



FJELL KOMMUNE

Føresegner

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

Detaljregulering for Grønamyrvegen S-C-I, gnr. 35, bnr. 262 m. fl. - Straume

Saknr.: 2017/2807

Nasjonal arealplan-ID: 1246_20080006

Sist revidert 11.02.19

Vedteken dd.mm.åå

§1

FELLESFØRESEGNER

(PBL § 12-7)

1.1. Dokumentasjon ved søknad om tiltak

- 1.1.1. Ved søknad om tiltak skal det leggst 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, teknisk anlegg og støyskjermingstiltak.

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

Utomhusplan skal visa utforming og opparbeiding av terreng, og korleis eksisterande terreng blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå. Illustrasjonane må i tillegg visa koplingar mot eksisterande og planlagde gang- og sykkeltrasear, torg og viktige arkitektoniske særtrekk.

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

- 1.1.2. Ved søknad om løyve til tiltak etter Pbl. § 20-1 skal det leggst ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd.

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

- 1.1.4. Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggst ved illustrasjonar som viser samspelet mellom tiltak og omgjevnader.

1.2. Trinnvis utbygging

- 1.2.1. Ved trinnvis utbygging skal kvar fase sikrast ei god avslutning med dei same krav som er nedfelt i desse føresegnene. Generelle krav til storleik på uteoppfallsareal, leikeområde og parkering skal oppfyllest.

1.3. Overvatn

- 1.3.1. Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatt og overvatn frå tak og tette flater.
- 1.3.2. 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 fordrøyningsmagasin. Naudflaumveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

1.4. Grøn faktor

- 1.4.1 Blågrøne kvalitetar skal sikrast i alle formål i planen. Minimumsverdi for blågrøn faktor (BGF) er:

Byggjeformål:	BGF:
BBB01-2	0,3
F/K/T01-3	0,3
Allmenningar, torg og gater	0,3

1.5. VA-rammeplan

- 1.5.1. Godkjent VA- rammeplan datert 12.01.18 for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup skal leggst til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesaksbehandling.

1.6. Avfallshandtering og massedeponi

1.6.1. Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

1.7. Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 1.7.1. Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap opp mot eksisterande omgjevnader.
- 1.7.2. Ved opparbeiding av byggjetiltak skal det leggst vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- 1.7.3. Murar skal i størst mogleg grad unngåast. Det er ikkje tillate med høge og skjemmaende murar, eller fyllingar som dominerer landskapet.
- 1.7.4. Murar over 2 meter som ikkje er tilknytt bygningskonstruksjonar skal avtrappast.
- 1.7.5. Murar som ikkje er i tilknytning til bygningskonstruksjonar skal oppførast i naturstein.
- 1.7.6. Planområdet skal ha ei variert utforming og eit moderne og bymessig preg. Heile planområdet skal opparbeidast med bystruktur, og ha gater, plassar og grøntareal med kvalitet.
- 1.7.7. Bygningane skal ved fasadeoppdeling, materialval og sprang i horisontal- og vertikalretning bidra til å dela opp store volum og gi variasjon i lange fasadeløp.
- 1.7.8. Bygningane skal fargesetjast med mål om å skapa ein heilskap i Straume sentrum, men skal kunna ha brytande fargeelement.
- 1.7.9. Bygg skal ha fasadar med variert arkitektonisk uttrykk. Fasadeutforminga skal bidra til bymessig mangfald og aktivitet med inngangar direkte frå gateplan. Lange fasadar (over 20m) skal brytast opp for å motverke monotoni og for å skapa variasjon.
- 1.7.10. Det skal ligge publikumsretta aktivitetar i plan som vender ut mot det offentlege rommet, Grønamyrvegen. Både inngangar og vindauge skal vende seg mot dei offentlege romma.

1.7.11. Bygga skal orienterast mot sola, og ha godt dagslys og optimale forhold for utnytting av passiv solenergi.

1.7.12. Ved behov for tekniske installasjonar på tak, kan desse oppførast inntil 1 m over maksimal byggehøgde, på maksimalt 15 % av takarealet. Tekniske installasjonar skal vera integrert i bygningane, som ein del av arkitekturen.

1.7.13. Ved oppføring av takterrassar og uteopphaldsareal på tak, skal rekkverk integrerast i bygningane, som ein del av arkitekturen. Rekkverk skal vera tilbaketrekt frå fasade.

1.8. Landskap og terreng

1.8.1. Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Tiltak skal underordnast det naturlege landskapet og dei bygde strukturane på ein god måte.

1.8.2. Bygningane innanfor BB01 og BB02 skal plasserast slik at dei skjermar skjeringane frå Varden og Straumsfjellet.

1.9. Uteopphaldsareal og leikeareal

1.9.1. Ved opparbeiding av felles uteopphaldsareal og leikeareal innanfor dei einskilde føremåla skal det etablerast gode koplingar mellom dei ulike areala.

1.9.2. Minste krav til felles uteopphaldsareal per bustadeining er på 20 m². Felles leikeområde kan reknast som felles uteopphaldsareal.

1.9.3. Gatetuna o_GT01 og o_GT02 og torget o_T01 og o_T02 kan reknast som del av felles uteopphaldsareal.

1.9.4. Minst private uteopphaldsareal per bustadeining skal vera 6 m².

1.9.5. Det skal etablerast minimum 6 m² leikeareal per bustadeining i planområdet, som skal etablerast innanfor formåla f_LEIK01, BB01-02 og F/K/T01-03

1.9.6. Midlertidig leikeplass i byggetrinn 1 kan oppførast på garasjetak.

- 1.9.7. Uteopphaldsareal skal ha ei parkmessig utforming som følgjer opp krava i overordna føringar for Straume.
- 1.9.8. Uteopphaldsareala skal vera eigna for opphald og ha universell tilkomst frå bustadane. Areal som er brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med. Areala skal skjermast frå støy og ureining. Areala skal ha gode sol- og lystilhøve med sol på minimum 50 % av det arealet som fyller krava tatt inn ovanfor, ved jamdøger kl.15:00.
- 1.9.9. Leikeareala skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Maksimal utandørs ekvivalent støynivå skal vera under 55 dBA.
- 1.9.10. Leikeareala skal utstyrast med fleire godkjente sitjegrupper og leikeapparat. Leikeareala skal vidare vera varierte og tilpassa ulike aldersgrupper.
- 1.9.11. Det skal oppførast gjerde langs med leikeareala dersom det er naudsynt ut frå trafikktryggleikstilhøve eller høgdeforskjell.

1.10. Universell utforming/tilkomst

- 1.10.1. Minst 50 % av leikeplassane innanfor planområdet skal ha universell tilkomst og minst 30 % av sjølve leikearealet skal vere universelt utforma.
- 1.10.2. Utrykkingskøytøy skal ha tilfredsstillande tilkomst til alle bygg.

1.11. Renovasjon

- 1.11.1. Det skal etablerast nedgravne avfallsløysingar i tråd med gjeldande renovasjonsteknisk norm.

1.12. Byggegrenser

- 1.12.1. Der byggegrenser ikkje er vist på plankart, er byggegrensen i formåls grensen.

1.13. Energibruk

- 1.13.1. I samband med søknad om byggjeløyve skal det føreligge energivurdering, som viser vurdering av alternativ energi bruk og endeleg løysing.

1.14. Tekniske installasjonar

- 1.14.1. Innanfor alle bygg- og anleggsgjremål unnateke arealformålet leikeplass, kan det førast opp tekniske installasjonar, inkl. nettstasjon.

§2

REKKEFØLGJEKRAV

(PBL § 12-7 nr. 10)

- 2.1.1. Grønmyrvegen skal vera sikra opparbeidd i samsvar med gjeldande reguleringsplan før det kan søkjast om løyve til tiltak i planområdet.
- 2.1.2. Nødvendige tiltak som kjem fram av den geologiske rapporten som følgjer planarbeidet skal gjennomførast saman med utbygginga. Behov for ytterlegare sikringstiltak skal vurderast av fagkyndige etter at sprengingsarbeidet er utført. Ved konklusjon om behov for ytterlegare sikringstiltak skal desse gjennomførast før det kan søkjast om bruksløyve for bustader i planområdet.
- 2.1.3. Tiltak for infiltrasjon for drens- og overvatn på tak og tette flatar skal vere ferdigstilte før det kan gjevast bruksløyve.
- 2.1.4. Før det kan gjevast igangsetjingsløyve skal det utarbeidast miljøkartlegging av grunnen og utarbeidast tiltaksplan.
- 2.1.5. Rekkjefølgjekrav knytt til dei einskilde føremåla:

Område Rekkjefølgjekravet er knytt til:	Skal vera opparbeidd før det kan søkjast om bruksløyve:	Skal vera sikra opparbeidd før det kan søkjast om bruksløyve:
BB01	<ul style="list-style-type: none"> - Midlertidig leikeplass i samsvar med byggetrinn 1 innanfor o_GT01 og BB02 - Leikeplassar, uteopphaldsareal og utomhusareal innanfor F/K/T01, F/K/T02 og BB01 - Køyreveg f_KV02, f_KV03 og o_KV04 - o_SVG - o_G02 og o_GT01 - o_FT03-o_FT06 - f_RA01 	- o_G01
BB02	<ul style="list-style-type: none"> - f_LEK01 - Leikeplassar, uteopphaldsareal og utomhusareal innanfor F/K/T03 og BB02 - f_KV01 - Resterande del av Grønplassen o_T02 i samsvar med byggetrinn 2 	

	- o_GT02 - o_FT01, o_FT02 og o_FT07 - f_RA02	
F/K/T01	- Grønplassen o_T01 i samsvar med byggetrinn 1 - o_FT04 - Køyreveg f_KV02, f_KV03 og o_KV04	
F/K/T02	- Grønplassen o_T01 i samsvar med byggetrinn 1 - Leikeplassar, uteopphaldsareal og utomhusareal innanfor F/K/T02 - o_GT01	- o_G01
F/K/T03	- Køyreveg f_KV01 - Resterande del av Grønplassen o_T02 i samsvar med byggetrinn 2 - o_GT02 - o_FT02 og o_FT07 - f_SVT01	

§ 3

EIGARFORM

(PBL § 12-7 nr. 14)

3.1. Offentlege arealformål

3.1.1. Følgjande areal skal vere offentlege:

- Annan veggrunn - grøntareal o_SVG
- Køyreveg o_KV02 og o_KV04
- Fortau o_FT01-7
- Gangveg o_G01-02
- Gatetun/gågate o_GT01-2
- Torg o_T01-2
- Friområde o_FRI01-3

3.2. Felles arealformål

3.2.1. Følgjande areal skal vere felles:

- Renovasjonsanlegg f_RA01 er felles for BB01.
- Renovasjonsanlegg f_RA02 er felles for BB02.
- Leik f_LEK01 er felles for BB01 og BB02.
- Køyreveg f_KV01 er felles for BB02 og F/K/T03.
- Køyreveg f_KV03 er felles for BB01.
- Anna veggrunn f_SVT01 er felles for F/K/T03.

§4

BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-7 nr.1)

4.1. Bustader – blokker

- 4.1.1. Innanfor BB01-BB02 er det tillate å føra opp bustadblokker, parkeringsgarasje under terreng jf. føresegningsområde #1, felles og privat leike og uteopphaldsareal.

4.1.2. Leike og uteopphaldsareal innanfor BB01 og BB02 skal opparbeidast i samsvar §§ 1.8 og 1.9.

4.1.3. Det kan oppførast takterrassar på bygningane innanfor BB01-BB02. Rekkverk på takterrassar skal utformast slik at dei utgjer ein estetisk heilskap med bygningen.

4.1.4. Takterrassar innanfor BB01 kan ha rekkverk på inntil 1,5 m over byggehøgda i plankartet.

4.1.5. Bustadblokker med tak høgare enn kote +70 skal ha grønne tak.

4.2. Forretning/kontor/tenesteyting

4.2.1. Innanfor F/K/T01, F/K/T02 og F/K/T03 er det tillate å føra opp bygningar for forretning/kontor/tenesteyting, leikeplassar, uteopphaldsareal og utomhusareal.

4.2.2. Innanfor F/K/T02 – F/K/T03 skal det vera publikumsretta aktivitetar som vender ut mot o_T01, o_T02, o_GT01 og o_GT02. Inngangar og vindauge skal vende seg mot dei offentlege romma rundt bygningane.

4.2.3. Leike og uteopphaldsareal innanfor F/K/T01 – F/K/T03 skal opparbeidast i samsvar §§ 1.8 og 1.9.

4.3. Renovasjonsanlegg

4.3.1. f_RA01 og f_RA02 er området satt av til renovasjonsløyising for bustadformåla BB01 og BB02.

4.4. Leikeareal

4.4.1. Leikearealet f_LEK01 skal opparbeidast i samsvar med §§ 1.8 og 1.9.

§5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-7 nr. 1)

5.1. Køyreveg

5.1.1. f_KV01 skal opparbeidast med fast dekke.

5.1.2. o_KV02 skal opparbeidast med fast dekke.

5.1.3. f_KV03 skal opparbeidast med fast dekke.

5.1.4. o_KV04 skal opparbeidast med fast dekke.

5.2. Fortau

5.2.1. Der avkøyrslar går over fortau skal det vere senka kantstein i overgangen.

5.2.2. o_FT01, o_FT05 og o_FT07 skal plantast til med godkjent tresortar og møblering frå kvalitetsplanen for Straume sentrum.

5.2.3. Utforming av fortauet skal stå i harmoni med andre fortau og gangareal i Straume sentrum. Val av dekke på fortau skal samsvara med overordna føringar for Straume sentrum.

5.2.4. Fortauet f_SVT01 skal ha nedsenka fortauskant mot f_RA02, slik at renovasjonsbilen kan stå parkert på fortau ved tømning.

5.2.5. Innanfor f_SVT01 er det mogleg å etablera returpunkt. Returpunktet bør vere minimum 7x2 meter.

5.3. Torg o_T01 og o_T02

5.3.1. Torg skal opparbeidast som eit bytorg med gode kvalitetar i materialbruk. Ved val av samansetning av materialbruk og fargar skal torget sjåast i samanheng med tilstøytande område for å skapa samanhengande rom i Straume sentrum.

5.3.2. Dekke på torg skal vera av granitt.

5.3.3. Torg skal dekorerast med godkjente tresortar og belysning i tråd med overordna føringar for Straume sentrum.

5.3.4. På torget skal det etablerast eit vasselement. Torget skal vidare utstyrast med gatemøblar, leikeapparat og dekorerast med kunst, plantar og liknande. Ved utforming av torget skal det leggast vekt på å skapa aktivitet for ulike aldersgrupper.

5.3.5. Torg o_T01 og o_T02 skal ha tilkomst for utrykkingskøyretøy.

5.3.6. Torga skal ha gode overgangar mot fortau.

5.4. Gatetun/gågate og Gangveg/gangareal Turveg

5.4.1. o_GT01-2 og o_G02 skal opparbeidast som køyrbart gatetun med fast dekke. I koplinga mellom torget (o_T01 og o_T02) og o_G01 skal dekket frå torget vidareførast. Ved bruk av trapper mot o_G01 skal trappene byggjast i naturstein.

5.4.2. Det skal plantast tre og setjast opp element som fremjar aktivitet langs med gatetunet, så lenge det vert sikra fri tilkomst.

5.4.3. Det skal ikkje etablerast parkeringsplassar på o_GT01 og o_GT02.

5.4.4. o_G01 må delvis utformast som trapp på grunn av stigning. Gangstien skal vera eit godt estetisk element i friområdet Varden.

5.5. Varelevering

5.5.1. Regulert vareleveringslomme vest for F/K/T03 skal nyttast ved varelevering til F/K/T02-3.

5.5.2. Ved varelevering til F/K/T01 skal o_KV04 og f_RA01 nyttast.

§6

GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-7 nr. 1)

6.1. Friområde

6.1.1. Innanfor formålet offentleg friområde o_FRI01 – o_FRI03 skal vegetasjon av stadeigne typar vidareførast.

§7

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

7.1 Frisiktsoner

7.1.1. Innanfor frisiktsoner skal avkøyrslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

7.2 Ras- og skredfare

7.2.1. Faresone H310 er område påvist av geolog med rasfare. Området skal sikrast i samsvar med geolograpport frå Multiconsult, datert 10.04.18.

§8
PARKERING
(pbl § 12-7 nr. 7)

8.1 Opparbeiding av parkeringsplassar

8.1.1 Parkering skal leggest i parkeringsanlegg under terreng.

8.1.2 Det skal opparbeidast bilparkering- og sykkelparkeringsplassar som vist i tabellen nedanfor:

		Bil	Sykkel
Bustad	Per bustadeining	1,0	1
Forretning og bevertning	Per 50 m ² BRA	1	1,5
Tenesteyting	Per 60 m ² BRA	1	1,5
Kontor	Per 100 m ² BRA	1	1,5

8.1.3 Minimum 5% av parkeringsplassane i planområdet skal vere lett tilgjengelege frå heis og skal setjast av til rørslehemma.

8.1.4 Det skal leggest til rette for lading av el-bilar i parkeringsanlegg.

8.1.5 Det skal vera mogleg å låsa fast sykklar og sykkelvogner på alle område med sykkelparkering.

8.1.6 75 % av sykkelparkeringsplassane skal plasserast lett tilgjengeleg i parkeringsgarasje. 25 % av sykkelparkeringsplassar skal plasserast i overbygd/skjerma parkering på torg og ved inngangsparti.

8.1.7 Det skal etablerast felles garderobetilbod med dusj for tilsette, slik at det vert lagt rette for aktiv reiseveg til jobb. I samband med garderobar og sykkelparkering skal det leggest til rette for vask og stell av sykklar.

§ 9
FØRESEGNOMRÅDE
(pbl § 12-7 nr.2)

9.1 Garasjeanlegg

9.1.1 #1 markerer areal sett av til parkeringsanlegg under terreng. Markering av parkeringsanlegg har eit slingringsmon på +1-0,5 meter.

A. RETNINGSGJEVANDE VEDLEGG

1. VA-rammeplan, datert 12.01.18.
2. Illustrasjonsplanar datert 19.10.18.
3. Geologisk rapport, datert 10.04.18.