



Føresegner

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

Detaljregulering for Stemmegarden del av gnr 1, del av bnr 1,3 og 92, Fjell kommune (pbl § 12-5)

Saksnr.: 17/5015

Nasjonal arealplan-ID: 20110011

Sist revidert 18.03.22

Vedteken 19.12.2013

Tabellen nedanfor skal leggast inn ved mindre reguleringsendringar. Tidlegare endringar skal også først i tabellen.

Saksnr.	Endringsnr.	Vedteken
	E1	dd.mm.åå
	E2	dd.mm.åå
	E3	dd.mm.åå

§ 1

INTENSJONAR I PLANEN

Føremålet er å regulere området til bustader med tilhøyrande infrastruktur.

§ 1-1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerede området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett 17.01.18

§ 2

FELLESFØRESEGNER

(PBL § 12-7)

§ 2.1 Byggegrenser

2.1.1. Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa.

2.1.2. Tiltak nemnt i Pbl§ 20-4 og støttemurar og parkering kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser. Frisiktssonar skal haldast fri for tiltak.

2.1.3. Garasjar/uthus og andre mindre tiltak jf. pbl §§ 20-2 og 20-3 kan plasserast ein meter frå eigedomsgrensa.

§ 2.2 Overvatn

2.2.1 Før det vert gjeve byggjeløyve skal det vere etablert tiltak for infiltrasjon på eigen grunn for drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flater.

2.3 Dokumentasjon til byggjesøknad

2.3.1 Ved innsending av søknad om byggjeløyve skal det leggast ved:

1. teikningar av plan, snitt og fasadar, samt profilar og situasjonsplan i målestokk 1:500/1000 som viser:
 - plassering av bustad og garasje med høgder på inngangsparti
 - vegar, avkøyringar og parkering
 - gjerde, trapper og murar
 - uteopphaldsareal og vegetasjon
 - universell utforming - tilhøvet til nabobygg
 - naudsynte tiltak for støyskjerming

2. utomhusplan som viser:

- tilfredsstillande leike- og uteopphaldsareal
 - terrenghandsaming i byggeområda
 - korleis eksisterande natur og terreng vert teke vare på
 - korleis overvatn vert handtert
 - tildekking og tilplanting av skjeringar og fyllingar samt anna restareal
 - bruk av ikkje utbygd areal
3. Illustrasjonar av fjernverknad og landskapstilpassing av bustadhus og garasjar.

2.3.2 I samband med byggjesøknad skal det vurderast alternative energikjelder utover elektrisitet.

2.3.3 I søknad om tiltak etter pbl §20-1 skal det leggast ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i reguleringsplanen og krava i føresegnene vert oppfylt.

2.3.4 Bustader skal byggjast og plasserast på ein slik måte at radonverdiar i innemiljøet ikkje overskrider nedre tiltaksgrense på 100 Bq/m³ luft. Ved innsending av byggjesøknad skal dette dokumenterast og eventuelle tiltak gjerast greie for.

2.3.5 Ved søknad om løyve til opparbeiding av køyrevegar skal det leggast ved prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan, skal vise fyllings- og skjeringsområde. Prosjekteringsunderlag skal også vise at vegen vert skånsamt opparbeidd i høve til eksisterande terreng.

2.3.6 Ved prosjektering av bustadane skal steingarden innanfor byggeområdet i størst mogleg grad takast vare på.

2.3.7. Ved søknad om byggjeløyve skal tilfredsstillende skulekapasitet dokumenterast.

2.3.8. Det må dokumenterast tilstrekkeleg kapasitet hos FjellVAR for vatn og avlaup. Fordrøyningsbasseng skal vurderast for overvatn. Eventuelt anna tilfredsstillande løysing må dokumenterast før byggjeløyve vert gjeve.

§ 2.4 Rekkefølge

2.4.1. Før det kan søkjast om byggjeløyve innanfor planområdet skal det gjennomførast støyanalyse. Støyanalysen skal utarbeidast i tråd med til ei kvar tid gjeldande støvforskrift, og visa naudsynte tiltak som sikrar at innemiljø og leike- og uteoppholdsareal får tilfredsstillande støyforhold. Støyanalysen skal vidare konkludera med kvar tiltaka for naudsynt støyskjerming skal etablerast. Naudsynte tiltak for støyskjerming skal vera ferdigstilte før det kan gjevast bruksløyve til bustadane innanfor planområdet.

2.4.2 o_KV02 og f_KV08 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK03 og BK04.

2.4.3 o_KV02 og o_KV03 fram til og med f_PP07 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK05.

2.4.4 o_KV02 og o_KV03 fram til og med f_PP08 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK06.

2.4.5 o_KV02, o_KV03, f_KV05, f_KV06; f_KV07 fram til og med f_KTA03 skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve til BK01, BK02, BK07.

2.4.6 o_KV02 og o_KV03 skal ferdigstillast før det kan søkjast om bruksløyve til BF01 og BF02.

2.4.7 f_KV04 skal ferdigstillast ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til Trengereidpollen småbåthamn.

2.4.8 o_FT02 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK03 og BK04.

2.4.9 o_FT02 og o_FT03 fram til og med f_PP07 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK05.

2.4.10 o_FT02, o_FT03, o_FT04, o_FT05 fram til og med f_KTA03 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK01, BK02, BK07.

2.4.11 f_KTA01 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK05.

2.4.12 f_KTA02 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK02 og BK06.

2.4.13 f_KTA03 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK01, BK07 og BF01- BF02.

2.4.14 f_KTA04 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK03 og BK04.

2.4.15 f_PP01 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK01.

2.4.16 f_PP02 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK02.

2.4.17 f_PP03, f_PP04, f_PP05 og f_PP06 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK03 og BK04.

2.4.18 f_PP07 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK05.

2.4.19 f_PP08 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK06.

2.4.20 f_PP09 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK07.

2.4.21 Leikeområdet f_LP01 skal vera ferdigstilt med leikeapparat, og utstyrt med sittegruppe og leikeapparat, som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie, før det vert gjeve bruksløyve for BK01 og BK07.

2.4.22 Leikeområdet f_LP02 skal vera ferdigstilt med leikeapparat, og utstyrt med sittegruppe og leikeapparat, som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie, før det vert gjeve bruksløyve for BK02 og BK03.

2.4.23 Leikeområdet f_LP03 skal vera ferdigstilt med leikeapparat, og utstyrt med sittegruppe og leikeapparat, som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie, før det vert gjeve bruksløyve for BK04.

2.4.24 Leikeområdet f_LP04 skal vere ferdigstilt med leikeapparat og utstyrt med sittegruppe og leikeapparat, som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie, før det vert gjeve bruksløyve for BK05 og BK06.

2.4.25 Naudsynt tilplanting skal vere ferdig utført innanfor f_UA01 før det vert gjeve bruksløyve for BK07.

2.4.26 Naudsynt tilplanting skal vere ferdig utført innanfor f_UA02 før det vert gjeve bruksløyve for BK01.

2.4.27 Naudsynt tilplanting skal vere ferdig utført innanfor f_UA03 før det vert gjeve bruksløyve for BK04.

2.4.28 Avfall og overskotsmateriale frå byggjeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass før det vert gjeve bruksløyve til busetnad innanfor planområdet.

2.4.29 Tilplanting med opphavleg vegetasjonen i området skal vere utført før det vert gjeve bruksløyve til busetnad innanfor planområdet.

2.4.30 Utarbeidd VA-plan skal godkjennast av FjellVar før byggearbeid vert sett i gong.

2.4.31 Gangveg/gangareal/gågate (o_GG) skal etablerast med fast dekke og i tråd med bredde og kurvatur regulert på plankartet før det kan gjevast brukstillating for bustad i BF01, BK01 og BK07.

§ 2.5 Krav til utforming

2.5.1 Bustadane skal ha ein slik konstruksjon at innvendig støynivå vert halde innanfor til ei kvar tid gjeldande støyforskrift, og minimum eitt av soveromma i kvar bustadeining skal ha glas mot stille side.

2.5.2 Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje overordna føringar for estetikk og terrengtilpassing. Bygga skal i størst mogleg grad tilpassast eksisterande terreng. Det er ikkje tillate å bygge opp eller sprengje flatt terreng for å unngå sokkeletasje på skråande tomter eller tomter som naturleg krev sokkeletasje.

2.5.3 Ved utarbeiding av byggetiltak skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

2.5.4 Inngrep i terrenget skal i størst mogleg grad minimaliserast og det skal bøtast på med tilplanting tilpassa den opphavlege vegetasjonen i området.

2.5.5 Fargebruk på fasade og tak skal tilpassast landskapet.

2.5.6 Alle terrenginngrep skal gjerast på ein skånsam måte. Inngrep skal bøtast på med planting. Fyllingar og skjeringar skal dekkast med jord og plantast til med opphavleg vegetasjon i området.

2.5.7 I f_KTA01 – f_KTA04 kan det oppførast levegg eller mindre skur for søppeldunkar og postkassar innanfor føremålsgrensene i områda . Desse må ikkje kome i konflikt med frisiktssonar.

2.5.8 Det skal ikkje oppførast skjemmande eller høge murar over 1,5 meter eller fyllingar som dominerer landskapet.

2.5.9 Flatsprenging av tomter og skjemmande terrassering av landskapet er ikkje tillat.

2.5.10 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap ut i frå eksisterande omgjevnader.

2.5.11 Planområdet som heilskap skal vurderast i omsyn til fjernverknad.

2.5.12 Køyrevegar skal plasserast skånsamt i terrenget. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast til eller handsamast på annan tiltalande måte.

2.5.13 Innanfor BK05-BK07 og BF02 kan det oppførast bustader på inntil 2 etasjar. Innanfor BK01-BK04 og BF01 kan det oppførast bustader på inntil 3 etasjar.

§ 2.6 Universell utforming

2.6.1 Ved detaljplanlegging av bustadfeltet sitt inne- og utemiljø, leikeområde og inngangsparti skal prinsippa om universell utforming leggjast til grunn.

2.6.2 Tilkomsten til dei ulike leikeområda skal vere universelt utforma.

2.6.3 Minimum 50 % av totalt leikeareal skal vere universelt utforma.

§ 2.7 Massedeponering og avfallshandtering

2.7.1. Avfall og overskotsmateriale frå byggjeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG (Pbl § 12-5 nr 1)

§ 3.1. Bustader - frittliggjande småhusbus

3.1.1 I områda avsett til frittliggjande småhusbusetnad BF01 og BF02 er det tillat med einebustader, uteopphaldsareal, tilkomstveggar og parkering/garasje knytt til desse.

3.1.2 Innanfor BF01 kan det oppførast inntil 3 bustadeiningar. Innanfor BF02 kan det oppførast 1 bustadeining og 1 sekundæreining.

3.1.3 Minste uteopphaldsareal skal vere 100m². Areal skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy og trafikk.

3.1.4 Maksimal tomteutnytting, inklusiv parkering for frittliggjande einebustader innanfor BF01, er BYA = 25 %.

3.1.5 Maksimal tomteutnytting, inklusiv parkering for frittliggjande einebustad innanfor BF02, er BYA = 15 %.

3.1.6 Avkjørslepiler i plankartet er illustrerande.

§ 3.2. Bustader – konsentrert småhus

3.2.1 Innanfor BK01- BK07 kan det oppførast konsentrert småhusbusetnad, samt uteopphaldsareal, tilkomstveggar og parkering/garasje knytt til desse.

3.2.2 Innanfor BK01 - BK07 kan det oppførast inntil 70 bustadeiningar. Desse skal fordelast slik:

- BK01 inntil 8 bustadeiningar.
- BK02 inntil 4 bustadeiningar.
- BK03 inntil 16 bustadeiningar.
- BK04 inntil 12 bustadeiningar.
- BK05 inntil 12 bustadeiningar.
- BK06 inntil 12 bustadeiningar.
- BK07 inntil 6 bustadeiningar.

3.2.3 Minste utomhusareal skal vere minimum 100 m² uteopphaldsareal per bustadeining der BRA er lik eller større enn 65 m²

3.2.4 Minste utomhusareal skal vere minimum 50 m² uteopphaldsareal per bustadeining der BRA er mindre enn 65 m²

3.2.5 Uteopphaldsareala skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot ver, vind, støy og trafikk.

3.2.6 Maksimal tomteutnytting, inklusiv parkering, for frittliggjande einebustader er BYA = 40 %. 3.2.7 Avkjørslepiler i plankartet er illustrerande.

§ 3.3 Andre kommunaltekniske anlegg

3.3.1 f_KTA01 – f_KTA04 er felles areal for oppstillingsplass for bossdunkar og postkassar, og ev nettstasjon.

3.3.2 Utforming av renovasjonsløysingar og oppstillingsplassar for dette skal utformast i samråd med FjellVAR AS.

§ 3.4 Leikeplassar

3.4.1 f_LP01 er fellesområde for BK01 og BK07.

3.4.2 f_LP02 er fellesområde for BK02 og BK03.

3.4.3 f_LP03 er fellesområde for BK04.

3.4.4 f_LP04 er fellesområde for BK05 og BK06.

3.4.5 Areal for leik og opphald skal ligge solvendt til og vere skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy og ha ei hensiktsmessig utforming i høve til gjeldande føreskrifter.

3.4.6 Sikringstiltak som gjerder eller anna vern skal opparbeidast mot køyreveg.

§ 3.5 Uteopphaldsareal

3.5.1 Innanfor f_UA01-f_UA03 skal eksisterande vegetasjon og landskap vidareførast.

3.5.2 Steingarden innanfor f_UA01-f_UA02 skal takast vare på og sikrast mot inngrep, med unntak av eventuell tilrettelegging for veg ved utbygging av felt BF01-BF02. Inngrepa skal skje så skånsamt som mogleg.

§ 3.6 Parkering

3.6.1 Bustadene innanfor BF01-BF02 skal ha parkeringsdekning på 2 bilar per bustadeining på eigen tomt.

3.6.2 Bustadene innanfor BK01- BK07 skal ha parkeringsdekning for 1,5 bilar per eining. Parkering skal hovudsakleg løysast på felles parkeringsplass. Maks 1 parkeringsplass pr. eining kan løysast i garasje/carport tilknytt bueininga.

3.6.3 5 % av parkeringsplassane skal setjast av for personar med nedsett funksjonsevne og skal opparbeidast etter gjeldande krav.

3.6.4 f_PP01 vil vere felles parkeringsplass for felt BK01. Her skal det vere 12 parkeringsplassar.

3.6.5 f_PP02 vil vere felles parkeringsplass for felt BK02, med 6 parkeringsplassar.

3.6.6 f_PP03, f_PP04 og 10 parkeringsplassar på f_PP05 vil vere felles parkeringsplass for felt BK03, med til saman 24 parkeringsplassar.

3.6.7 f_PP06 og 6 parkeringsplassar på f_PP05 vil vere felles parkeringsplass for felt BK04, med til saman 18 parkeringsplassar.

3.6.8 f_PP07 vil vere felles parkeringsplass for felt BK05. Innanfor f_PP07 og BK05 kan det til saman opparbeidast maks 18 parkeringsplassar. Desse parkeringsplassane kan opparbeidast som overflateparkering, garasje eller carport. Dersom nokre av parkeringsplassane vert løyst i carport/garasje skal det opphavlege avsette arealet til desse parkeringsplassane på felt f_PP07 opparbeidast og beplantast i tråd med nærliggande terreng.

3.6.9 f_PP08 vil vere felles parkeringsplass for felt BK06. Innanfor f_PP08 og BK06 kan det til saman opparbeidast maks 18 parkeringsplassar. Desse parkeringsplassane kan opparbeidast som overflateparkering, garasje eller carport. Dersom nokre av parkeringsplassane vert løyst i carport/garasje skal det opphavlege avsette arealet til desse parkeringsplassane på felt f_PP08 opparbeidast og beplantast i tråd med nærliggande terreng.

3.6.10 f_PP09 vil vere felles parkeringsplass for felt BK07. Innanfor f_PP09 og BK07 kan det til saman

opparbeidast maks 9 parkeringsplassar. Desse parkeringsplassane kan opparbeidast som overflateparkering, garasje eller carport. Dersom nokre av parkeringsplassane vert løyst i carport/garasje skal det opphavlege avsette arealet til desse parkeringsplassane på felt f_PP09 opparbeidast og beplantast i tråd med nærliggande terreng.

§ 3.7 Støyskjerm

3.7.1. Det kan etablerast naudsynte tiltak for støyskjerming innanfor heile planområdet.

3.7.2. Tiltak for støyskjerming skal ha god estetisk utforming.

4 SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5 nr. 2)

§ 4.1 Køyreveg (KV)

4.1.1 o_KV01 er offentlig veg (fylkesveg) fv 555 klasse H1 og er tilslutningsveg til planområdet gjennom KV02.

4.1.2 o_KV02 er offentlig veg klasse Sa2 og gjev tilkomst til planområdet gjennom o_KV03.

4.1.3 o_KV03 er offentlig veg klasse Sa2 og gjev tilkomst til BK05, BK06 og BF01-BF02.

4.1.4 f_KV04 er felles veg vegklasse A3 med 5 meters breidde for områda nordvest for planområdet i gnr/bnr 1/3.

4.1.5 f_KV05 er felles veg for BK02.

4.1.6 f_KV06 er felles veg for BK01.

4.1.7 f_KV07 er felles veg for BK07.

4.1.8 f_KV08 er felles veg for BK03 og BK04.

4.1.9 f_KV09 er felles for BF01 og BF02.

§ 4.2 Fortau

4.2.1. Fortau o_FT01 er fortau langs fylkesveg FV 555 o_KV01.

4.2.2. o_FT02 – o_FT05 er fortau langs etter o_KV03.

§ 4.3 Gang-/sykkelveg (GS)

4.3.1 o_GS1 og o_GS2 er offentlig.

§ 4.4 Gangveg/gangareal/gågate (GG)

4.4.1 o_GG er offentlig.

§ 4.35 Annan veggrunn - grøntareal

4.35.1 Annan veggrunn o_AVG01–o_AVG06, o_AVG02, o_AVG05, o_AVG06 og – f_AVG05 er felles areal grøntareal som skjering og fylling langs etter o_KV01, o_KV02 og o_KV03. Områda skal dekkas til med jord og tilplantast den opphavlege vegetasjonen i området. Sjå § 2.5.6.

4.5.2 Anna veggrunn – grøntareal o_AVG01 - o_AVG12 skal dekkast til med jord og tilplantast den opphavelge vegetasjonen i området.

4.35.23 o_AVG01 og 0_AVG02 er frisktssoner.

§ 5 OMSYNSSONE (Pbl § 12-6)

§ 5.1 Frisktssone veg

5.1.1 I området med frisktssline og veg (fristtssone) skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgd av 0,5 over tilgrensande veg sitt plan.

§ 5.2 Støysone _ Gul H 220

5.2.1 I område BK01- BK04, f_LP02 – f_LP04, og f_UA03 med støysone Gul H 220 skal det setjast opp støyskjerm langs fylkesveg FV 555 o_KV01.

§ 5.3 Støysone _ Raud H 210

5.3.1 I område langs etter FV 555 med støysone Raud H 210 kan det ikkje etablerast bustadhus.

§ 5.4 Faresone _ H 370

5.4.1 Innanfor faresone H370_1 i f_UA01 og f_UA02 går det høgspenningsanlegg. Faresona er satt til 15 m frå midten av høgspenninglina.

§ 6 FØRESEGNSSOMRÅDE (Pbl § 12-7)

6.1 Utforming

6.1.1 Føresegnssområde #1

Innenfor føresegnssområde # skal det sikrast rørdimensjonering for å handtere overvann.