



FJELL KOMMUNE

Føresegner

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

Detaljregulering for Maimyra, gnr. 42 bnr. 171 m. fl. - Brattholmen

Saksnr.: 17/5734

Nasjonal arealplan-ID: 1246 20160011

Vedteken 12.12.2019

Sist revidert: 25.11.2019

§ 1

INTENSJONAR I PLANEN

Føremålet med planframlegget er å legge til rette for nye bustader i form av rekkehus/fleirmannsbustader og leileghetsbygg, samt gode uteområde der ein tek vare på mykje av det som finst av vegetasjon i området i dag, men også legge til rette for nye områder for leik og uteopphold.

§ 2

FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

2.1.1 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 og eventuelle støyskjermingstiltak.

Utomhusplanen skal vise korleis uteoppholdsareal følgjer krav til storleik og kvalitet.

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

2.1.3 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 skjeringområde.

2.1.4 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggst 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, drenasjevatn 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 overvassleidning. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

2.2.3 Handtering av overvatn skal i hovudsak skje lokalt.

2.2.4 Ved utbygging av området må det dokumenterast at det er etablert tilstrekkeleg dimensjon på overvassleidning.

2.3 VA-rammeplan

2.3.1 Godkjent VA-rammeplan skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming av vatn og avlaup.

2.4 Arkitektur, estetikk og kvalitet

2.4.1 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.

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

2.4.3 Det er ikkje tillate med høge og skjemmaende skjeringar og murar, eller fyllingar som dominerer landskapet. Murar over 1,5 meter skal avtrappast og såast til.

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

2.4.5 Når det gjeld utforming på bygga innanfor planområdet skal det i hovudsak nyttast tradisjonelle bygningsmaterial som mur, tre og glas. For å få variasjon i bustadområdet skal bygga ha ulik fargebruk og eventuelt oppførast i ulike materialer/ ha ulik fasadeutforming. Det skal også vurderast å nytte ulike takvinklar for å skape variasjon.

2.5 Landskap og terreng

2.5.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Tiltak skal underordnast det naturlege og bygge landskapet på ein god måte.

2.6 Støy

- 2.6.1 Alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene i gjeldande støyforskrift.
- 2.6.2 Bustadeiningar som har støynivå over 55 dB ved fasade skal vere gjennomgåande.

2.7 Byggegrenser

- 2.7.1 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Tiltak nemnd i pbl § 29-4 b, samt støttemurar, skjeringar og parkering kan plasserast utanfor byggegrensene. Dette gjeld ikkje for byggegrense til fylkesveg som er på 15 m, målt frå senterline veg. For f_SPP2-f_SPP4 går byggegrensa i formålsgrensa.

2.8 Energibruk

- 2.8.1 I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder. Dette kan f.eks. vere varmepumpe.

2.9 Blågrøn faktor (BGF)

- 2.9.1 Blågrøne kvalitetar skal sikrast i alle felt. Minimumsverdi for blågrøn faktor (BGF) for heile planområdet er 0,6.

§ 3

REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1 Leikeplass f_BLK1 skal vere ferdigstilt og opparbeida med eigna vegetasjon, leikeapparat/leikeelement og møblar for opphald, før det kan søkjast om bruksløyve for bustader innanfor BBB.
- 3.2 Leikeplass f_BLK2 skal vere ferdigstilt og opparbeida med eigna vegetasjon, leikeapparat/leikeelement og møblar for opphald, før det kan søkjast om bruksløyve for bustader innanfor BKS2.
- 3.3 Nordleg del av leikeplass f_BLK3 skal vere ferdigstilt og opparbeida med eigna vegetasjon, leikeapparat/leikeelement og møblar for opphald, før det kan søkjast om bruksløyve for bustader innanfor BKS1. Sørleg del av leikeplass f_BLK3 skal vere ferdigstilt og opparbeida med eigna vegetasjon, leikeapparat/leikeelement og møblar for opphald, før det kan søkjast om bruksløyve for bustader innanfor BKS3.
- 3.4 Leikeplass f_BLK4 skal vere ferdigstilt og opparbeida med eigna vegetasjon, leikeapparat/leikeelement og møblar for opphald, før det kan søkjast om bruksløyve for bustader innanfor BKS4.
- 3.5 Leikeplass f_BLK5 skal vere ferdigstilt og opparbeida med eigna vegetasjon, leikeapparat/leikeelement og møblar for opphald, før det kan søkjast om bruksløyve for bustader innanfor BKS5-BKS7.

- 3.6 Uteoppholdsareal f_BUT3 skal vere ferdig opparbeida og tilrettelagt for opphald før det kan gjevast bruksløyve for BKS5 og BKS6.
- 3.7 Gangveggar skal vere opparbeidd fram til dei einskilde bustadføremåla før det kan søkjast om bruksløyve for bustadene.
- 3.8 Ved ferdigstilling av alle bustadområda innanfor planområdet skal kopling mellom gangvegane f_SGG5 og f_SGG6 med bru innanfor #1 vere ferdigstilt, samt kopling mellom gangvegane f_SGG1 og f_SGG4 med bru innanfor #2 vere ferdigstilt.
- 3.9 Vegane f_SV1 og f_SV2 skal vere ferdig opparbeida før det kan søkjast om bruksløyve for bustadene innanfor BBB.
- 3.10 Vegane f_SV1 og f_SV5 skal vere ferdig opparbeida før det kan søkjast om bruksløyve for bustadene innanfor BKS2-BKS4.
- 3.11 Vegane f_SV1, f_SV2 og f_SV4 skal vere ferdig opparbeida før det kan søkjast om bruksløyve for bustadene innanfor BKS1.
- 3.12 Vegen f_SV3 skal vere ferdig opparbeida før det kan søkjast om bruksløyve for bustadene innanfor BKS5-BKS7.
- 3.13 Kommunaltekniske anlegg f_BKT1 skal vere ferdig opparbeida før det kan søkjast om bruksløyve for bustadene innanfor BBB og BKS1-BKS4.
- 3.14 Kommunaltekniske anlegg f_BKT2 skal vere ferdig opparbeida før det kan søkjast om bruksløyve for bustadene innanfor BKS5-BKS7.
- 3.15 Parkeringsplass f_SPP1 skal vere ferdig opparbeida før det kan søkjast om bruksløyve for bustadene innanfor BBB.
- 3.16 Parkeringsplass f_SPP2 skal vere ferdig opparbeida før det kan søkjast om bruksløyve for bustadene innanfor BKS1. f_SPP2 kan opparbeidast med carport/garasje.
- 3.17 Parkeringsplass f_SPP3 skal vere ferdig opparbeida før det kan søkjast om bruksløyve for bustadene innanfor BKS2 og BKS3. f_SPP3 kan opparbeidast med carport/garasje.
- 3.18 Parkeringsplass f_SPP4 skal vere ferdig opparbeida før det kan søkjast om bruksløyve for bustadene innanfor BKS4. f_SPP4 kan opparbeidast med carport/garasje.
- 3.19 Utviding av kryss f_SV1 med trafikkøy, tilbaketrekt fortau o_SF3 og delar av fortau o_SF1 og o_SF2 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast igangsetjingsløyve for nye bustader innanfor BBB og BKS1-BKS4.
- 3.20 Krysset ved vegen Brattholmen og Ebbesvikvegen innanfor o_SKV1 skal vere ferdig opparbeida før det kan gjevast igangsetjingsløyve for nye bustader innanfor BKS5-BKS7.
- 3.21 Det skal vera etablert eller sikra etablert ny eller oppdimensjonert overvassleidning med tilstrekkeleg kapasitet frå bustadfeltet til sjø før det kan gjevast igangsetjingsløyve for bustadar innanfor områda BBB og BKS1-BKS7.

§ 4 EIGARFORM

4.1 Felles arealformål

- 4.1.1 Eigartilhøve uteoppholdsareal:
- f_BUT3 er felles for BBB og BKS1-BKS7.
- 4.1.2 Eigartilhøve leikeplass:
- f_BLK1-f_BLK5 er felles for BBB og BKS1-BKS7.
- 4.1.3 Eigartilhøve veg:
- f_SV1 er felles for BBB og BKS1-BKS4.
 - f_SV2 er felles for BBB og BKS1.
 - f_SV3 er felles for BKS5-BKS7.
 - f_SV4 er felles for BKS1.
 - f_SV5 er felles for BKS2-BKS4.
- 4.1.4 Eigartilhøve gangveg:
- f_SGG1-f_SGG6 er felles for BBB og BKS1-BKS7.
- 4.1.5 Eigartilhøve parkeringsplass:
- f_SPP1 er felles for BBB.
 - f_SPP2 er felles for BKS1.
 - f_SPP3 er felles for BKS2 og BKS3.
 - f_SPP4 er felles for BKS4.
- 4.1.6 Eigartilhøve kommunaltekniske anlegg:
- f_BKT1 er felles for BBB og BKS1-BKS4.
 - f_BKT2 er felles for BKS5-BKS7.

§ 5 BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Bustader - konsentrert

- 5.1.1 Innanfor BKS1-BKS7 er det tillate med oppføring av konsentrerte småhus, til dømes hus i rekkje og fleirmannsbustader.
- 5.1.2 Innanfor BKS1-BKS7 kan det først opp maksimum 44 bustadeiningar over 65 m².
- 5.1.3 Maksimal grad av utnytting (% BYA) og byggehøgder (k+) for BKS1-BKS7 går fram av plankart.
- 5.1.4 Om bustadene innanfor BKS1-BKS7 byggjast med 3 etasjar skal 3. etasje vere inntrekt.

5.2 Bustader - blokker

- 5.2.1 Innanfor BBB er det tillate med oppføring av bustadblokker, totalt 2 stykk. Blokkane kan ikkje vere lengre enn 50 m. Det tillatast også med parkeringsgarasje under blokkane på BBB. Parkeringsgarasje kan ikkje etablerast større enn det

antal parkeringsplassar det vil bli stilt krav om for BBB.

- 5.2.2 Innanfor BBB kan det først opp maksimum 17 bustadeiningar over 65 m². Den totale samansetjinga av antal bustader innanfor BBB kan variere, men må forhalde seg til og setjast i samsvar med antal parkeringsplassar på f_SPP1 og i parkeringskjellar under blokkane.
- 5.2.3 Maksimal grad av utnytting (% BYA) og byggehøgder (k+) for BBB går fram av plankart.
- 5.2.4 Det tillatast ikkje med 3 fulle etasjar. Blokkane må anten avtrappast eller ha inntrekk 3. etasje.
- 5.2.5 Tekniske installasjonar som heishus, trappehus, ventilasjon m.m. skal integrerast i bygningsvolumet på ein arkitektonisk god måte. Det kan tillatas mindre takoppbygg på inntil 2 m over dei gitte maksimale byggehøgden, med ein tilbaketrekt plassering og på maksimalt 15 % av takarealet.
- 5.2.6 Det skal innanfor BBB leggjast til rette for overbygde/ skjerna sykkelparkeringsplassar med moglegheit for å låse fast syklane.

5.3 Kommunaltekniske anlegg

- 5.3.1 f_BKT1 og f_BKT2 er areal for bosshandtering der det skal leggjast til rette for nedgravd bossløysing. Renovasjonsløysinga skal vere i tråd med Fjell kommune sin renovasjonstekniske norm. Det tillatast også med oppføring av postkassestativ og oppføring av nettstasjon.

5.4 Uteoppholdsareal

- 5.4.1 For bustader over 65 m² er det krav om MUA på 100 m² per bustadeining, medan det for bustader under 65 m² er krav om MUA på 50 m² per bueining. MUA kan løysast innanfor bustadforemåla, samt innanfor formålet leikeplass og noko innanfor formålet uteoppholdsareal.
- 5.4.2 Kvalitetskrav til MUA:
- Areal skal ha ei solrik plassering og vera skjerna mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
 - Areal skal ha eit utandørs støynivå i tråd med gjeldande støvforskrift.
 - Areal skal ha ei universell utforming i samsvar med forskrifter gjeve av departementet.
 - Utbygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, areal brattare enn 1:3 og ikkje allment tilgjengeleg areal skal ikkje reknast som ein del av MUA.
 - Terrassar, takterrassar, altanar o.l. skal ikkje reknast med som MUA.
- 5.4.3 Ved opparbeiding av felles uteoppholdsareal og leikeareal skal ein søkje å oppnå gode koplingar mellom areal satt til leik, areal rundt bygga og interne gangveger.
- 5.4.4 Eksisterande vegetasjon innanfor BUT1 og BUT2 skal takast vare på så godt det let seg gjere for å få

- eit variert og spanande uteområde. Det tillast imidlertid med tynning av mindre vegetasjon.
- 5.4.5 Innanfor BUT2 og f_BUT3 skal det leggjast til rette for sti opp til busshaldeplass ved Fv 233. Stien skal opparbeidast med grus eller anna materiale som gir den gode kvalitetar, samt gjer den brukarvenleg.
- 5.4.6 f_BUT3 skal plantast til for å få eit fint uteområde langs bekken, VNV.

5.5 Leikeplass

- 5.5.1 Leikeareal skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
- 5.5.2 Leikeareal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dBA.
- 5.5.3 Leikeareala skal i hovudsak ikkje vere brattare enn 1:3. Det tillast brattare parti i samband med bevaring av eksisterande terreng/koller og vegetasjon til leikeområde.
- 5.5.4 Leikeareala skal leggjast til rette for ein variert aldersgruppe og ha ulik utforming og innhald.
- 5.5.5 Det skal plantast til eller takast vare på busker/trer innanfor kvart leikeareal.
- 5.5.6 Naturlege terrengformasjonar skal takast vare på og det er ikkje tillate å grusleggja heile leikeareala. Delar av leikeareala f_BLK1-3 skal såast til med grasplen.
- 5.5.7 f_BLK1 skal etablerast som ein sosial møteplass med variert innhald. Det skal etablerast fleire sitjegrupper og førast opp minimum 4 leikeapparat med godkjend fallunderlag. T.d klatrestativ/treningsstativ, disse, sandkasse og balanselek.
- 5.5.8 f_BLK2 skal utstyrast med sitjegruppe og fleire leikeapparat med godkjend fallunderlag.
- 5.5.9 f_BLK3 skal etablerast som ein sosial møteplass med variert innhald, og utstyrast med minimum 3 leikeapparat med godkjend fallunderlag.
- 5.5.10 f_BLK4 og 5 skal førast opp som naturleikeplassar. Areal skal utstyrast med fleire sitjegruppar og oppmoda til leik i eksisterande naturmiljø. Det skal førast opp t.d.: gapahuk, grillplass og balansestokkar m.m. Det er berre tillat med mindre tiltak/fjerning av vegetasjon/terreng for tilretteleggjing av områda. Det skal vera fri tilgang til omkringliggjande naturområde.
- 5.5.11 Innanfor delar av f_BLK4 og f_BLK5 skal det tilretteleggjast for vasspegel i tilknytning til bekken, VNV. Ved behov kan det også tillatas med forgreiningar av VNV innanfor f_BLK4 og f_BLK5.
- 5.5.12 Alle leikeareala skal ha universell tilkomst.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Veg

- 6.1.1 f_SV1-f_SV5 skal opparbeidast med breidde og kurvatur som synt på plankartet.

6.2 Køyreveg

- 6.2.1 o_SKV1 skal opparbeidast med breidde og kurvatur som synt på plankartet.

6.3 Fortau

- 6.3.1 o_SF1-o_SF4 skal opparbeidast med breidde og kurvatur som synt på plankartet.

6.4 Gangveg

- 6.4.1 Gangveg f_SGG1-f_SGG6 skal i hovudsak opparbeidast som synt på plankartet. Gangveg f_SGG4 og f_SGG5 kan på enkelte parti opparbeidast noko smalare enn synt på plankartet.
- 6.4.2 Det skal gjerast tiltak på gangvegane for å hindre at desse vert brukt som køyrevegar. Tiltak som kan gjerast kan til dømes vere bruk av beplanting, kantstein, anna type dekke eller liknande.

6.5 Anna veggrunn – grøntareal

- 6.5.1 Anna veggrunn – grøntareal o_SVG1-o_SVG5 er restareal langs veg og fortau. Areal er i dag i hovudsak opparbeida og tilplanta. Der dette eventuelt ikkje er tilfelle skal areala opparbeidast og tilplantast.

6.6 Parkeringsplassar

- 6.6.1 Det skal for bustader over 65 m² opparbeidast 1,5 parkeringsplass for bil og 1,5 parkeringsplass for sykkel per bustadeining og for bustader under 65 m² opparbeidast 0,8 parkeringsplass for bil og 1 parkeringsplass for sykkel per bustadeining innanfor BBB og BKS1-BKS7.
- 6.6.2 Innanfor f_SPP2-f_SPP4 tillast det med oppføring av carport/garasjar. Det skal også innanfor f_SPP1-f_SPP4 leggjast til rette for moglegheit for el-ladepunkt.

§ 7
GRØNSTRUKTUR
(pbl § 12-5 nr.3)

7.1 Grønstruktur

- 7.1.1 G1-G3 skal opparbeidast som grønstruktur. Det er tillate å gjere tiltak innanfor områda i samband med dette. Innanfor G1 tillatast det også oppført trafo om dette skulle vere naudsynt.
- 7.1.2 Delar av G3 kan tilplantast for å skjerme mot parkeringa innanfor f_SPP1.

7.2 Naturområde – grønstruktur

- 7.2.1 GN er eksisterande naturområde som skal bevarast.
- 7.2.2 Det kan tillatast tiltak innanfor GN knytt til tilrettelegging for opphald og leik, til dømes tynning av skog.

§ 8
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
MED TILHØYRANDE STRANDSONE
(pbl § 12-5 nr.6)

8.1 Naturområde i sjø og vassdrag

- 8.1.1 VNV er bekk som skal ta opp i seg overvatn frå planområdet.
- 8.1.2 Steinbrua og den oppmura bekketraseen i nordre del av VNV skal ivareta kast.
- 8.1.3 Del av bekken VNV som er djupare enn 20 cm skal sikrast med gjerde eller andre tiltak, i tråd med gjeldande lovverk, slik at det ikkje er fare for at born kan fall uti.

§ 9
OMSYNSSONER
(pbl § 11-8)

9.1 Frisiktsone ved veg

- 9.1.1 Innanfor frisiktsone ved veg skal avkjørslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

9.2 Faresone

- 9.2.1 Omsynssona, H370, opphevast når høgspantlina innanfor denne vert fjerna.

9.3 Bevaring kulturmiljø

- 9.3.1 I omsynssone H570 omkransar eit automatisk freda kulturminne, ein bautastein, Askeladden id. 6305. Innanfor omsynssona er det ikkje tillate med tiltaka som kan verke skjemmande på kulturminnet eller føre til risiko for at kulturminnet kan verte skada.

- 9.3.2 Innanfor omsynssone H570 tillatast det med tiltak som kan bidra til å gjere kulturminnet meir synleg/tilgjengeleg. Alle tiltak i omsynssone H570 skal sendast regionalt kulturminnemynde for vurdering.

9.4 Bandlegging etter lov om kulturminne

- 9.4.1 Innanfor omsynssona H730 ligg eit automatisk freda kulturminne, ein bautastein, Askeladden id. 6305, som er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminnet, eller framkalle fare for at det kan skje.
- 9.4.2 Det må også sikrast at bautasteinen ikkje vert utsett for skade og likande i anleggsfasen.

§ 10
BESTEMMELSESONMRÅDE

- 10.1 #1-#3 er område avsett til bru over bekk innanfor VNV. Bruene skal gjevast ei opparbeidast i fast og slitesterkt materiale, som til dømes stein, tre eller betong som passar inn i heilskapen i området og til dei tilgrensande gangvegane.