.1.3 Terrenngrep i samband med veganlegga skal i størst mogleg grad vera lempelege. Vegskjeringar og fyllingar skal handsamast på ein tiltalende måte t.d. ved planting. Anna trafikkareal skal plantast til og haldast ved like.

## 6.2 Parkering

6.2.1 I samsvar med kommunal vedtekt til § 69 nr.3 i plan og bygningslova, skal tomter til næringsformål ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter etter følgjande fordeling:

A. For butikkar, butikksenter og lignande: 1 plass pr. 25 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), minimum 10 plassar.

B. For verkstad- og produksjonsbygg: 1 plass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), minimum 6 plassar.  
For lagerbygg: 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).

I tillegg kjem naudsynt areal for varelevering, av- og pålessing.

## § 7

### GRØNSTRUKTUR

#### 7.1 Friområde

7.1.1 Friområdet skal nyttast til rekreasjon, sport og leik. De skal opparbeidast parkmessig.

7.1.2 I friområdet er det ikkje tillate å føra opp bygningar. Kommunen kan likevel tillata at det vert ført opp mindre bygg i særlege høve der bygget eller anlegget har spesiell tilknytning til reguleringsformålet.

## § 8

### OMSYNSSONER

#### 8.1 Sikringssone

8.1.1 I samsvar med planen skal området nyttast til frisiktsone for veg.

8.1.2 Innanfor dei regulerte frisiktsonene kan det ikkje førast opp sikthindringar/planting etc. høgare enn 0,5 meter over vegbana.

#### 8.2 Faresone

8.2.1 Området er regulert til fareområde på grunn av fremføring av høgspenningsanlegg. Det inngår i «Reguleringsplan for 300 kV høgspenteledning Litle Sotra-Solsvik» med følgjande reguleringsføresegner:

«Fareområda skal nyttast til ny 300 kV kraftledning i luft samt dei anlegg som høyrer til kraftleidninga, frå trafostasjon på Litle Sotra til muffehus i Solsvik. Innanfor fareområda knytta til kraftleidninga skal det ikkje byggjast bustader eller andre bygg for opphald over lengre tid. Reguleringsføresegner i regulerte områder eller andre vedtak, klausuleringar som gjeld for dei områda kraftleidninga går igjennom, gjeld også for areala innanfor fareområda».

#### 8.3 Sone med særskilde omsyn

8.3.1 I parkbelte er det ikkje tillete å føra opp nokon form for bygningar og anlegg. Arealet kan heller ikkje nyttast til biloppstilling eller lagring.

8.3.2 Eksisterande terreng skal bevarast og der det er mogleg tilplantast med høgtveksande tre og annan vegetasjon. Ved eventuelle skader i samband med opparbeiding, skal terrenget førast attende til den stand det var før, eller så nær dette som praktisk mogleg.