

FJELL KOMMUNE

DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR

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

ROP-HUSET GNR. 34 BNR. 520, 542 M.FL., -SØRE BILDØY

Saksnr. 2016/614

Nasjonal arealplan-ID 1246_20160004

Vedtøken dd.mm.åå

Sist revidert 16.06.17

§ 1

INTENSJONAR I PLANEN

- 1.1 Intensjonen med planframlegget er å omregulere til bustad/kontor-føremål.
- 1.2 Føresegner erstattar «Søre Bildøy plan-ID: 19880003» for regulert område.

§ 2

FELLESFØRESEGNAR

(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, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon, materialbruk og støyskjermingstiltak.

Utomhusplanen skal vise korleis uteopphaldsareal 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 illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.

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 fordrøyningsmagasin. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

2.3 VA-rammeplan

- 2.3.1 VA-rammeplan skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesaksbehandling innanfor planområdet.

2.4 Avfallshandtering og massedeponering

- 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 eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje kommunen sine estetiske retningslinjer.
- 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 skjemmaende skjeringar og murar over 2,0 meter, eller fyllingar som dominerer landskapet.
- 2.5.4 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast strøkets karakter, den skal ikkje skile seg ut eller gje ein dominerande fjernverknad av planområdet.

2.6 Landskap og terreng

- 2.6.1 Tiltak skal underordnast landskapet på ein slik måte at det ikkje bryt med horisontalliner (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurrans med andre markerte landskapstrekk. Så mykje som mogleg av eksisterande vegetasjon skal bevarast.

2.6.2 Inngrep i terreng skal minimalisertast, og det er ikkje tillate med flatsprengde tomter eller skjemma terrassering av landskapet. Skjeringar samt andre terrenginngrep skal plantast til med stadeigen vegetasjon for å minimere omfanget av inngrepa.

2.6.3 Bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. Det er ikkje tillate å bygge opp eller sprengje flatt terreng for å unngå sokkeletasje på skrånande tomter eller tomter som naturleg krev sokkeletasje.

2.7 Universell utforming/tilgjenge

2.7.1 Bygg i o_BKB skal vere universelt utforma.

2.7.2 Utrykkingskøyretøy skal ha tilfredsstillande tilkomst til alle bygg.

2.7.3 Minst 5% av parkeringsplassane skal utformast for rørslehemma.

2.8 Tilrettelegging for bosshandtering

2.8.1 Det skal etablerast tilstrekkeleg med miljøstasjonar for boss, papir m.m. Stasjonane skal skjermast/overbyggjast ut i frå omsyn til estetikk, tryggleik og forureining.

2.9 Støy

2.9.1 Alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene i gjeldande støyforskrift. Uteopphaldsareal skal ha støynivå under 55dB. Bustadeiningar som har støynivå over 55dB ved fasade skal vere gjennomgåande med støyfølsame rom lengst bort frå støykjelda.

2.10 Byggegrenser

2.10.1 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Tiltak nemnd i pbl § 29-4 b, samt støttemurar, skjeringar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene.

2.11 Energibruk

2.11.1 I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

§ 3

REKKEFØLGJEKRAV

3.1 Avkøyrsløse skal vere ferdig opparbeida før ferdigattest vert gjeven.

§ 4

EIGARFORM

4.1 Offentlige arealformål

4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:

- o_SKV er køyreveg
- o_SV er veg
- o_SF er fortau
- o_SVG er anna veggrunn- grøntareal
- o_BKB er Bustad/Kontor

§ 5

BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Bustad/Kontor (o_BKB)

5.1.1 I o_BKB kan det etablerast offentlege bygg for bustad/kontor. Kontor, brukarbustader, dagsenter og liknande knytt til drifta er tillate.

5.1.2 Byggehøgder og utnytting er sett i plankartet.

5.2 Uteopphaldsareal

5.2.1 Krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er minimum 50 m² per buining der BRA er mindre enn 65 m². Der BRA er større enn 65m² er krav til MUA min 100m² pr. buining.

5.2.2 Areal skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ein funksjonell form, skjermast mot ver, vind, støy og trafikk.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Veg

6.1.1 SV er offentlig tilkomstveg til området og skal opparbeidast som vist i plankart med fast køyrestert dekke.

6.1.2 Pil for avkøyrsløse er rettleiande.

6.2 Annan veggrunn

6.2.1 SVG skal nyttast til grøfter, skjeringar og fyllingar, teknisk infrastruktur og liknande. Areal skal plantast til med stadeigen vegetasjon.

6.3 Parkering

- 6.3.1 Det skal opparbeidast 0,8 parkeringsplassar for bueiningane og 0,5-1 parkeringsplass per årsverk for dagsenteret.

§ 7

GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Friområde

- 7.1.1 I friområde o_GF skal vegetasjon og landskap ivaretakast.

§ 8

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

8.1 Frisiktsone ved veg (pbl § 11-8 a)

- 8.1.1 Innanfor frisiktsona skal avkjørslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.