

FJELL KOMMUNE

Reguleringsføresegner for Fjell kommune, del av gnr. 35, bnr. 433 m.fl. Straume senter Gitt i medhald av plan- og bygningslova § 12-7.

PlanID: 20080010

Saksnr. 2008/2039

Godkjent av kommunestyret 16.06.2011

Revidert 17.06.2011, 18.06.2013,

03.09.2019

Saksnr.	Endringsnr.	Vedteken
08/2039	E1	09.12.13
19/2025	E2	30.09.19

§ 1

FELLES FØRESEGNER

1 Føremålet med reguleringsplanen

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for ei utvikling av Straume sentrum i samsvar med dei mål Fjell kommunestyre har sett opp;

- 1.1 Straume skal vere eit regionalt servicesenter for Fjell, Sund, Øygarden og Bergen Vest, med eit mangfald av funksjonar og bustader, samt aktivitetar for fastbuande og tilreisande. Samla arealbruk over terreng i fullt utbygd planområde skal vere: Forretning 45 – 50 %, kontor, offentleg og privat tenesteyting, hotell og bevertning 25 – 35 %, bustad 10 – 20 %, terminal/parkering/varelevering 10 - 15 %. Mellom 15 % og 25 % av bustadeiningane i området skal vere 1-roms eller 2-roms.
- 1.2 Straume skal vere ein kompakt, urban og vakker møtestad for alle, med ein tydeleg identitet.
- 1.3 Straume sentrum skal vere attraktivt som bu- og møtestad for dei unge.

2 Reguleringsføresmål (Arealkode vist på kartet i parentes)

- 2.1 Byggjeområde og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr 1), med slike underføresmål:
 - 2.1.1 Bustader - Blokk (BL) (kode 1113)
 - 2.1.2 Sentrumsføresmål (S) (kode 1130)
 - 2.1.3 Barnehage (B) (kode 1161)
 - 2.1.4 Næring/kontor/tenesteyting (N/K/T) (kode 1823)
 - 2.1.5 Bustad/Sentrumsføresmål (B/S) (kode 1900)
- 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr 2), med slike underføresmål:
 - 2.2.1 Køyreveg (kode 2011)
 - 2.2.2 Fortau (Fortau) (kode 2012)
 - 2.2.3 Torg/Plass (Plass) (kode 2013)
 - 2.2.4 Gang-/sykkelveg (G/S) (kode 2015)
 - 2.2.5 Gangveg/gangareal (G) (kode 2016)
 - 2.2.6 Sykkelveg/sykkelfelt (Sykkelfelt) (kode 2017)
 - 2.2.7 Annan vegg grunn - grøntareal (AVg) (kode 2019)
 - 2.2.8 Parkeringsplassar (P) (kode 2082)
 - 2.2.9 Parkeringshus/-anlegg og tunnel for varelevering (PH) (kode 2083)
 - 2.2.10 Køyreveg/Varelevering/parkering (k/v/p) (kode 2800)
 - 2.2.11 Sentrumsføresmål/gangareal (S/G) (kode 2900)
- 2.3 Grønstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr 2) , med slikt underføresmål:
 - 2.3.1 Park (Park) (kode 3050)

3 Omsynssoner

- Sikringssone – Frisiktsone ved vei (kode 140)

- Omsynssone – omsyn til landskap (kode 550)

4 Situasjonsplan

- 4.1 Saman med søknad om byggeløyve skal det sendast inn ein situasjonsplan for kvart delområde eller fleire inkludert ei skriftleg utgreiing, som gjer greie for korleis krava i føresegnene er tenkt oppfylt. Denne utgreiinga skal og syne korleis tiltaket inngår i eit regnskap for arealbruk og parkering for heile planen, jf. § 1.1
- 4.2 Det skal sendast inn samla situasjonsplan for S1b, S1c og S1d inkl. S/G1 og G1
- 4.3 Det skal sendast inn situasjonsplan for Park.
- 4.4 Det skal sendast inn samla situasjonsplan for S2, S/G2, S3 og S4 inkl. Plass, G2 og del av G4 sørover til G3.
- 4.5 Det skal sendast inn samla situasjonsplan for S5 og S6 inkl. del av G4 mellom G3 og G5, S/G3 og S/G4.
- 4.6 Det skal sendast inn samla situasjonsplan for B/S1 og B/S2 inkl. G5.
- 4.7 Saman med søknad om byggeløyve skal det sendast inn ei estetisk utgreiing jmf. §4.8 samt fotomontasje og/eller modell av området for situasjonsplanen det omsøkes i.
- 4.8 Det innsendte materialet skal syne korleis byggeområdet er tenkt passa inn sett i høve til kringliggjande bygg og byrom, og kva for bygningselement som skal vere gjennomgåande og kva som skal vere gjenstand for variasjon.
- 4.9 Ikkje utbygd restareal innan kvart einskild område for situasjonsplan skal sikras mot ulykker og gjevas ei god utforming dersom vidare utbygging ikkje vil skje innan rimeleg tid. Generelle krav til kvalitet og storleik på uteopphaldsareal og leikeområde, tiltak mot støy, samt tilrekkeleg parkeringsdekning skal vere oppfylt.
- 4.10 Den einskilde situasjonsplanen skal syne inngangar og utgangar frå parkeringsanlegget, med vekt på god tilgjenge til og frå alle delområda.
- 4.11 Det skal leggas fram ein VA - rammeplan for kvart område for situasjonsplan som også synar korleis henting og lagring av avfall skal løysast.
- 4.12 Energireiknskap skal leverast for kvart einskild bygg i situasjonsplanane, og vurderast opp mot gjeldande forskrift eller krav satt i lokal forskrift.

5 Plankrav

Ved tiltak som bryt med denne planen sine føremål og / eller føresegner kan kommunen krevje detaljregulering. Område for detaljregulering skal vere i samsvar med område for situasjonsplan, jmf. § 4.

6 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan dagsett 27. mai 2011 skal vera retningsgjevande for planområdet som heilskap, men og utforming av dei einskilde situasjonsplanane og kvart enkelt delområde. Retningsliner for byform, dagsett 27.mai.2011 med tilhøyrande snitt inngår i illustrasjonsplanen og skal soleis vere retningsgjevande for utbygging.

7 Rekkfølgekrav for tiltak innan planområdet

Før det vert gjeve bruksløyve til byggetiltak skal følgjande tiltak vera opparbeidd eller sikra opparbeidd i medhald av regulering:

	Område rekkfølgekravet er knytt til	Tiltak som skal oppfylle rekkfølgekravet
7.1	S1	S/G1 G1 Midlertidig fotgjengarforbindelse med universell utforming til Sartorvegen dersom dette ikkje er bygd
7.2	S2, S/G2	G2 Festplassen og overgang til S/G1 med rampe Sartorvegen frå pel 160 til 250

7.3	S3, S4, S5, S6, S/G3, S/G4	G3 G4 Sartorvegen frå 250 til krysset Sartorvegen/Bildøyvegen
		Krysset Sartorvegen/Bildøyvegen Bildøyvegen fram til krysset med Lonavegen
7.4	B/S1	G5 Grønomyrsvegen frå pel 270 til krysset Bildøyvegen/Grønomyrsvegen Krysset Bildøyvegen/Grønomyrsvegen Del av Bildøyvegen frå krysset Bildøyvegen/Grønomyrsvegen til og med krysset med Lonavegen Park
7.5	B/S2	G7 Nærleikeplass på B/S2 Grønomyrsvegen frå pel 270 til krysset Bildøyvegen/Grønomyrsvegen Krysset Bildøyvegen/Grønomyrsvegen Del av Bildøyvegen frå krysset Bildøyvegen/ Grønomyrsvegen til og med krysset med Lonavegen Park
7.6	B/S3	S/G1 G1 Midlertidig fotgjengarforbindelse med universell utforming til Sartorvegen dersom dette ikkje er bygd
7.7	BL	Krysset Bildøyvegen/Grønomyrsvegen med nedkjøring til parkeringsanlegg Bildøyvegen frå pel 230 til og med krysset med Lonavegen, Park
7.8	B	Lonavegen Park
7.9	N/K/T	Krysset Bildøyvegen/Grønomyrsvegen Bildøyvegen frå søraustre planavgrensing til krysset Bildøyvegen/Grønomyrsvegen

7.10 Det skal ikkje gjevast bruksløyve innanfor planområdet før parkeringsanlegg i fjellhall - med tilkomst frå Bildøyvegen - er dokumentert opparbeid.

7.11 Det skal ikkje gjevast bruksløyve innanfor planområdet før tilfredsstillande anlegg / infrastruktur knytt til vassforsyning og avlaup er utbygd.

7.12 Områda S1b, S1c, S1d samt minimum 8000 m² bustadareal, skal vere første stega i utbygginga.

8 Kravet "sikra opparbeidd"

Kravet "sikra opparbeidd" i føresegnene er oppfylt når tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Fjell kommune og partane har oppfylt sine plikter til gjennomføring av krava etter avtalen.

9 Opparbeiding av uteopphaldsareal og leikeareal

Uteopphaldsareal og leikeareal som er ein del av det omsøkte tiltaket skal vere opparbeid før det vert gjeve bruksløyve til bustader.

10 Rekkefølgjekrav knytt til tiltak utanfor planområdet

Før det vert gjeve bruksløyve for bustader innan planområdet skal følgjande vilkår/tiltak vera opparbeidd eller sikra opparbeidd:

10.1 Det skal dokumenterast at kapasiteten på skular og barnehagar for området er tilfredsstillande.

10.2 Det skal vera etablert trygg gang- og sykkelveg til barne- og ungdomsskule.

11 Universell utforming

- 11.1 Det skal sikrast godt tilgjenge til bygg, anlegg og uteområde for heile befolkninga, inkludert bevegelsehemma, orienteringshemma og miljøhemma. Areala skal utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av en så stor del av befolkninga som mogleg.
- 11.2 Korleis krava til universell utforming er ivareteke skal visast i illustrasjonsplanane og i søknadar om byggjeløyve.

12 Handtering av overvatn

- 12.1 System for handtering av overvatn kan inngå i alle hovudføremål.
- 12.2 Innafor planområdet skal ein i størst mogleg grad legge opp til opne løysingar for handtering av overvatn. Overvatnhandteringa skal planleggast og utførast på ein måte som sikrar at det ikkje blir auka tilrenning til overvatnnett.

13 Tiltak mot støy

- 13.1 Støykart dagsett 19.03.2010 skal leggast til grunn for byggsakshandsaming i planområdet.
- 13.2 Ved søknad om løyve etter plan- og bygningslova, skal ein gjere greie for støyreducerande tiltak som skal gjennomførast for å oppnå tilfredsstillende støyforhold etter gjeldande regelverk. Naudsynte støyreducerande tiltak skal være utførte før bruksløyve vert gitt.
- 13.3 Følgjande verdiar skal danne utgangspunkt for vurderinga av støykrav:
 - 13.3.1 Bygg skal ikkje ha bustadfasade med støynivå over L(den) 70 dB.
 - 13.3.2 Bygg skal ha minst ein bustadfasade med støynivå under L(den) 55 dB (stille side).
 - 13.3.3 Husvære i bustadbygg der støynivået ved fasade er over L(den) 60 dB, skal vere gjennomgåande, og minst halvparten av soveromma skal ligge mot den stille sida.
 - 13.3.4 I bygg med støynivå ved fasade over L(den) 60 dB utan stille side, kan det tillatast husvære dersom desse har heil innglasing av balkong med støynivå under L(den) 55 dB. Alle rom med støyfølsom bruk må ha sine vindauge ut mot innglasa balkong.
 - 13.3.5 Støynivå utanfor soverom på stille side, frå tekniske installasjonar til næring i og utanfor planområdet, skal ikkje overskride L(night) 45 dB.
 - 13.3.6 Husvære i bustadbygg, der støynivået ved fasade overskrider L(den) 60 dB, skal ha balansert ventilasjon.
 - 13.3.7 Felles uteareal for leik, rekreasjon etc skal ikkje ha støynivå over L(den) 55 dB.
 - 13.3.8 Private uteplassar kan etablerast som balkong, og skal ikkje ha støynivå over L(den) 55 dB, evt. medrekna effekten av skjerming eller heil innglasing av balkong

14 Parkering (utanom sykkelparkering)

- 14.1 Parkering med unntak av det gitt av §§14.3 og 14.4, skal skje i eksisterande anlegg eller i parkeringsanlegg under terreng.
- 14.2 Eksisterande anlegg i S1a kan utvidas med inntil 5000 m².
- 14.3 Handicap-parkering er tillete på anviste plassar. Minimum 5 % av p-plassane skal vere utforma og sett av til handicap-parkering.
- 14.4 Etter at løyve frå vegstyresmaktene ligg føre, er parkering langs Sartorvegen og Grønmyrsvegen tillete på anviste plassar.
- 14.5 Parkeringskrav: P-plassar for forretning og bevertning skal vere opparbeidd med 1 plass pr 50 m² BRA¹
- 14.6 P-plassar for kontor skal vere opparbeidd med 1 plass pr. 100 m² BRA²
- 14.7 P-plassar for allmenntilgjengelege føremål slik som kino, teater og liknande skal vere opparbeidd med minimum 0,2 og maksimum 0,4 plassar pr. sitteplass.³
- 14.8 P-plassar for tenesteyting skal vere opparbeidd med 1 plass pr. 60 m²⁴
- 14.9 P-plassar for hotell skal vera opparbeidd i høve til talet på hotellrom med minimum 0,3 og maksimum 1,0 p-plass pr rom.⁵
- 14.10 P-plassar for barnehage skal vere opparbeidd med minimum 0,1 plass pr. årsverk i

¹ Endra føresegner i E1

² Endra føresegner i E1

³ Endra føresegner i E1

⁴ Endra føresegner i E1

⁵ Endra føresegner i E1

- barnehagen⁶.
- 14.11 P-plassar for bustader skal vera opparbeidd i høve til talet på husvære med 1 plass pr. bustad.⁷

15 Sykkelparkering

- 15.1 Sykkelparkering er tillete på anviste plassar.
- 15.2 Sykkelparkeringa for anna enn private føremål skal vere over terreng, lett tilgjengeleg frå hovudvegssystem og dei offentlege romma.
- 15.3 For bustader skal plassar vera opparbeidd med minimum 1 plass pr. buening.
- 15.4 For sentrumsføremål og næring/kontor/tenesteyting skal plassar vere opparbeidd med minimum 1,5 plass per 1000 m² BRA.
- 15.5 Søknad om byggeløyve og bruksendring skal gjere greie for sykkelparkeringsbehovet som tiltaket utløyser og om naudsynt legge til rette for fleire sykkelparkeringsplassar enn det reguleringsplanen fastset. Kommunen fastset endeleg tal på plassar ved byggesakshandsaminga.

16 Estetisk kvalitet på bygg og utomhusareal

- 16.1 Planområdet skal ha ei variert utforming og eit moderne og bymessig preg. Området skal opparbeidast med bystruktur med gater, plassar og grøntareal med kvalitet.
- 16.2 I området merkt S1 skal gjennomgåande bygningselement skape eit roleg og harmonisk estetisk uttrykk. Det skal takast omsyn til at nordre del av S1a er fasaden og innfallsporten til den nye byen.
- 16.3 Alle byggeområda skal utformas og byggas med høg arkitektonisk kvalitet, i varige material og med gjennomarbeida detaljering.
- 16.4 Takoppbygg for tekniske installasjonar for til dømes heishus, ventilasjon og varme, skal integrerast i byggevolumet på ein arkitektonisk god måte.
- 16.5 Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt.

§ 2

OMRÅDE FOR BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

17 Felles

17.1 Takoppbygg

Det kan tillatast mindre takoppbygg på inntil 30 % av taket, for tekniske funksjonar som ventilasjon, heishus, trapphus til takterrasse etc. på inntil 4 meter over maksimal gesimshøgde angitt for kvart einskild delområde. Avtrapping frå gesims skal ikkje vere brattare enn 45 grader.

17.2 Skjermveggar

Det kan tillatast skjermvegg for takterrasse med høgde inntil 2 meter over gesims. Disse skal gjevast ei god estetisk og funksjonell utforming, og ikkje bidra til å forringe miljøet i tilstøytande område.

- 17.3 Areal under bakkeplan som nyttast til parkering, varelevering eller lager knytt til funksjonar over bakkeplan skal ikkje reknas inn i tillaten BRA.

17.4 Grøne tak

Det er tillete å auke byggehøgde med 1 meter viss det skal opparbeidas permanent grønne tak.

17.5 Mønehøgde

Mønehøgda for alle områda med unntak av Barnehagen er 3 meter over tillaten gesimshøgde.

17.6 Krav om tilrettelegging for vassbåren varme

Nye bygg skal tilretteleggast for vassbåren varme.

⁶ Endra føresegner i E1

⁷ Endra føresegner i E1

17.7 Arealkrav til uteopphaldsareal for bustader

Områda B/S1, B/S2, B/S3 og BL

- 17.7.1 Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere minimum 15 m² pr. husvære. Krav til uteopphaldsareal i bustadområde går føre tillaten utnytting dersom det er motstrid mellom desse to.
- 17.7.2 Minst 6 m² skal vere privat på balkong, takterrasse, eller hage.
- 17.7.3 Felles uteopphaldsareal kan vere på takterrasse, på bakplass, nærleikeplass eller hage.

Områda S2 - S6

- 17.7.4 Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere minimum 13 m² pr. husvære.
- 17.7.5 Minst 6 m² skal vere privat på balkong, takterrasse, eller hage.
- 17.7.6 Felles uteopphaldsareal kan vere på takterrasse, på bakplass, nærleikeplass eller hage.

17.8 Kvalitetskrav til uteopphaldsareal for bustader

- 17.8.1 Areala skal vere egna for opphald og ha god tilkomst frå husvera.
- 17.8.2 Areala kan vere på terrasse, balkongar og takterrasse.
- 17.8.3 Areala skal vere skjerma frå støy og forureining.
- 17.8.4 Areala skal ha gode sol- og lystilhøve med sol på minimum halvparten av arealet ved jamdøger kl. 15.
- 17.8.5 Areal som er brattare enn 1:3 skal ikkje regnas med.
- 17.8.6 Det skal sytast for at skuggeverknader og vindpåkjenning vert redusert mest mogeleg gjennom utforming av bygg.

18 Byggegrenser

- 18.1 Byggegrensene følgjer føremåls grensene.
- 18.2 Bygg skal plasserast innafør byggegrensene.

19 Byggelinjer

- 19.1 På S er føremåls grensene byggelinjer når ikkje anna er sagt.
- 19.2 På S1b, S1c og B/S3 skal hovuddelen av fasaden mot Grønomyrsvegen plasserast inntil byggelinene.
- 19.3 På S2, S3 og S5 skal hovuddelen av fasaden mot Sartorvegen plasserast inntil byggelinene.
- 19.4 På S3 og S4 skal hovuddelen av fasaden på 1. plan mot G4 plasserast inntil byggelinene.
- 19.5 På S5 og S6 skal hovuddelen av fasaden på 1. plan mot G4 plasserast inntil byggelinene.
- 19.6 På B/S3 skal hovuddelen av fasaden på 1. plan mot Grønomyrsvegen plasserast inntil føremåls grensa mot fortau ved Grønomyrsvegen.
- 19.7 På B/S2 skal hovuddelen av fasaden på 1. plan mot Grønomyrsvegen og Bildøyvegen plasserast inntil føremåls grensa mot fortau ved Grønomyrsvegen og Bildøyvegen.
- 19.8 På B/S1 skal hovuddelen av fasaden på 1. plan mot Bildøyvegen plasserast inntil føremåls grensa mot fortau ved Bildøyvegen.

20 Bustader – BL

- 20.1 Området skal nyttast til bustader - blokk.
- 20.2 Maksimalt bruksareal BRA er 4650 m².
- 20.3 Maksimal gesimshøgde er kote + 66 moh.
- 20.4 Det skal plasserast ein nærleikeplass på terreng i området BL på minimum 150 m².
- 20.5 Det skal etableras ein tilkomst frå Bildøyvegen til området for utrykningskøyrety og nyttetransport

21 Sentrumsføremål

21.1 Felles

- 21.1.1 Innan området regulert til sentrumsføremål skal det innan kvart einskild bygg, i kvart kvartal og i området samla sett, leggst til rette for ei blanding av sentrumsfunksjonar, for å ivareta føremålet med reguleringsplanen. Hovudprinsippet for funksjonsblandinga er at publikumsretta verksemd skal vere plassert på gateplan.
- 21.1.2 Areal til allmenntytte føremål som t.d. kino og bibliotek skal ligge i bygga kring Festplassen,

- med direkte inngang frå denne.
- 21.1.3 Langs fasadane som omkransar Festplassen kan det oppførast lette, transparente tak med eit maksimum utstikk på 3 m ut frå fasadane. Høgde opp til desse skal vere minimum 3 meter.
 - 21.2 Innan S2, S3, S4, S5 og S6 skal det minimum byggast 3000 m² BRA bustadareal.
 - 21.2.1 Tillaten arealbruk er angitt for kvart delområde.
 - 21.3 Felles BRA for S1 og B/S3
 - 21.3.1 Maksimalt bruksareal BRA er 138500 m² for heile område S1 og B/S3.
 - 21.3.2 Maksimalt nytt bruksareal for S1a, S1b og S1c er 46000 m².
 - 21.3.3 Maksimalt nytt bruksareal for S1d og B/S3 er 10000 m².
 - 21.3.4 Maksimalt nytt bruksareal som kan nyttast til handelsverksemd innanfor heile område S1 og B/S3 er 30000 m².
 - 21.3.5 Maksimalt nytt bruksareal som kan nyttast til parkering innan område S1a er 5000 m²
 - 21.3.6 I området kan det byggast areal med stor takhøgde. Bruksareal BRA skal reknast ut frå golvareal og utan tillegg for tenkte plan.
- 21.4 S1a**
- 21.4.1 Maksimal gesimshøgde for S1a er kote + 55,5 moh.
 - 21.4.2 Områda S1a skal nyttast til forretning, tenesteyting, kontor, bevertning, kollektivterminal og/eller parkering.
- 21.5 S1b**
- 21.5.1 Maksimal tillaten gesimshøgde for S1b er kote + 60 moh.
 - 21.5.2 Området skal nyttast til forretning, tenesteyting, kontor og/eller bevertning.
 - 21.5.3 Det skal ligge publikumsretta aktivitetar i plan som vender ut mot det offentlege rommet, Grønmyrsvegen. Både inngangar og vindauge skal vende seg mot dei offentlege romma.
- 21.6 S1c**
- 21.6.1 Maksimal tillaten gesimshøgde for S1c er kote + 61 moh mot Grønmyrsvegen og G1, maksimal tillaten gesimshøgde er kote + 64,5 moh mot S/G1, Plass og G2.
 - 21.6.2 Området skal nyttast til forretning, tenesteyting, kontor og/eller bevertning.
 - 21.6.3 Det skal ligge publikumsretta aktivitetar i plan som vender ut mot det offentlege rommet, G1, S/G1 og Plass. Både inngangar og vindauge skal vende seg mot dei offentlege romma.
- 21.7 S1d**
- 21.7.1 Maksimal tillaten gesimshøgde for S1d er kote + 58,5 moh.
 - 21.7.2 Området skal nyttast til forretning, tenesteyting, kontor og/eller bevertning.
 - 21.7.3 Det skal ligge publikumsretta aktivitetar i plan som vender ut mot det offentlege rommet, S/G1 og S/G4. Både inngangar og vindauge skal vende seg mot dei offentlege romma.
- 22 S2, S3 og S4**
- 22.1 Maksimal tillaten gesimshøgde i delområda er kote +67 moh.
 - 22.2 Maksimalt bruksareal for S2 inkludert S/G2 er 5000 m².
 - 22.3 Maksimalt bruksareal for S3 er 3600 m².
 - 22.4 Maksimalt bruksareal for S4 er 3000 m².
 - 22.5 Området skal nyttast til forretning, offentleg og privat tenesteyting, kontor, hotell, allmenntytige føremål (kultur, undervisning, forsamling), bustadar og/eller bevertning.
 - 22.6 Første høgda skal nyttast til forretning, offentleg og privat tenesteyting, hotell, bevertning, allmenntytige føremål (kultur, undervisning, forsamling) og/eller tilkomstareal for bustader.
 - 22.7 Resten av arealet kan og nyttast til kontor og bustader.
 - 22.8 Det skal ligge publikumsretta aktivitetar i plan som vender ut mot det offentlege rommet, Festplassen, Sartorvegen, G2, G3, G4. Både inngangar og vindauge skal vende seg mot dei offentlege romma.
 - 22.9 I søknad om byggeløyve innanfor området skal det dokumenterast kva verknad bygga får på vindtilhøva på S2, S3, S4, S/G2, G2, G4 og på Festplassen. Festplassen skal ha gode opphaldskvalitetar.
 - 22.10 Bygga skal utformast slik at arealet på Festplassen har sol på minimum halvparten av arealet ved jamdøger kl. 15.

- 22.11 Under vilkår at det kan dokumenteras ved søknad om byggjeløyve at ein arkitektkonkurranse har funne stad med mål å fastsette utforming av bygg og utomhusareal i området med særigne estetiske kvalitetar, kan ein fastsetje ei anna utnytting av området. Konkurransområdet skal omfatte området som er gjenstand for situasjonsplan, jmf. §4
- 22.12 Programmering av, samt opplegg og omfang av ein slik konkurranse bør fastsetjast i utbyggingsavtale mellom tiltakshavar/grunneigar og Fjell kommune
- 22.13 Om vilkåra i føresegna §22.11 er oppfylt, er tillete bruksareal for S2, S3 og S4 inkl. S/G2 mellom 10000 m² og 14000 m². Byggehøgder i byggeområda skal vere mellom + 62,5 moh. og + 91,5 moh.
- 22.14 Vurderingane som ligg i konsekvensutgreiingas avsnitt "Byform" og "Byrom" skal vere rettleiande for opparbeiding av området.

23 S5

- 23.1 Maksimalt bruksareal for S5 er 6000 m².
- 23.2 Maksimal tillaten gesimshøgde for S5 er kote + 67 moh.
- 23.3 Første høgda skal nyttast til forretning, offentleg og privat tenesteyting, hotell, bevertning, allmennyttige føremål (kultur, undervisning, forsamling)og/eller tilkomstareal for bustader.
- 23.4 Resten av arealet kan også nyttast bustader og kontor
- 23.5 Det skal ligge publikumsretta aktivitetar i plan som vender ut mot det offentlege rommet, G3 og G4. Både inngangar og vindauge skal vende seg mot dei offentlege romma.

24 S6

- 24.1 Maksimalt bruksareal for S6 er 5000 m².
- 24.2 Maksimal tillaten gesimshøgde for S6 er kote + 67 moh mot G4, G5 og S/G3, maksimal tillaten gesimshøgde er kote + 59 moh mot S/G4.
- 24.3 Første høgda skal nyttast til forretning, offentleg og privat tenesteyting, hotell, bevertning, allmennyttige føremål (kultur, undervisning, forsamling)og/eller tilkomstareal for bustader.
- 24.4 Resten av arealet kan også nyttast bustader og kontor
- 24.5 Det skal ligge publikumsretta aktivitetar i plan som vender ut mot det offentlege rommet, G4 og S/G4. Både inngangar og vindauge skal vende seg mot dei offentlege romma.

25 Barnehage

- 25.1 Området skal nyttast til barnehage.
- 25.2 Maksimal BRA innanfor formålet er 60 %.⁸
- 25.3 Maksimal gesimshøgde er kote + 54 moh.
- 25.4 Maksimal mønehøgde er 5 meter over tillaten gesimshøgde.
- 25.5 Det skal tilretteleggast for areal til henting og bringing av ungene.

26 Bustad/Sentrumsføremål – B/S1

- 26.1 B/S1 skal nyttast til bustad/sentrumsføremål.
- 26.2 Maksimalt bruksareal for B/S1 er 5800 m².
- 26.3 Første høgda skal nyttast til forretning, kontor, tenesteyting og/eller tilkomstareal for bustader. Resten av arealet skal nyttast til bustader.
- 26.4 Det skal ligge publikumsretta aktivitetar i plan som vender ut mot Bildøyvegen.
- 26.5 Det skal vere inngangar til bygningane frå dei offentlege romma.
- 26.6 Maksimal gesimshøgde er kote + 67,5 moh.
- 26.7 2/3 av bygg som vender ut mot Bildøyvegen skal ha ein maksimal gesimshøgde på kote + 61,5 moh. , og utformast i samsvar med retningslinene for byform, datert 27.mai 2011

27 Bustad/Sentrumsføremål – B/S2

- 27.1 B/S2 skal nyttast til bustad/sentrumsføremål.
- 27.2 Maksimalt bruksareal for B/S2 er 13150 m².
- 27.3 Første høgda skal nyttast til forretning, kontor, tenesteyting, tilkomstareal for bustader og/eller varelevering. Resten av arealet skal nyttast til bustader.

⁸ Endra føresegner i E2

- 27.4 Det skal ligge publikumsretta aktivitetar i plan som vender ut mot Grønomyrsvegen og Bildøyvegen. Unntak er varelevering til Grønomyrsvegen.
- 27.5 Det skal vere inngangar til bygningane frå dei offentlege romma.
- 27.6 Innafor B/S2 skal det anleggast gangveg mellom G5 og Grønomyrsvegen, med minimum 6 meters breidde.
- 27.7 Maksimal gesimshøgde langs fasadeliv mot Grønomyrsvegen er kote + 66 moh. Maksimal gesimshøgde inntrekt toppetasje er kote + 69,5 moh. Toppetasje skal trekkast inn 3 m frå fasadeliv.
- 27.8 2/3 av bygg som vender ut mot Bildøyvegen skal ha ein maksimal gesimshøgde på kote + 66 moh. , og utformast i samsvar med retningslinene for byform, datert 27.mai 2011. Maksimal gesimshøgde inntrekt toppetasje er kote + 69,5 moh. Toppetasje skal trekkast inn 3 m frå fasadeliv.
- 27.9** Det skal opparbeidast nærleikeplass på terreng innan B/S2 på min. 600 m², felles for B/S1, B/S2 og B/S3.
- 27.10 Leikeareal skal oppfylle kvalitetskrava som er sett til uteopphaldsareal for bustader. Areal skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Arealet skal ha eit utandørs støynivå mindre enn 55 dbA og ha ei funksjonell form. Det skal leggas til rette for permanente grøntareal i ein monaleg del av leikeareala.
- 28 Bustad/Sentrumsføremål – B/S3**
- 28.1 B/S3 skal nyttast til forretning, tenesteyting, kontor, bustad og/eller bevertning. Minimum 3000 m² av nytt tillete BRA skal nyttast til bustadføremål.
- 28.2 Det skal ligge publikumsretta aktivitetar i plan som vender ut mot det offentlege rommet, S/G4 og G5. Både inngangar og vindauge skal vende seg mot dei offentlege romma.
- 28.3 Maksimal gesimshøgde langs fasadeliv mot Grønomyrsvegen er kote + 63 moh. Maksimal gesimshøgde for inntrekt toppetasje er kote + 66,5 moh. Toppetasje skal trekkast inn 3 m frå fasadeliv.
- 28.4 I nordre del av B/S3 mot G1 kan bygg med inntil 400 m² grunnflate BRA byggast med maksimal gesimshøgde kote + 70 moh.
- 29 Næring/kontor/tenesteyting (N/K/T)**
- 29.1 Området skal nyttast til næring, kontor og/eller tenesteyting.
- 29.2 Maksimalt bruksareal for N/K/T er 5400 m².
- 29.3 Maksimal gesimshøgde er kote + 66 moh.
- 30 Sentrumsføremål/gangareal (S/G)**
- 30.1 Arealet er avsett til kombinert føremål sentrumsføremål og gangareal. Areal skal vere offentleg tilgjengeleg og ope heile døgnet.
- 30.2 Det er tillete med lette takkonstruksjonar som skydd for regn over maksimum 50% av arealet i områda S/G1, S/G3 og S/G4. Høgde opp til desse skal vere minimum 5 m.
- 30.3 Området S/G2 skal utformast og nyttast som ein integrert del av byggeområdet S2. S/G2 og S2 skal handsamast som ei byggesak, og same krav til prosess skal settast til S/G2 som til S2, sjå §22.
- 30.4 Maksimalt bruksareal for S/G2 er 800 m².
- 30.5 Arealet på bakkeplan skal vere opent ut mot plassen, høgde opp til taket skal vere minimum 7 m.
- 30.6 Maksimalt bruksareal for S/G3 er 100 m².
- 30.7 Maksimalt bruksareal for S/G4 er 750 m².

§ 3
SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

31 Kvalitetskrav – felles

- 31.1 Dei offentlege samferdsleanlegga skal opparbeidast med ei inndeling som vist på plankartet. Mindre tilpassingar mellom dei ulike områda er tilletne.
- 31.2 Gater og byrom skal utformast med ein samanbindande visuell effekt.
- 31.3 Langs Grønomyrsvegen, Bildøyvegen og Sartorvegen skal fortauskant vere av naturstein.
- 31.4 Langs Grønomyrsvegen, Bildøyvegen og Sartorvegen skal det plantast allé i fortausareal.
- 31.5 Nygata skal opparbeidast med gode kvalitetar med omsyn til materialbruk og estetisk utforming.
- 31.6 Kvalitetsprogram dagsett 26.03.2010 skal vere rettleiande for utforminga av gater, plassar og parkar.

32 Krysset Bildøyvegen – Sartorvegen

Endeleg utforminga av krysset Bildøyvegen – Sartorvegen skal avgjerast av vegstyresmaktene.

33 Køyreveg

Kjøreveg skal opparbeidast med kjørebane på 3 meter.

34 Fortau

Fortau skal ha minimum 3 meter hinderfri breidde, med unnatak av område i Grønomyrsvegen nærare angitt i plankartet.

Fortau1 skal kunne nyttast til køyring til eigedomane gnr 35 bnr. 69 og 549

35 Torg/Plass

- 35.1 Hovuddelen av plassen inkludert rampe opp til S/G1 skal ha universell utforming.
- 35.2 Plass skal opparbeidast med gode kvalitetar med omsyn til materialbruk og estetisk utforming. Dekket skal vere av naturstein.
- 35.3 Plassen skal ha tilkomst for utrykningskøyrety.

36 Gang-/sykkelveg

Gang-/sykkelveg skal ha minimum breidde 4 meter.

37 Gangveg/gangareal

- 37.1 Arealet skal nyttast til offentleg gangareal.
- 37.2 I G3 kan det byggast ein gangbru utan overbygging, mellom S3 og S5 med maksimalt 3 meter breidde.
- 37.3 I G4 kan det byggast ein gangbru utan overbygging, mellom S3/S5 og S4/S6 med maksimalt 3 meter breidde. Gangbrua skal utformast med gode estetiske kvalitetar.

38 Sykkelveg/sykkelfelt

Sykkelveg/sykkelfelt skal ha minimum breidde 1,5 meter.

39 Annan veggrunn

Arealet skal nyttast til veggrunn – grøntareal i tilknyting til køyreveg.

40 Parkeringsplassar langs Sartorvegen og Grønomyrsvegen

- 40.1 Parkeringsplassar som vist i planen langs Sartorvegen og Grønomyrsvegen kan ikkje takast i bruk før vegstyresmaktene godkjenner dette.
- 40.2 Plassane kan og nyttast til busslomme, plass for drosjer, av - og påstiging og korte stans for varelevering.

41 Parkeringsanlegg

- 41.1 Parkeringsanlegga skal byggast under Straume Sentrum, med inn – og utkøyring som vist i

- planen
- 41.2 Plassering av inn- og utkøyring mot nord skal gjerast i reguleringsplan.
 - 41.3 Anlegget er eit felles parkeringsanlegg for områda for bygg og anlegg innan planområdet.
 - 41.4 Inntil 1500 p-plassar kan takast i bruk med inn- og utkøyring i sør, som vist på planen.
 - 41.5 Det kan ikkje gjevas bruksløyve til fleire enn 1500 plassar før inn- og utkøyring i nord er løyst i eigen reguleringsplan, jf. §41.2
 - 41.6 Anlegget skal ha direkte tilkomst frå dei offentlege byromma i planområdet.
 - 41.7 Endeleg plassering, omfang, teknisk og trafikal utforming blir fastsett ved handsaminga av søknad om byggeløyve.

42 Varelevering

- 42.1 Områda skal nyttast til varelevering.
- 42.2 Endeleg plassering, omfang og teknisk utforming blir fastsett ved handsaminga av søknad om byggeløyve.

43 Tunnel for varelevering

- 43.1 Tunnel for varelevering skal nyttast til tilkomst til varelevering.
- 43.2 Endeleg plassering, omfang og teknisk utforming blir fastsett ved handsaminga av søknad om byggeløyve.

§ 4

GRØNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr 2)

44 Park

- 44.1 Parken skal ha ein god visuell, fysisk og funksjonell samanheng med områda nord for Bildøyvegen.
- 44.2 Parken skal opparbeidast med trygge og attraktive gangvegar gjennom området.
- 44.3 Det skal plasseras eit fordrøyingssjø - anlegg for handtering av overvatn innafor parken.
- 44.4 Innanfor formålet park kan det oppførast lavmur/sittekant langs med gang- og sykkelveg i Lonavegen og langs med fortau i Arefjordsvegen. Lavmur/sittekant mot Lonavegen skal vera trekt 0,5 m frå formålet gang- og sykkelveg, inn mot parken (P).⁹

§ 5

OMSYNSSONER (pbl § 12-6)

45.1 Frisiktsone ved veg

I frisiktsone skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0.5 m over plan for tilstøytande veger.

45.2 Omsynssone – omsyn til landskap (pbl § 12-6)

Omsyn til landskap

Ved opparbeiding, tilrettelegging og bruk av området sett av til park skal ein ta omsyn til opphavelig terrengform og vegetasjon innan omsynssona.

⁹ Endra føresegner i E2