

FJELL KOMMUNE

DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR

GNR. 34, BNR. 31 OG 147 M.FL. SØRE BILDØY, VOLLVIKA

Saksnr. KS.:

Nasjonal arealplan-ID: 20060002

Opphavleg vedteken: 03.05.2012

Sist revidert: 10.09.2018

Saksnr.	Endringsnr.	Sist revidert	Vedteken
17/4652	E1	10.09.2018	

§1 FØREMÅL OG AVGRENSING

Føremålet med planen er å legge til rette for

- Konsentrert småhusbusetnad med parkeringsanlegg og felles uteareal

- Opparbeida friområde i strandsona og betre tilkomsten til området

Plan er vist i plankart datert 24.05.2011 og mindre endring datert 26.06.18 og omfattar følgjande arealføremål (sosikodar):

Bygningar og anlegg

(PBL § 12-5, nr 1):

Bustader - konsentrert - småhus (1112)

Renovasjonsanlegg, felles (1550)

Uteoppfallsareal, felles (1600)

Leikeplass, felles (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(pbl § 12-5, nr 2):

Veg:

- Køyreveg, offentlig, veg 1 (2011)

- Køyreveg, felles, veg 2 og 3 (2011)

- Veg, offentlig (2010)¹

- Fortau, offentlig (2012)

- Fortau, felles (2012)

- Gangveg, felles (2016)

- Annan veggrunn - tekniske anlegg (2018)

- Parkeringsplass, offentlig (2082)²

- Parkeringsplass, felles (2080)

Grønnstruktur

(pbl § 12-5, nr. 3):

- Turveg (3031)

- Friområde (3040)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

(pbl § 12-5, nr. 6)

- Friluftsområde, badeområde (6770)

Omsynssoner

(pbl § 12-6, jf. §11-8):

Sikringsone (§11-8a)

- Frisikt (140)

Sone med gitte særlege omsyn (§11-8c)

- Bevaring kulturmiljø (570)

Føresegnområder

(pbl §12-7)

Vilkår for bruk av areal, bustader og anlegg , #1³

§ 2 FELLES FØRESEGNER

(jf pbl §12-7)

2.1 Situasjonsplanar

2.1.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggest ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygningar, avkøyrslar, parkeringsplassar, handtering av eksisterande og framtidig terreng, terrenginngrep i samband med veganlegg, opparbeiding av felles leike- og uteareal, areal for bosshandtering og terrengmurar. Planen skal visa korleis tilkomsten frå bustadane til friområde skal løysast.

2.1.2 Før opparbeiding av friområde FRI1, FRI2 og friluftsområde i sjø Bad1 skal det utarbeidast ein detaljert plan i 1:500 som skal godkjennast av kommunen. Planen skal vise handtering av eksisterande og framtidig terreng, høgdesette terrengmurar, turveg og turstiar, badeplassar, bryggje og gjera reie for skjøtsel av vegetasjon. Planen skal visa trase for tilkomstveg til nausttomtene på gnr./bnr. 34/10.

2.2 Tekniske planar

2.2.1 Detaljerte tekniske planar skal utarbeidast for alt offentlig veganlegg

¹ Endra ved reguleringsendring, vedtatt xx.xx.18

² Endra ved reguleringsendring, vedtatt xx.xx.18

³ Endra ved reguleringsendring, vedtatt xx.xx.18

2.2.2 Rammeplan for vassforsyning-/ overvatn- og spillvatnsystemet, samt uttak for brannsløkking skal utarbeidast.

2.3 Visualisering

2.3.1 Ved innsending av rammesøknad skal planlagt utbygging visualiserast med høgdesette terrengsnitt og fotomontasjar eller perspektiv.

2.3.2 Ved handsaming av rammesøknad skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk. Kommunen sine estetiske retningslinjer skal leggest til grunn.

2.4 Støy

2.4.1 Ved innsending av rammesøknad for felt BK1 skal det leggest ved dokumentasjon på nødvendig støytiltak for å sikre at innandørs støyinnivå ikkje overstig 30 dBA, og at alle bueningar får privat uteområde/balkong med støyinnivå under tilrådd grenseverdi på 55 dBA.

2.4.2 Felles leike- og uteareal skal ikkje ha støy over 55 dBA.

2.5 Universell utforming

Bustader, offentlege trafikkområde, fellesareal og private anlegg skal tilretteleggast med universell utforming så langt det er mogleg.

2.6 Rekkefølge

2.6.1 Følgjande tiltak må være utført i samsvar med føresegnar og plankart før løyve til igangsetting over grunnmur kan gjevast:

- o Offentleg køyreveg m/ fortau, KV1, SF1 og SF2 ⁴
- o Offentleg parkeringsplass SPP ⁵
- o Friområde FRI1, FRI2
- o Turveg TV2

2.6.2 Følgjande tiltak må være utført i samsvar med føresegnene før midlertidig bruksløyve kan gjevast:

- o Felles leike- og opphaldsareal UA1 og Leik2
- o Felles køyreveg KV2 og KV3, fortau og gangveg FT3 og G1, felles parkering PL2
- o Felles renovasjonsanlegg/miljøstasjon RA1

2.6.3 Utbygging kan ikkje starte før området er sikra tilstrekkeleg skulekapasitet og sikker skuleveg til brua ved Bildøypollen.

2.6.4 Før det vert gjeve byggeløyve i planområdet skal det dokumenterast at det er tilrekkeleg kapasitet til å levere sikker vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredstillar krava til bortleing/reinsing. VA-plan skal vere godkjent

av kommunen.

2.6.5 Før det vert gitt bruksløyve skal det settes opp støyskjerm i grenselina mot Sotra cementvarefabrikk. Det må gjerast vurderingar av kvalifisert sakkyndige for kva støyskjerming som vil være tilstrekkeleg samt tilfredstille krav til estetisk utforming i samsvar med Fjell kommunes retningslinjer for god byggeskikk.

2.7 Terrengtiltak

Alle terrenginngrep skal gjerast med størst mogleg omsyn til estetikk og eksisterande forhold. Ubygde område skal gjevast ei estetisk tiltalende form og handsaming. Farlege skrentar skal sikrast med gjerde eller på annan tilfredsstillande måte. Jordskjeringar og fyllingar skal såast til. Større tre og annan verdifull vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Alle terrengmurar skal utførast i naturstein.

2.8 Radon

I samband med søknad om tiltak skal det gjerast greie for eventuelt nødvendige tiltak mot inntrenging av radongass i bygningar.

§3

BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5, nr 1)

3.1 Bustader - konsentrert - småhus

3.1.1 I felt BK1 kan det førast opp konsentrert småhusbusetnad med inntil 16 bueningar. Maks %BYA=40%

3.1.2 Bygningane skal ha maksimale mønehøgder som vist på plankartet. Tekniske installasjonar skal maksimalt kunne overstige desse høgdena med 2,5 m, og totalt ikkje utgjere meir enn 10% av takflata.

3.1.3 Bygningane skal plasserast innanfor byggjegranser viste i på plankartet. Bygg med grunnflate på inntil 50 m² kan plasserast utanfor byggjegrænse, men ikkje nærare enn 1 m frå veg og nabogrense.

3.1.4 Bygg og anlegg skal tilpassast landskapet og bli gitt ein god estetisk utforming som tek omsyn til omgjevnadene og som i minst mogleg grad skjenerar ålmenta i si nytte av friområdet. Fjell kommunes retningslinjer for god byggeskikk skal leggjast til grunn.

3.2 Krav til uteopphaldsareal

3.2.1 Det skal settast av min. 8 m² privat uteopphaldsareal / balkong per buening.

3.2.2 Det skal settast av min. 50 m² uteopphaldsareal pr. buening, der minimum 35 m² skal vere felles leik og uteopphaldsareal. Arealet skal

⁴ Endra ved reguleringsendring, vedtatt xx.xx.18

⁵ Endra ved reguleringsendring, vedtatt xx.xx.18

opparbeidast og tilretteleggast for opphald og leik. Arealet skal ha ei formålstenleg utforming med gode solforhold ved vår- og haustjamndøger, maks helling 1:3, godt tilgjenge frå bustad, og ikkje ha støy over 55 dBA.

Privat balkong kan ikkje reknast med i felles uteopphaldsareal.

3.2.3 Det skal sikrast god tilgang frå bustadane til friområda.

3.3 Parkering

3.3.1 Det skal tilretteleggast for felles parkeringsanlegg med plass for 1,5 parkeringsplassar per buening. Av desse skal minst 1 plass per buening ligge i parkeringskjellar under bygg og felles Leik 2, resten av plassane skal leggst til felles parkering PL2.

3.4 Det skal settast av min. 2 sykkelparkeringsplassar pr. 100 m² BRA.

3.5 Vern av enkelttre

Avmerka enkelttre innanfor felt BK1 skal bevarast. Rammesøknad skal vise nødvendige tiltak for å unngå skade på tre og rotsone i anleggs- og byggjefase. Det er høve til å beskjære trea dersom det er fare for liv og helse. Arbeidet skal gjerast av fagfolk.

3.6 Renovasjonsanlegg

Området er avsett til felles miljøstasjon/renovasjon og skal nyttast til samlingsplass for avfallsbeholdarar og for avfallssortering for bustadane i BK1. Miljøstasjonen skal gjevast ei god utforming og ikkje bryte med heilskapen i anlegget. Den må også skjermast slik at den ikkje er til sjananse med omsyn til lukt og forureining, anten med overbygning eller at det vert oppført eit bosshus. Byggverk kan ikkje plasserast slik at det er til hinder for sikt frå KV3 til PL2.

3.7 Uteopphaldsareal

Felles leik og grøntområde UA1 og Leik2 er felles for felt BK1. I UA1 skal eksisterande terreng og vegetasjon takast vare på i størst mogleg grad. Eigna delar av området skal opparbeidast og arealet skal tilretteleggast for leik og opphald. Leik2 skal opparbeidast som universelt tilgjengeleg nærleikeplass.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5, nr2)

4.1 Køyreveg - offentlig

Veg KV1 er sett av til offentlig køyreveg som inkluderer køyrebane og skulder. Køyreveg skal opparbeidast i samsvar med breidde og kurvatur vist på plankart. Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med kommunen. Kotehøgder påført plankart er rettleiande.

4.2 Køyreveg . felles

Felles veg/avkjørsel KV2 og KV3 er felles for felt BK1. Felles køyreveggar med fortau skal ha fast dekke og er regulert med 4, 5 m breidde inkludert skulder. Ved bygging av KV3 skal det visast særskild merksemd i oppmuring av terrengmur slik at tiltaket ikkje medfører inngrep eller utfylling av massar i verneområdet H570_1.

4.3 Veg (o_SV)

Veg o_SV gjev tilkomst til bustadane innafør BKS1 og BFS samt parkeringsplassen o_SPP. Ved bygging av o_SV skal det visast særskild merksemd slik at tiltaket ikkje medfører inngrep eller utfylling av massar i verneområdet H570_1, verken midlertidig eller permanent.⁶

4.4 Fortau . offentlig, o_SF1 og o_SF2⁷

Det skal opparbeidast fortau langs offentlig veg KV1. Fortauet skal opparbeidast med fast dekke. Fortauet skal vere 2 m breidt pluss skulder på 0,5 m.

4.5 Fortau . felles, FT3 og SF2

Fortau langs felles veg KV2 er felles for felt BK1. Fortau skal vere ferdig opparbeidd før bustadane vert tekne i bruk.

4.6 Gangveg . felles, G1

Felles gangveg er felles for felt BK1. Gangveg skal vere ferdig opparbeidd før bustadane vert tekne i bruk.

4.7 Annan veggrunn . teknisk anlegg . offentlig og felles, AVT3-AVT7, SVT⁸

4.7.1 Formålet omfattar veggrunn med teknisk funksjon som murar, grøfter, skjering og fylling mm. Arealet skal nyttast til tiltak knytt til vedlikehald eller drift av tilstøytande vegar. Grøfter og

⁶ Endra ved reguleringsendring, vedtatt xx.xx.18

⁷ Endra ved reguleringsendring, vedtatt xx.xx.18

⁸ Endra ved reguleringsendring, vedtatt xx.xx.18

skjeringar/fyllingar i lausmassar skal tilførast finmassar og tilsåast.

- 4.7.2 Det skal etablerast eit tydeleg skille innanfor SVT mellom parkeringsplass o_SPP og veg o_SV- frå avkøyrse til parkeringsplassen (o_SPP) og sørover til planavgrensinga.⁹

4.8 Parkeringsplass . offentlig, SPP

Innanfor felt o_SPP skal det opparbeidast offentlig parkeringsplass som skal nyttast i samband med friområde og badeplass. Det skal opparbeidast min. 29 p-plassar for bil og 20 p-plassar for sykkel innanfor o_SPP.¹⁰

4.9 Parkeringsplass . felles

Parkeringsplassen er felles for felt BK1. Plass skal opparbeidast innanfor det arealet som er vist i plankartet

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5, nr3)

5.1 Turveg

- 5.1.1 I TV1 skal det opparbeidast kopling/tursti frå eksisterande sti og fram til offentlig parkeringsplass og fortau.

- 5.1.2 Eksisterande turveg TV2 skal følgja dagens trase og oppgraderast med grusdekke og evt drenerast der det er naudsynt.

5.2 Friområde

- 5.2.1 FRI1 skal opparbeidast til offentlig friområde og badeplass. Området skal sikrast god tilgjenge for ålmenta.

§ 6

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5, nr 6)

5.3 Friluftsområde, badeområde

I området vert det tillate å opparbeida badestrand. Strandsona skal gjevast ei enkel opparbeiding, naudsynt rydding av stein e.l er tillete for å gje god tilgang til vatnet. I tilknytning til badeplassen kan det oppførast ei enkel badebrygge.

§7 OMSYNSSONE

(pbl § 12-6 jf § 11-8)

7.1 Sikringsone - frisikt

Området er sett av til frisiktzone for veg. Innanfor frisiktsona skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande vegar si høgde, i samsvar med Veglova § 31.

7.2 Sone med gitte særlege omsyn - bevaring kulturmiljø

- 7.2.1 I omsynssone bevaring kulturmiljø H570_1 ligg ein lokalitet frå steinalder. Lokaliteten er automatisk freda etter lov om kulturminne § 4a, 6 og 8. Ingen form for jordarbeid, dumping eller lagring av massar er tillete. Alle tiltak i spesialområdet skal avklarast med kulturvernstyresmaktene. Det er tillete med rydding av skog og kratt i samsvar med rapport om Kartlegging av biologisk mangfald ved Gavlen og på Bildøy i Fjell kommune - Miljøfaglig Utredning notat 2010:11 og avtale med Fjell kommune.

- 7.2.2 I H570_2 er det tillete med grusing av eksisterande veg, opparbeiding av ny sti og rydding av vegetasjon. Alle andre tiltak planlagt i området skal avklarast med kulturvernstyresmaktene.

§ 8 FØRESEGNOMRÅDE

(pbl § 12-6)

- 8.1 Innanfor føresegnområde #1 skal det oppførast renovasjonsløyising.

⁹ Endra ved reguleringsendring, vedtatt xx.xx.18

¹⁰ Endra ved reguleringsendring, vedtatt xx.xx.18