



FJELL KOMMUNE

DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR

jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

STRAUMSFJELLET

GNR. 41 BNR. 578 M.FL.

Saksnr.: 17/1171

Nasjonal arealplan-ID: 1246 20100007

Vedteken 27.09.18

Sist revidert 27.09.18

§ 1

INTENSJONAR I PLANEN

Intensjonen med planframlegget er å leggje til rette for bustader -blokker.

§ 2

FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

2.1.1. Ved søknad om tiltak skal det leggjast ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon, materialbruk og støyskjermingstiltak.

Utomhusplanen skal vise korleis uteoppfallsareal følgjer krav til storleik, kvalitet, støyskjerming og prinsippa for universell utforming.

Utomhusplanen skal visa utforming og opparbeiding av terreng, og korleis eksisterande terreng blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå.

Utomhusplanen skal også visa eksisterande og framtidig terreng, eksisterande og framtidig vegetasjon, forholdet til nabobygg, murar, trapper og gjerde.

2.1.2 Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det leggjast ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd.

2.1.3 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering, horisontal- og vertikalplan skal visa fyllings- og skjeringsområde.

2.1.4 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.

2.1.5 Eksisterande tursti skal takast vare på for framtidig bruk og knytast saman med ny gangsti som går frå aust i BBB2 til vest i f_BLK1, i tråd med illustrasjonsplanen. Det er og lagt inn med byggegrenser i BBB2. Tursti og gangsti skal kunne nyttast av allmenta.

2.2 Overvatn

2.2.1 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatt og overvatn frå tak og tette flater.

2.2.2 Val av jordtype og tilsåing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Ved søknad om tiltak skal det vurderast bruk av ikkje-tette overflatedekke i staden for asfalt. Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingsmagasin. Naudflaumveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

2.3 VA-rammeplan

2.3.1 Godkjent VA_rammeplan, datert 13.04.2018 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming.

2.3.2 Det bør etablerast eit vassbed langs med køyreveg o_SKV1 ved innkøyringa f_SV til parkeringsgarasje.

2.4 Avfallshandtering og massedeposering

2.4.1 Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

2.5 Arkitektur, estetikk og kvalitet

2.5.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast kringliggjande terreng, vegetasjon og bygg, og følgje kommunen sine estetiske retningslinjer. Takform skal avgrensast til flatt tak eller pulttak.

2.5.2 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

2.5.3 Det er ikkje tillate med høge og skjemmande skjeringar og murar, eller fyllingar som dominerer landskapet. Murar skal i størst mogleg grad unngåast. Murar over 2 meter skal avtrappast, og plantast til med eigna vegetasjon i kvar avtrapping.

2.5.4 Murar knytt til terreng skal opparbeidast som natursteinsmur eller med liknande materiale som sklir godt inn i omgjevnadane. Murar knytt til byggekonstruksjonar kan førast opp i betong og vere inntil 3 meter høge, men skal forblendast med

eigna materiale som treverk, naturstein eller liknande.

- 2.5.5 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

2.6 Landskap og terreng

- 2.6.1 Alle terrenngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Tiltak skal underordnast det naturlege landskapet og dei bygde strukturane på ein god måte. Det skal unngåast skjemmaende boltar og netting ved nødvendig terrenngrep.

2.7 Uteopphaldsareal

- 2.7.1 Ved opparbeiding av felles uteopphaldsareal og leikeareal innanfor dei einskilde bustadforemåla skal ein søkje å oppnå gode koplingar mellom areal satt til leik, areala rundt bygga og interne gangvegar. Det skal òg søkjast å lage gode koplingar mot uteopphaldsareal.
- 2.7.2 Planting av uteopphaldsareal innanfor BBB1 – BBB2 skal gjevast ein god utforming. Viktig eksisterande vegetasjon skal takast i vare dersom det er mogleg.

2.8 Støy

- 2.8.1 Alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene i gjeldande støyforskrift.
- 2.8.2 Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB.
- 2.8.3 Bustadeiningar skal ikkje ha støynivå over 55 dB ved fasade. Ved søknad om løyve etter plan- og bygningslova, skal ein gjere greie for støyreducerande tiltak som skal gjennomførast for å oppnå tilfredsstillande støyforhold etter byggeføresegnene og retningslinene.
- 2.8.4 Det vert høve til å etablere innglassa balkong som støy- og vindskjermingstiltak for alle bustadar. Naudsynte støyreducerande tiltak skal være utførte før det kan søkjast om bruksløyve.

2.9 Tilgjenge

- 2.9.1 Utrykkingskøyretøy skal ha tilfredsstillande tilkomst til alle bygg.
- 2.9.2 Minimum 5 % av parkeringsplassane skal settast av til rørslehemma. Desse plassane skal plasserast i nær tilknytning til utgang/inngang/gangveg/heis.

2.10 Tilrettelegging for bosshandtering

- 2.10.1 Planen legg til rette for nedgravne avfallsløysingar. Det skal etablerast tilstrekkeleg avfallstasjonar for ulikt avfall. Stasjonane leggast til rette som vist i illustrasjonsplan datert 04.04.18

2.11 Byggegrenser

- 2.11.1 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Mindre tiltak som støttemurar, parkeringsplassar og tiltak under terreng kan oppførast utanfor byggegrensa, jf. pbl. § 29-4.
- 2.11.2 Parkeringsgarasje kan plasserast utanfor byggegrensene.

2.12 Energibruk

- 2.12.1 Saman med søknad om oppstart skal det føreligge energivurdering, og avklarast løysingar med evt. trafokiosk og plassering av denne.
- 2.12.2 I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

§ 3

REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1 Før det kan søkjast om bruksløyve til bustader innanfor planområdet skal følgjande vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart:
- Koplinga mellom Straumsfjellvegen og Svartabergje i o_SKV1.
 - o_SF1-2
 - f_BKT
- 3.2 Straumsfjellvegen skal sikrast ferdigstilling før det vert gjeve igangsetjingsløyve for nye bustadar i planområdet. Når Straumsfjellvegen er ferdigstilt skal vegen over Svartabergjet stengjast. Svartabergjet skal ikkje nyttast som anleggsveg ved utbygging.
- 3.3 Leikeplass f_BLK2 skal vere ferdigstilt og opparbeida med eigna vegetasjon, fleire leikeapparat og møblar for opphald, før det kan søkast om bruksløyve for bustader innanfor BBB1.
- 3.4 Leikeplass f_BLK1 skal vere ferdigstilt og opparbeida med eigna vegetasjon, fleire leikeapparat og møblar for opphald før det kan søkast om bruksløyve for bustader innanfor BBB2.
- 3.5 Tiltak for infiltrasjon for drens- og overvatn på tak og tette flatar skal vere ferdigstilt før det kan søkast om bruksløyve innanfor dei einskilde utbyggingsforemåla.
- 3.6 Før det kan søkjast om bruksløyve til bustadar innanfor planområdet skal tursti og gangstiar som går frå aust i BBB2 til vest i f_BLK1, opparbeidast i tråd med illustrasjonsplanen.
- 3.7 Før det kan søkjast om bruksløyve til bustadar innanfor planområdet skal o_SKV1 vere ferdigstilt med trafikkisikringstiltak/fartsreducerande tiltak.
- 3.8 Før det kan gjevast bruksløyve til bustadar innanfor planområdet skal vegen OV1 og fortauet OG1

utbetrast i tråd med vedtatt reguleringsplan planID: 1246-20070028.

- 3.9** Ved trinnvis utbygging ferdigstilles tilhøyrande gangveggar/stiar, før det kan gjevast bruksløyve til bueiningane i planområdet.
- 3.10** Det vert oppfordra til at det skal inngåast ei utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshavar. Avtala skal innehalda anleggsbidrag på same måte som for andre tiltakshavarar i sentrumsområdet.
- 3.11** Kvalitetsplan for gater, plassar og parkar for Straume vert lagt til grunn for planen.

§ 4 EIGARFORM

- 4.1 Offentlege arealformål**
- o_SKV1 er offentlig veg.
 - o_SF1-2 er offentlig fortau.
 - o_SVG1-5 er offentlig anna vegggrunn – tekniske anlegg, avsett til mellom anna grøft.
- 4.2 Felles arealformål**
Eigartilhøve køyreveggar og veggar:
- f_SKV2 er felles for gnr. 41 bnr. 760.
 - f_SV er felles for avkøyring ned i parkeringsanlegget til BBB2.
 - f_SVG6-7 er felles anna vegggrunn – tekniske anlegg, avsett til mellom anna grøft.
 - f_BLK1 er felles leikeplass for BBB2.
 - f_BLK2 er felles leikeplass for BBB1.
 - f_SKF er felles avkøyring ned i parkeringsanlegget til BBB1.
 - f_BKT er felles avfallshandtering for BBB1-2.
 - f_BUT1 er felles uteopphaldsareal for BBB2.
 - f_BUT2 er felles uteopphaldsareal for BBB1.

§ 5 BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

- 5.1 Bustader - blokk**
- 5.1.1 Innanfor BBB1 og BBB2 er det tillat å oppføre bustadblokk, parkeringskjellar, felles og privat uteopphaldsareal med sitjegrupper og andre sosiale tiltak, samt leikeapparat.
- 5.1.2 Innanfor BBB1 kan det etablerast inntil 40 einingar. 6 av desse skal vere mindre enn 65 m².
- 5.1.3 For å sikre tunet i BBB1 er det sett inn byggegrenser.
- 5.1.4 Innanfor BBB2 kan det etablerast inntil 43 einingar. 12 av desse skal vere mindre enn 65 m².

- 5.1.5 For å sikre eksisterande tursti i BBB2 er det sett inn byggegrenser.
- 5.1.6 Maksimal grad av utnytting (% BYA) og byggehøgder (k+) for BBB1-2 går fram av plankart.
- 5.1.7 Parkering løysast innanfor kvart bustadføremål med parkeringsanlegg under terreng.
- 5.1.8 Eventuelle parkeringsanlegg i sokkeletasje skal ha tette fasadar som integrerast i fasadeuttrykket til bygget.
- 5.1.9 I parkeringskjellar må det leggjast til rette for mogleg el-ladepunkt.
- 5.1.10 Takoppbygg for heishus, ventilasjonsanlegg og andre tekniske installasjonar kan tillatast inntil 3,0 meter over maksimal byggehøgde. Takoppbygg skal integrerast i byggevolumet på ein arkitektonisk god måte. Installasjonane skal vere trekt frå gesims og dekke maks 15 % av den totale takflata. Om det etablerast solcellepanel, solfangar, varmpumpe eller andre miljøvennlige løysningar, kan det tillatast at meir enn 15 % av takflate dekkast.
- 5.1.11 Nordaust i BBB1 er det mogleg å etablere returpunkt med tilknytning til f_SKV2. Returpunktet bør vere minimum 7*2 meter.
- 5.2 Kommunaltekniske anlegg**
- 5.2.1 Innanfor f_BKT skal det etablerast nedgraven avfallshandteringssystem.
- 5.2.2 Innanfor f_BE kan det etablerast energianlegg.
- 5.3 Leikeplass**
- 5.3.1 Leikeareala skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Det skal oppførast gjerde mellom leikeareala og veg.
- 5.3.2 Leikeareala skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dBA.
- 5.3.3 Leikeareala, f_BLK1 og f_BLK2 skal ha universell tilgjenge. Tilkomst skal ikkje vere brattare enn 1:12.
- 5.3.4 Leikeareala skal utstyrast med fleire godkjente sitjegrupper og leikeapparat, t.d. sandkasse, huskestativ og sklie.
- 5.4 Uteopphaldsareal**
- 5.4.1 Minste uteopphaldsareal skal vere 100 m² per bustadeining der BRA er lik eller større enn 65 m² og minimum 50 m² per bustadeining der BRA er mindre enn 65 m².
- 5.4.2 Uteopphaldsareal skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, skjermast mot vør, vind, støy og trafikk.

5.4.3 Så mykje som mogleg av eksisterande vegetasjon og terreng skal bevarast. Det er tillate å setja opp benkar og liknande.

5.4.4 Privat uteopphaldsareal skal vere minst 15 m².

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Veg

6.1.1 f_SV skal opparbeidast med fast dekke.

6.1.2 f_SV er avkøyrslene ned i parkeringsanlegget til BBB2.

6.2 Køyreveg

6.2.1 o_SKV1 og f_SKV2 skal opparbeidast med fast dekke.

6.2.2 f_SKV2 er del av innkøyrslene til gnr. 41 bnr. 760. og hente/levering for returpunkt.

6.2.3 Køyrevegbreidder skal vere i tråd med plankartet.

6.3 Fortau

6.3.1 o_SF1 - o_SF2 er fortau gjennom området.

6.3.2 Fortausbreidder skal vere i tråd med plankartet samt opparbeidast med lyssetjing.

6.4 Anna veggrunn – grøntareal

6.4.1 o_SVG1-5 er vegskjeringar, fyllingar og skjeringar som er ein del av veganlegget. Areal skal opparbeidast som grøntanlegg eller handsamast på annan tiltalende måte. Areal skal fyllast med vekstdyktig jord og plantast til/såast til.

6.4.2 På begge sider av o_SKV1 skal det ver minimum 1 meter anna veggrunn.

6.5 Kombinert føremål

6.5.1 f_SKF er tilkomst til BBB1, og skal ha nedsenka fortau.

6.6 Sykkelparkering

6.6.1 Det skal opparbeidast sykkelparkeringsplass for minimum 2 sykklar per bustadeining innanfor BBB1 og BBB2. Sykkelparkeringsplassar skal plasserast lett tilgjengeleg i parkeringsgarasje under grunnen og i tillegg plasserast i overbygd/skjerma parkering ved inngangsparti.

6.7 Bilparkering

6.7.1 For bustadar større enn 65 m², skal det etablerast 1,2 bilparkeringsplass per bustadeining.

6.7.2 For bustadar mindre enn 65 m², skal det etablerast 0,8 bilparkeringsplass per bustadeining.

§ 7

GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Grønstruktur

7.1.1 Område GN er avsett til naturområde.

§ 8

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

8.1 Sikringssone (pbl § 11-8 a)

8.1.1 Innanfor frisisiktonene H140 skal avkøyrslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

8.2 Støysone (pbl § 11-8 a)

8.2.1 I samband med støysoner skal det sikrast at støy på uteopphaldsareal ikkje er over 55 dB.