FJELL KOMMUNE

DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR

GNR. 23, BNR. 4 MFL., ANGELTVEIT VEST

Saksnr. KS. 100/07
Nasjonal arealplan-ID xxxx_ xxxxxxxx
Vedteken 26.04.2007
Sist revidert 04.12.2007

Saksnr.	Endringsnr.	Vedteken	Sist revidert
KS.100/007	1	22.11.07	
	E2	xx.xx.xxxx	27.08.18

Desse reguleringsføresegnene gjeld for område vist på reguleringskart datert 29.04.2004 og for mindre endring E2 av avgrensa plankart datert 14.03.2018 i samsvar med Pbl. 2008.

§1 Allment

1.1

1 Byggeområde
- Frittliggande småhusbustader
- Bustader med tilhøyrande anlegg
- Terrassehus/Lavblokk

2 Offentleg trafikkområde
- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg

3 Spesialområde
- Friluftsområde
- Frisiktsone ved veg

4 Fellesområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkering
- Felles leikeareal for born
- Felles grøntanlegg
- Anna fellesareal for fleire eigedommar

1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål etter (Pbl 2008 § 12.5)

1. Bygg og anlegg
   - konsentrerte småhus
   - kommunaltekniske anlegg
   - leikeplass
   - uteopphaldsareal
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - veg
   - gangveg
   - parkeringsplass
3. Grønstruktur
   - Grønstruktur

§2 Fellesføresegner
(pbl 2008 §12-7)

2.1 Mindre tiltak kan oppførast utanfor byggjegrensa jf. PBL § 29 – 4 b.

2.2 Utforming av bygg/universell tilgjenge
Bustader skal oppførast slik at dei verkar tiltalande i seg sjølve og i høve til miljøet omkring (utforming, materialbruk og fargesetting).
I bustadfelta skal det så langt rå sikrast universell tilkomst.

2.3 Ubygd areal skal ved opparbeiding gjevast ei tiltalande utforming. Eksisterande vegetasjon skal vernast så langt råd er.

2.4 Særs farlege skrentar skal sikrast med gjerde eller på annan tilfredsstillande måte.
Leikeareal mot veg, gangveg eller parkeringsplass skal sikrast med gjerde.

2.5 Ved sida av desse føresegnene gjeld plan og bygningslova, kommunen sine føresegner til denne lova og departementet sine føresegner.

2.6 Det er ikkje høve til å inngå privatrettslege avtaler som er i strid med planen når denne er stadfesta.

2.7 Innanfor ramma av plan og bygningslova, kommunen sine føresegner og departementet sine føresegner, kan kommunen gjere unntak frå desse føresegnene der særlege grunnar talar for det.

2.8 Estetikk

2.8.1 Tomt 3 -7 i FS01, FS02, Tomt 16, 20 og 21 i FS05 og FS06 skal byggjast slik ut at utsjånaden på bustadene i dei einskilde felt får eins preg. Utsjånaden bør varierast mellom dei einskilde felt.

2.8.2 KS01 saman med KS02, KS03 saman med KS04 og B01 skal byggjast slik ut at bygningane i desse gruppane og felta får eins preg.

2.8.3 For dei øvrige tomter skal tiltakshavar sjå til at bygningane får ei god form aleine og saman med dei andre husa. Bygninganere skal vera tilpassa tilhøva på den einskilde tomt og landskapet elles.

2.9 Rekkjefølgje

2.9.1 Fylkesveg 211
Før bustader innanfor planområdet vert tekne i bruk skal Fylkesveg 211, parsell Polleidet – Landro vere ferdig opparbeidt med 2 køyrebaner og fortau.

2.9.2 Kommunal veg til Angeltveitsjøen
Før bustader innanfor planområdet vert tekne i bruk

framlegg

skal kommunal veg til Angeltveitsjøen, parsell frå Fylkesveg 211 til avkøyringa til planområdet vere opparbeidt med fortau og køyrebreidde som synt i planen.

2.9.3 Skule
Før det blir igangsett arbeid innanfor området skal det ligge føre ein utbyggingsavtale. Avtalen skal regulere utbyggingstakt for heile planområdet i høve til skulekapasitet.

Tilrettelegging av feltet kan ikkje starta før bygging av ny ungdomsskule på Ågotnes er starta opp.

2.9.4 Leikeplass f_BLK skal vere ferdig opparbeida før det kan gjevast bruksløye til nye bueiningar innanfor BKS1-BKS5.

2.9.5 Uteopphaldsareal f_BUT skal vere ferdig opparbeida før det kan gjevast bruksløye til nye bueiningar innanfor BKS4-BKS5.

§3 Byggjeområde for frittliggande småhusbustader, FS01-07

(pbl 1985 §25, ledd nr.1)

3.1 For desse områda er planen å regne for ein detaljert reguleringsplan. Planen syner tomtegrenser og byggegrenser. Byggegrensene er grenser for bygging mot veg og naboeigedom. Byggjegrensa gjeld ikkje for garasjar om desse kan plasserast parallelt med veg og avkjørsel formast i tråd med vegtrafikklova.

3.2 Området skal nyttast til frittliggande Einebustader med tilhøyrande garasjar. Einebustadene kan ha sokkelleilighet om krav om krav til privat uteoppholdsareal og parkering kan dekkes på eiga tomt.

3.3 For dei einskilde felt gjeld følgjande:

Felt	%-BYA
FS01	20
FS02	25
FS03	15
FS04	15
FS05	15
FS06	20
FS07	15

3.4 Det kan byggast i inntil 3 høgder, medrekna loft og sokkelhøgd/kjellar.

3.5 Bustadene skal ha minimum 200m2 privat ute-oppholdsareal som skal ha gode tilhøve for sol og vere skjerma for vind.

3.6 Kvar bustad skal ha minimum 150m2 felles uteopphaldsareal.

3.7 I FS04 på tomt 13 og 14 skal det byggast tomannsbolig.

3.8 FS01 – FS07 skal følgje parkeringsnorma i Fjell kommune.

§4 Byggjeområda for konsentrert småhusutbygging, KS01- 04

(pbl 1985 §25, ledd nr.1)

4.1 For desse områda kan kommunen krevje samla detaljert plan for heile området før utbygginga kan ta til. Ein slik detaljert plan skal syne tomtegrenser, byggjegrenser og utforming av dei tilhøyrande områda for Leik og Grønt, slik det framgår av §§ 7.5-6

4.2 Området skal nyttas til konsentrert småhusutbygging.

4.3 For dei einskilde felt gjeld følgjande:

Felt	%-BYA
KS01	35
KS02	30
KS03	35
KS04	35

4.4 Det kan byggjast i inntil 3 høgder, medrekna loft og sokkeletasje/kjellar.

4.5 Bustadene skal ha minimum 100m2 privat uteoppholdsareal som skal ha gode tilhøve for sol og vere skjerma for vind.

4.6 Kvar bustad skal ha minimum 150m2 felles utteopphaldsareal.

4.7 KS01-KS04 skal følgje parkeringsnorma i Fjell kommune.

§5 Bygg og anlegg

(pbl 2008 §12-5, ledd nr.1)

5.1 Bustader – konsentrert – småhus (BKS1-BKS5)

5.1.1 Tal einingar og bruk
På felt BKS1-BKS5 kan det verte oppført konsentrerte småhus i rekkje med til saman 34 einingar på følgjande måte:

BKS1: 7 bustader i rekkje
BKS2: 4 bustader i rekkje
BKS3: 6 bustader i rekkje
BKS4: 5 bustader i rekkje
BKS5: 12 bustader i horisontalt delte rekkjer

framlegg

5.1.2 Utforming
Bygga kan ha flatt tak. Dei skal vera oppførde i tre og betong og skal vera i jord eller- eller steinfarger. Fargeval kan fråvikast om dette er i samband med å oppnå særeigen arkitektonisk kvalitet for bygningane og bustadområdet.

5.1.3 Byggehøgde
Byggehøgda kan vera maksimalt 8,5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. Byggehøgda er vist på plankartet.

5.1.4 Utnytting
Maks utnytting av bustadområda er sett til følgjande:
BKS1-BKS5: % BYA = 60%.
Kvar bueining skal ha eit privat uteopphaldsareal på minimum 10 m^2.

5.2 Kommunaltekniske anlegg (f_BKT)

5.2.1 Bruk
Felt for renovasjonsanlegg f_BKT er for postkassar og for renovasjonssystem. Renovasjonssystem skal utarbeidast i samråd med FjellVAR.
Feltet er felles for busetnaden på felt BKS1-BKS5.
Avfall og overskotsmateriale frå byggeprosessen skal transporterast til godkjend renovasjonsmottak.

5.2.2 Skjerming
Det kan setjast opp skjerming kring renovasjonsanlegget.

5.2.3 Utforming
Renovasjonsanlegg skal opparbeidast i samsvar med Fjell kommune sin renovasjonstekniske norm.

5.3 Uteopphaldsareal

Utforming
5.3.1 Felles uteopphaldsareal f_BUT skal opparbeidast og plantast til. Det skal setjast opp benker og likande som oppfordrar til bruk. f_BUT er felles for bebuarane innanfor BKS1-BKS5.

5.3.2 For bustadeiningar større enn 65 m^2 skal det setjast av eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 100 m^2. For bustader mindre enn 65 m^2 skal det setjast eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 50 m^2.

5.3.3 Uteareala skal plasserast solvendt, ha ei funksjonell form og skjermast mot ver, vind, forureining, elektromagnetiske felt, støy og biltrafikk/trafikkfare. Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med som uteopphaldsareal.

5.4 Leikeplass (f_BLK)

5.4.1 Bruk
f_BLK skal vera felles for busetnaden på BKS1-BKS5.

5.4.2 Utforming
Leikeplassen f_BLK skal utstyrast med fleire godkjente leikeapparat, som t.d sandkasse, huske og sklie. Leikeplassen skal tilpassast og vere attraktiv for fleire aldersgrupper, også større barn. f_BLK skal opparbeidast og plantast til. Det skal setjast opp benkar og liknande som oppfordrar til bruk. Leikearealet skal vera universelt utforma. Det skal førast opp gjerde der det er over 0,5 meter høgdeforskjell til anna areal.

5.4.3 Leikeplassane skal ha gode tilhøve for sol, vere skjerma for vind, forureining og elektromagnetisk stråling. Leikeplassane skal ikkje vere brattare enn 1:3.

§6 Byggeområde for lavblokk B01
(pbl 1985 §25, ledd nr.1)

6.1 Kommunen kan krevje detaljert plan som skal syne korleis utbygginga er løyst, tilkomst, parkering samt utforming av dei tilhøyrande områda for Leik og Grønt, slik det framgår av
§§ 10.5-6.
Bruk av byggeområda sine fellesareal skal då sjåast i samanheng.
Detaljplan skal syne samlestativ for postkasser og eventuelle felles oppstillingsplassar for bosspann og / eller felles anordningar for resirkulasjon av avfall.

6.2 Området skal nyttast til terrasserte bustader.
Feltet B01 kan ha BYA=65%
Det kan byggast 18 bustader i feltet.

6.3 B01 skal ha minimum 10m2 privat uteopphaldsareal på balkong eller terrasse om dette ikkje er dekka på bakkeplan. Terrassene eller balkongane skal ha gode tilhøve for sol og vere skjerma for vind.

6.4 Kvar buststad skal ha minimum 150m2 felles uteopphaldsareal.

6.5 Bustadene i B01 skal ha minimum 1,5 parkeringsplass per bueining, som skal vera dekka på felles parkeringsplass P02.

§7 Offentleg trafikkområde, Veg 1-2
(pbl 1985 §25, ledd nr.2)

7.1 **Veg 1-2**

framlegg

7.1.1 Veganlegga kan byggast ut i samsvar med tilrettelegginga av planområdet.

7.2 **Gang- og sykkelveg 01**

7.2.1 Areal skal nyttast til veg for gåande og syklande. I særskilte høve kan vegen og nyttast av kjøretøy. Gnr.23, bnr. 118 kan nytte denne vegen som tilkomstveg.

7.2.2 Gang- og sykkelveg skal byggjast før KS03 og/eller KS04 vert tekne i bruk.

§8 Samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur

(pbl § 12-5, 2.ledd)

8.1 Gangveg/gangareal (f_SGG)

8.1.1 Bruk
Felt f_SGG skal opparbeidast som køyrbar gangveg. Gangvegen er felles for busetnaden på BKS1-BKS5.

8.1.2 Utforming
Gangveg f_SGG skal ha minimum breidd på 3 meter. Gangvegen skal ved parkeringsplass inneha bomsystem for å hindre unødvendig køyring i bustadområdet.

8.1.3 Tilgjenge
Gangvegen skal vera tilgjengeleg for allmenta.

8.2 Parkeringsplass (f_SPP)

8.2.1 Felt for parkering skal etablerast som vist på plankart.

8.2.2 Bruk
Felt f_SPP er felles for busetnaden på BKS1-BKS5.

8.2.3 Utforming
Antal parkeringsplassar skal vere i samsvar med kommunale føresegner. Det er tillate å føre opp carportar innanfor f_SPP.

§9 Spesialområde

(pbl 1985 §25, ledd nr.6)

9.1 Friluftsområde, 01-03

9.1.1 Det må ikkje byggast i friluftsområda. Unntak kan vera mindre bygningar og installasjonar som direkte tenar føremålet. Borns leik skal her reknast å vere del av føremålet.
Slike bygningar og installasjonar må i kvart einskilde tilfelle verta godkjent av kommunen.
Det kan anleggjast enkle grusa stiar i områda slik det er vist i plankart.

9.2 Frisiktsoner

9.2.1 Områda skal nyttast til frisiktsone for veg. Innanfor dei regulerte frisiktsonene kan det ikkje førast opp sikthindringar eller settast plantar som er høgare enn 0,5 meter over vegbana.

§10 Fellesområde

(pbl 1985 §25, ledd nr.7)

10.1 Generelt
Fellesområda skal, når ikkje anna er nemnt, Opparbeidast samstundes med dei andre tekniske anlegga i området.

10.2 Felles avkjørsel, 01 – 08 og Veg 03.

10.2.1 Felles avkøyrsel og veg er felles for alle eigedommar som grenser til vegen.

10.2.2 Felles avkøyrsel 07 med sideveg skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bygge- og deleløyve for brukare av denne.

10.3 Felles gangareal, 01

10.3.1 Felles gangareal 01 skal anleggjast som sti for gåande.

10.3.2 Felles gangareal 01 skal anleggjast før KS 01 og 02 vert tekne i bruk.

10.4 Felles parkering, P01 – P02

10.4.1 Areal avsatt til felles parkering og / eller gjesteparkering.

10.4.2 Parkeringsplassane skal anleggjast før byggeområda dei grensar til vert tekne i bruk.

10.5 Felles leikeareal, Leik 01,02,03,06,07

10.5.1 Felles leikeareal skal saman med dei avsette areal til friluftsområde utgjera eit naturbasert leikemiljø for born. Leikeplassane skal opparbeidast på forskjellig vis slik at dei samla gjev høve til eit vidt spekter av aktivitetar.

10.5.2 Leikeplassane skal ha gode tilhøve for sol, vere skjerma for vind, forureining og elektromagnetisk stråling. Leikeplassane skal ikkje vere brattare enn 1:3.

10.5.3 Leikeplassane skal anleggjast før byggeområda dei grensar til vert tekne i bruk.

framlegg

10.6 Felles grøntanlegg, Grønt 01 – 03 og 08

10.6.1 Felles grøntanlegg skal kunne forvaltast av tilstøytande eigedomar. Det er ikkje høve til å hindre allmenn ferdsel. Opppsetting av benkar og liknande er tillete.

10.6.2 Felles gøntanlegg skal anleggjast før byggeområda dei grenser til vert tekne i bruk. Grønt 08 skal anleggast før B01vert teken i bruk.

10.7 Anna fellesareal, A.F. 01 – 07

10.7.1 Anna fellesareal 01-07 er avsett til oppsetting av samlestativ for postkasser og eventuelle felles oppstillingsplassar for bosspann og / eller felles anordningar for resirkulasjon av avfall.

10.7.2 Anna fellesareal skal anleggast før byggeområda dei skal tene og grensar til vert tekne i bruk.

§11 Grønstruktur

(pbl §12-5 nr. 3)

11.1 **Grønstruktur (GN)**

11.1.1 Grønstruktur GN skal kunne forvaltast av BKS1-BKS5. Det er ikkje høve til å hindre allmenn ferdsel.

11.1.2 Det er tillate å leggje til rette for bruk av GN ved utsetjing av benkar og liknande, samt opparbeiding av stiar. Det er også tillate for bebuarane i BKS1-BKS5 å opparbeide parsellhagar i GN.

framlegg