

Føresegner

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

Detaljregulering for Nordre Steinhaugen gnr. 33 bnr. 12 m.fl. - Kolltveit

Saksnr.: 20/2477

Nasjonal arealplan-ID: 124620160008

Sist revidert 21.04.2020

Vedteken dd.mm.åå

§ 1

INTENSJONAR I PLANEN

Hovudføremålet for planen er å legge til rette for bustadutbygging i området på ein tenleg måte.

Det er lagt vekt på god landskapstilpassing ved utbygginga og tilkomst til dei kringliggande naturområda.

§ 2

FELLESFØRESEGNER

(pbl. § 12-7)

2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

2.1.1 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det leggst ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøysler, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon, materialbruk og støyskjermingstiltak.

Utomhusplanen skal visa korleis uteoppghaldsareal 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 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 skjeringsområde.

2.1.4 Ved søknad om løyve til terrenginngrep eller oppføring av bustad skal det leggst ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.

2.1.5 Ved søknad om løyve til tiltak innanfor BFS1-BFS2 og BKS2-BKS4 skal det ligge ved ei støyfagleg utgreiing som synleggjer støynivå ved ulike fasadar på aktuelle bustader og på uteoppghaldsareal, samt avklarar behov for støyreducerande tiltak.

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 fordrøyingmagasin. Naudflaumveg må òg vurderast/synleggjerast i søknad.

2.2.3 Blå-grøn faktor for planområdet som heilskap er 0,8.

2.3 VA-rammeplan

2.3.1 VA-rammeplanen legger de overordna rammene for vatn- og avløpsløyising.

2.3.2 Tiltak innanfor BFS2-BFS4 og BKS1-BKS4 skal utførast i samsvar med dei overordna rammene for vatn og avløp i godkjend VA-rammeplan.

2.3.3 Det skal dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstiller krava til bortleiing/reinsing.

2.4 Avfallshandtering og massedeposering

2.4.1 Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

2.4.2 Renovasjonsanlegg skal utformast i tråd med renovasjonsteknisk norm for Fjell kommune.

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.

2.5.2 Høgdeforskjellar i terrenget skal ikkje takast opp i skjeringar eller fyllingar, men i bygningskropp.

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

2.5.4 Det er ikkje tillate med høge og skjemmande skjeringar, murar, eller fyllingar som dominerer landskapet. Murar som ikkje er regulert i plankartet og som er over 1,5 m skal avtrappast.

2.5.5 Murar i betong skal oppførast med struktur i overflata. Støttemurar i glatt, utilverka betong er ikkje tillat.

2.5.6 Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknadar.

2.6 Landskap og terreng

2.6.1 Tiltak skal underordnast landskapet på ein slik måte at det i minst mogleg grad bryt med

horisontliner (ås profilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk.

2.6.2 Inngrep i terreng skal minimaliserast. Det er ikkje tillat med flatsprengde tomter eller skjemmande terrassering av landskapet.

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

2.6.4 Ved søknad om tiltak som medfører terrenginngrep innanfor BFS1 og BKS4 skal det ligge ved ei vurdering av fare for spreiging av gyvel og parkslirekne. Spreiging av desse framandartane skal hindrast.

2.7 Universell utforming/tilgjenge

2.7.1 Alle leikeområde skal ha universelt utforma tilkomst.

2.7.2 Minst 20% av totalt leikeareal skal vera universelt utforma. Dekke skal vere fast og fallsikkert.

2.7.3 Gangveggar skal dersom mogeleg vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming.

2.7.4 Utrykkingskøyretøy skal ha tilfredsstillande tilkomst til alle bygg.

2.8 Støy

2.8.1 Ved søknad om tiltak innanfor gul støysone skal det dokumenterast korleis støyreduserande tiltak vert løyst og at støynivå vert tilfredsstillande innandørs, på uteoppfallsareal og leikeareal jf. ein kvar tid gjeldande støyforskrift.

2.8.2 Det aksepterast bruk av tiltak på balkongar i form av tett rekkverk eller lokal støyskjerm for å oppnå støynivå under gjeldande grenseverdier.

2.9 Byggegrenser

- 2.9.1 Mindre tiltak, støttemurar, tilkomstvegar for busetnad og parkeringsplassar kan bli plassert utanfor byggegrensa. Dette unnataket gjeld ikkje for byggegrense til fylkesveg.
- 2.9.2 Det er høve til å gjennomføre støyreduserande tiltak innafor byggegrense til fylkesveg.

2.10 Energibruk

I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

2.11 Uteopphaldsareal

- 2.11.1 Uteopphaldsareal er areal for leik, opphald og rekreasjon. Arealet skal opparbeidast og plantast til der dette ikkje kjem i konflikt med arealets funksjon. Det er høve til å sette opp benkar og liknande.
- 2.11.2 Uteopphaldsareal skal plasserast mest mogeleg solvendt, ha ei funksjonell form og skjermast mot vêr, vind, forureining, elektromagnetiske felt, støy og (bil)trafikk/trafikkfare. Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med som uteopphaldsareal.
- 2.11.3 For bustadeiningar større enn 65 m² skal det setjast av eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 100 m². For bustader mindre enn 65 m² er MUA 50 m².
- 2.11.4 Felles MUA kan løysast innanfor f_BLK1-BLK2.

2.12 Vegetasjon

- 2.12.1 Ved planting og tilsåing i tråd med desse føresegna skal det bli nytta stadeigne artar. Bruk av lokal lyngart skal prioriterast for å styrke leveområda til humle.

§ 3

REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1 Tiltak for infiltrasjon for drens- og overvatn på tette flatar skal vere ferdigstilt for det aktuelle delområdet før det kan søkjast om bruksløyve for bustader innanfor delområdet.

- 3.2 Avkøyrsløse frå gnr. 33 bnr. 246, 217 og 196 til Fv. 561 skal stengast før igongsettingsløyve for bustader innanfor BFS1-4 og BKS1-4, og etter at eigedomane er tilkople o_SKV2.
- 3.3 Før det kan bli gitt løyve til igongsetting av tiltak knytt til fylkesvegen skal byggeplan for slike tiltak vere godkjent av Statens vegvesen.
- 3.4 Før det kan bli gitt bruksløyve til bustader på BFS1-BFS4 og BKS1-BKS4, skal lysregulert overgangsfelt over Fv. 561 vere ferdig opparbeidd.
- 3.5 Køyreveg o_SKV2, o_SVT1, veg f_SV4, fortau o_SF1-o_SF4 og kombinert formål o_SKF1, med tilhøyrande annan veggrunn, skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for bustader på BFS1-BFS4 og BKS1-BKS4.
- 3.6 Køyreveg o_SKV2, fortau o_SF1-SF4 med tilhøyrande annan veggrunn og kombinert formål o_SKF1, skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for tiltak på BKS3 og BSK4.
- 3.7 Køyreveg f_SKV3, fortau f_SF5-f_SF7 og kombinert formål f_SKF2 og f_SKF3, med tilhøyrande annan veggrunn, skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for tiltak på BFS2-BFS4 og BKS1.
- 3.8 f_SV2 med tilhøyrande annan veggrunn, skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for tiltak på BFS2.
- 3.9 f_SV3 med tilhøyrande annan veggrunn, skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for tiltak på dei tre nordre tomtene i BFS3.
- 3.10 Det skal opparbeidast felles løysing for søppelhandtering på f_BKT1 før det vert gjeve bruksløyve for bustader på BFS3, BFS4 og BKS1.
- 3.11 Det skal opparbeidast felles løysing for søppelhandtering på f_BKT2 før det vert gjeve bruksløyve for bustader på BKS4.
- 3.12 Det skal opparbeidast felles løysing for søppelhandtering på f_BKT3 før det vert gjeve bruksløyve for bustader på BFS2, BKS2 og BKS3.

- 3.13 Leikeområdet f_BLK1 og turveg f_GT1 skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for tiltak på BFS2, BFS3, BFS4 og BKS2.
- 3.14 Leikeområdet f_BLK2 og turveg f_GT2 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til tiltak på BKS1, BKS3 og BKS4.
- 3.15 Uteopphaldsarealet f_BUT skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for tiltak på BKS1.
- 3.16 Krav til støy i føresegn 2.8 skal vere oppfylt før det kan søkjast om midlertidig bruksløyve eller ferdigattest for f_BLK1-BLK2, f_BUT, og bustader på BFS1-BFS2 og BKS2-BKS4.
- 3.17 Før igangsetjingsløyve kan gjevast for bustader innanfor BFS3, BFS4, BKS3 og BKS4, skal høyspentline leggjast i bakken.

§ 4 EIGARFORM

4.1 Offentlege tilgjengeleg arealformål

- 4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:
 - a) o_SKV1-SKV2 og o_SKV4 er offentlig veg.
 - b) o_SF1-SF4 og o_SF10 er offentlig fortau.
 - c) o_SGS1-SGS2 er offentlig gang- og sykkelveg.
 - d) o_SKF1 er offentlig kombinert veg og fortau.
 - e) o_SVT1-SVT3 er annan teknisk veggrunn.
 - f) o_SVG1-SVG7 og o_SVG16-SVG20 er annan veggrunn til offentlig veg.
 - g) o_SH1-SH2 er offentlig busshaldeplass.
 - h) o_SKA1-SKA2 er offentlig busslomme.

4.2 Felles arealformål

- 4.2.1 Eigartilhøve vegareal:
 - a) f_SKV3 er felles køyreveg for BFS1-BFS4 og BKS1-BKS4.
 - b) f_SV1-3 er felles veg for BFS1-BFS4 og BKS1-BKS4.
 - c) f_SV4 er felles køyreveg for gnr. 33 bnr. 217 og 246.
 - d) f_SF5-SF7 er felles fortau for BFS1-BFS4 og BKS1-BKS4.

- e) f_SKF2-SKF3 er felles kombinert veg og fortau for BFS1-BFS4 og BKS1-BKS4.
- f) f_SVG8-SVG15 og f_SVG21 er felles annan veggrunn for BFS1-BFS4 og BKS1-BKS4.

4.2.2 Eigartilhøve andre kommunaltekniske anlegg:

- a) f_BKT1 er felles for BFS3, BFS4 og BKS1.
- b) f_BKT2 er felles for BFS1, BKS3 og BKS4.
- c) f_BKT3 er felles for BFS1, BFS2, BKS2 og BKS3.

4.2.3 Eigartilhøve leikeplassar:

- a) Leikeområdet f_BLK1 og f_BLK2 er felles for BFS1-BFS4 og BKS1-BKS4.

4.2.4 Eigartilhøve uteopphaldsareal:

- a) Uteopphaldsareal f_BUT1 er felles uteopphaldsareal for BKS1.

4.2.5 Eigartilhøve turveg:

- a) Turveg f_GT1-GT2 er felles for BFS1-BFS4 og BKS1-BKS4.

§ 5 BYGG OG ANLEGG (pbl. § 12-5 nr.1)

5.1 Bustader - frittliggjande småhusbusetnad (1111)

- 5.1.1 Innanfor BFS1-BFS4 kan det oppførast einbustader med tilhøyrande internvegar, tekniske anlegg, uthus, garasje, mm.
- 5.1.2 Innanfor BFS1 kan det oppførast totalt 9 einbustader.
Innanfor BFS2 kan det oppførast totalt 2 einbustader.
Innanfor BFS3 kan det oppførast totalt 5 einbustader.
Innanfor BFS4 kan det oppførast totalt 3 einbustader.
- 5.1.3 Einbustader kan oppførast med utleigedel.
- 5.1.4 Ved søknad om byggjeløyve, skal det vurderast om bustadar i skrånande terreng skal ta opp høgdeforskjellen på eigedomen med sokkeletasje.
- 5.1.5 Maksimal %BYA er angitt i plankartet. %BYA er inklusiv parkering.

- 5.1.6 Maksimal byggehøgde (BH k +) er angitt i plankartet.
- 5.1.7 Det skal bli etablert minimum 2 parkeringsplassar per einebustad. For einebustader med utleigedel skal det bli etablert minimum 3 parkeringsplassar.
- 5.1.8 Bustadane skal ha uteopphaldsareal som oppfyller krav i føresegn 2.11. Minimum 50 m² av minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere privat.

5.2 Bustader – konsentrert busetnad (1112)

- 5.2.1 Innanfor BKS1 kan det oppførast rekkjehus eller tomannsbustader med inntil 6 bustadeiningar.
- 5.2.2 Innanfor BKS2 kan det oppførast rekkjehus eller tomannsbustader med inntil 4 bustadeiningar.
- 5.2.3 Innanfor BKS3 kan det oppførast rekkjehus eller fleirmannsbustader med inntil 18 bustadeiningar.
- 5.2.4 Innanfor BKS4 kan det oppførast rekkjehus eller tomannsbustader med inntil 8 bustadeiningar.
- 5.2.5 Ved søknad om byggjeløyve, skal det vurderast om bustadar i skrånande terreng skal ta opp høgdeforskjellen på eigedomen med sokkeletasje.
- 5.2.6 Maksimal %BYA er angitt i plankartet. % BYA er inklusiv parkering.
- 5.2.7 Maksimal byggehøgde (BH k +) er angitt i plankartet.
- 5.2.8 Bustadane skal ha uteopphaldsareal som oppfyller krav i føresegn 2.11. Minimum 20 m² av MUA skal vere privat for rekkjehus og tomannsbustader. For fire- og seksmannsbustader skal minimum 10 m² av MUA vere privat.

- 5.2.9 Ved oppføring av nye bustader skal det tilstrebast å ta i vare på eksisterande terreng og vegetasjon.

- 5.2.10 For rekkjehus eller fleirmannsbustader med 2 eller færre bustadeiningar skal det etablerast minimum 2 parkeringsplassar per bustadeining. For rekkjehus eller fleirmannsbustader med 3 eller fleire bustadeiningar skal det etablerast minimum 1,5 parkeringsplassar og 1,5 sykkelparkingsplassar per bustadeining. Sykkelparkering skal vere overbygga og kan inngå som del av carport/garasje/bod/el.

- 5.2.11 Mur i BKS1 skal terrasserast og tilplantast med stadeigen vegetasjon.

5.3 Kommunaltekniske anlegg (1560)

- 5.3.1 F_BKT1-3 er areal avsett til søppelhandtering og postkassestativ for bustader. Bustader skal ha ein nedgraven renovasjonsløyving.
- 5.3.2 Innanfor f_BKT2 kan det etablerast transformator. Bygg med brennbare overflater skal ikkje oppførast nærare enn 5 meter frå trafo.

5.4 Leikeplassar (1610)

- 5.4.1 F_BLK1-BLK2 er areal avsett til leikeareal.
- 5.4.2 Leikeareala skal liggja solvendt, vera skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy.
- 5.4.3 Leikeareala skal ha ein utforming som opnar for variert leik- og rekreasjon, og samhandling mellom barn, unge og vaksne.
- 5.4.4 Leikeareala skal i hovudsak ikkje vere brattare enn 1:3. Det tillatast brattare parti i samband med bevaring av eksisterande terreng/koller og vegetasjon til leikeområde.
- 5.4.5 Leikeplassar skal gjerdast inn mot veg og utstyrast med fleire godkjente sitjeplassar og ha minimum 3 leikeapparat. T.d. sandkasse, vippehuske, leikehus, trampolinar, huskestativ, klatrestativ og sklier/rutsjebane.

- 5.4.6 Innanfor f_BLK2 skal det etablerast eit nærmiljøanlegg for barn og ungdom. T.d. volleyballbane, faste bordtennisbord, mindre golfanlegg, streetbasketanlegg, sandvolleyballbane, trimparker, pumptrack eller klatrevegg.
- 5.4.7 Leikeplassane skal ikkje liggja på fyllingsareal.
- 5.4.8 Minimum 50% av f_BLK1 skal vere naturterreng.
- 5.4.9 Minimum 10% av f_BLK2 skal vere naturterreng.
- 5.4.10 Eksisterande tre som er avmerkt i plankartet på f_BLK1 plankartet skal bevarast.

5.5 Uteopphaldsareal (1600)

- 5.5.1 Uteopphaldsareal f_BUT1 er felles for alle bustader innanfor BKS1. Innafor arealet kan det bli ført opp eit fellesthus med ein maksimal BYA på 70 m². Maksimal gesimshøgde er 4,5 meter. Maksimal mønehøgde er 5,5 meter. Byggehøgde skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 2)

6.1 Køyreveg (2011)

- 6.1.1 o_SKV1-SKV2, f_SKV3 og o_SKV4 skal ha breidde og kurvatur som synt i plankartet. Breidde inkluderer 0,5 meter vegskulder.
- 6.1.2 Dekke skal vere fast og køyresterkt.

6.2 Veg (2010)

- 6.2.1 f_SV1-SV4 skal ha breidde og kurvatur som synt i plankartet. Breidde inkluderer 0,5 meter vegskulder.
- 6.2.2 Dekke skal vere fast og køyresterkt.

6.3 Annan veggrunn – teknisk veggrunn (2018)

- 6.3.1 Innanfor o_SVT1 skal det etablerast trafikkøy.

- 6.3.2 o_SVT2-3 er areal for oppføring av rekkverk mellom køyrebane og gang- og sykkelveg.

6.4 Annan veggrunn – grøntareal (2019)

- 6.4.1 Annan veggrunn o_SVG1-SVG7, f_SVG8-SVG15, o_SVG16-SVG20 og f_SVG21 skal fyllast med vekstdyktig jord og plantast til/såast til.
- 6.4.2 Området skal bli nytta til grøfter, overvasshandtering, skjering/fylling, skilt, lyssetting, brannhydrant og støttemurar.
- 6.4.3 Avkøyrslar og tilkomstveggar kan opparbeidast over annan veggrunn der punktsymbol for avkøyering (1243) kan synast i plankart.

6.5 Gang- og sykkelveg (2015)

- 6.5.1 o_SGS2 er gang- og sykkelveg med tillatt køyring til gnr. 33 bnr. 23, 156, 157, 181 og 489.
- 6.5.2 Dekke skal vere fast og køyresterkt.

6.6 Fortau (2012)

- o_SF1-SF4 og f_SF5-7 er fortau og skal dimensjonerast i tråd med plankartet.

6.7 Haldeplass/plattform (2025)

- Område o_SH1-SH2 er areal for busshaldeplass i tilknytning til fylkesveg.

6.8 Kollektivanlegg (2071)

- o_SKA1-SKA2 er areal for busslomme. Dekke skal vere fast og køyresterkt.

6.9 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800)

- o_SKF1 og f_SKF2-SKF3 er kombinert areal, veg og fortau. Arealet skal opparbeidast som avkøyrslar med gjennomgåande nedsenka fortau.

§ 7

GRØNSTRUKTUR

(pbl. § 12-5 nr. 3)

7.1 Turveg (3031)

- 7.1.1 Turveg f_GT1-GT2 er trase for allmenn ferdsel og tilkomst til eksisterende terreng og friområde.
- 7.1.2 Traseen skal ha ei breidde i tråd med plankartet. Breidde inkluderer sideareal.
- 7.1.3 Traséen skal ryddast for vegetasjon og bli opparbeida utan vesentlege terrenginngrep. Ved bratt stigningsgrad skal turvegen opparbeidast med trapper.

7.2 Naturområde (3020)

Innanfor GN1-2 er det forbod mot tiltak.

§ 8

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

(pbl. § 12-5 nr. 5)

8.1 LNRF-areal (5100)

LNRF-areal (L) er areal for naudsynte tiltak for landbruk og gardstilknytte næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag.

§ 9

OMSYNSSONER

(pbl. § 12-6)

9.1 Sikringssone (pbl. § 11-8 bokstav a)

- 9.1.1 Innanfor frisiktsone (H140) skal avkøyrslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.
- 9.1.2 H370_1 er fareområde for eksisterande høgspenlinje. Innafor området er det byggeforbod, med unntak av veg-, grøft- og terrengarbeider.
- 9.1.3 Fare-/byggeforbodsområdet H370_1 opphevast når eksisterande høgspenlinje blir lagt i bakken.