

# Føresegner

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

## Detaljregulering for

### Bakkane, gnr. 35 bnr. 172, 365 m. fl. - Straume

Saknr.: 20/985

Nasjonal arealplan-ID: 124620160013

Vedteken dd.mm.åå

Sist revidert: 27.01.2020

## § 1 INTENSJONAR I PLANEN

Intensjonen med planframlegget er å leggje til rette for leilegheitsbygg med tilhøyrande infrastruktur og uteopphaldsareal.

## § 2 FELLESFØRESEGNER (pbl § 12-7)

### 2.1 Overvatn

2.1.1 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatt og overvatn frå tak og tette flater.

2.1.2 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 fordrøyingsmagasin. Naudflaumveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

### 2.2 VA-rammeplan

2.2.1 Godkjent VA-rammeplan skal leggast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming.

### 2.3 Avfallshandtering og massedeponering

2.3.1 Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

### 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 retningsliner. Takform skal avgrensast til flatt tak eller pulttak.

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

2.4.3 Det er ikkje tillate med høge og skjemmande skjeringar og murar, eller fyllingar som dominerer landskapet. Murar over 1,5 meter skal avtrappast og såast til. Dette gjeld ikkje murar ned mot o\_SKV, Bildøyvegen.

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. Variasjon i materialbruk skal tilstrebast.

## 2.5 Landskap og terreng

2.5.1 Alle terrengingrep skal skje mest mogleg skånsamt.

2.5.2 Skjeringar og liknande skal sikrast tilstrekeleg.

## 2.6 Uteopphaldsareal

2.6.1 Minste areal for privat uteopphaldsareal er 7 m<sup>2</sup> per bustadeining.

2.6.2 Minste areal for felles uteopphaldsareal er 50 m<sup>2</sup> per bustadeining.

2.6.3 Ved opparbeiding av felles uteopphaldsareal og leikeareal skal ein søkje å oppnå gode koplingar mellom areal satt til leik, areala rundt bygga og interne gangveger og gatetun.

2.6.4 Eksisterande vegetasjon innanfor BUT og BLK skal takast vare på så godt det let seg gjere for å få eit variert og spanande leikeområde.

## 2.7 Støy

2.7.1 Støyrapport datert 01.11.2019 skal leggast til grunn for byggsakshandsaming i planområdet.

2.7.2 Bustader skal ikkje ha støynivå over L(den) 74 dB utanfor rom med støyfølsam bruk.

2.7.3 Bustadar som får over L(den) 60 dB utanfor rom med støyfølsam bruk, skal ha minst eitt soverom som har vindauge mot stille side der støynivå ikkje skal overskride L(den) 55 dB.

2.7.4 Det tillatast at bustader nord i bygg 1, jmf. støyrapporten, i ein mellomfase fram til planen for Straume sjøfront er ferdig utbygd, kan ha støynivå over L(den) 55 dB utanfor rom med støyfølsam bruk.

- 2.7.5 Felles uteareal for leik, rekreasjon etc. skal ikkje ha støynivå over L(den) 55 dB.
- 2.7.6 Private uteplassar skal ikkje ha støynivå over L(den) 55 dB. Det er tillate med delvis eller heil innglassing (vinterhage).

## 2.8 Byggegrenser

- 2.8.1 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Tiltak nemnd i pbl § 29-4 b, samt murar, skjeringar, trapper, balkongar, svalgangar, parkering og parkeringsgarasje under grunnen kan plasserast utanfor byggegrensene.

## 2.9 Energibruk

- 2.9.1 Det skal vurderast alternative energikjelder. Dette kan f.eks. vere varmepumpe.

## 2.10 Sti/snarveg

- 2.10.1 Det skal etablerast ein snarveg gjennom planområdet, frå Bildøyvegen til Gjertrudvegen som skal kunne nyttast av allmenta.

## 2.11 Blågrøn faktor (BGF)

- 2.11.1 Minimumsverdi for blågrøn faktor (BGF) for heile planområdet er 0,5.

## 2.12 Skredfare

- 2.12.1 Innanfor planområdet er det nokre bratte skrentar der det kan løsne steinsprang. Dersom desse skal behaldast eksponert i permanent fase bør det gjerast tiltak som reinsking og evt. bergsikring av desse. Bergsikringstiltak skal kontrollerast av geolog. Dersom det skal gjerast terrenginngrep som graving og sprenging på området som medfører etablering av skjeringar/ bratte skråningar over 4 m høge skal geolog følgje opp anleggsfasen og evt. prosjektere skredsikringstiltak ved behov, jf. skredfarevurdering utarbeida av sweco, datert 04.12.19.

## § 3

### REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1 Leikeplass BLK og felles uteopphaldsareal/gatetun innanfor BBB skal vere ferdigstilt og opparbeida med eigna vegetasjon, leikeapparat og møblar for opphald, før det kan gjevast bruksløyve for bustader innanfor BBB.
- 3.2 Uteareal BUT skal vere ferdigstilt og tilrettelagt for opphald med t.d. utplassering at sitjegrupper, samt at snarveg/ gangveg frå heishus innanfor BBB og fram til Gjertrudvegen skal vere ferdig opparbeida

før det kan gjevast bruksløyve for bustader innanfor BBB.

- 3.3 Tilkomstveg SV og krysset ut mot Bildøyvegen skal vere ferdig opparbeida før det kan gjevast igangsettingsløyve for nye bustader innanfor BBB.
- 3.4 Område for avfallshandtering skal vere ferdig opparbeida med i samsvar med § 5.3.1 før det det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innanfor BBB.
- 3.5 Parkeringskjellar innanfor BBB skal vere ferdig opparbeida før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innanfor BBB.
- 3.6 Før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innanfor BBB skal nødvendig sikring av skjering/skrentar og uteareal vere gjennomført.
- 3.7 Før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innanfor BBB skal tilkopling til eksisterande overvassleidning vere gjennomført.
- 3.8 Før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innanfor BBB, skal gangsti frå Gjertrudvegen til BLK vere ferdig opparbeida.

## § 4

### EIGARFORM

#### 4.1 Offentlege arealformål

- 4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:
- Fortau, o\_SF1-o\_SF2.
  - Køyreveg, o\_SKV.
  - Anna veggrunn – teknisk anlegg, o\_SVT1-o\_SVT4.

## § 5

### BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

#### 5.1 Bustader - blokker

- 5.1.1 Innanfor BBB er det tillate med oppføring av bustadblokker/ leilegheitsbygg, parkeringsgarasje, felles og privat uteopphaldsareal.
- 5.1.2 Innanfor BBB kan det førast opp maksimum 35 bustadeiningar.
- 5.1.3 Blokkbusetnaden innanfor BBB må delast opp. Det tillatast t.d. ikkje med to lange bygg.
- 5.1.4 Maksimal grad av utnytting (% BYA) og byggehøgder (k+) for BBB går fram av plankart. Parkeringskjellar inngår ikkje i % BYA.
- 5.1.5 Heis- og trappehus innanfor austleg del av BBB tillatast med ei bygghøgde på k+41,5.

5.1.6 Det skal opparbeidast 1,2 parkeringsplass for bil og 1,5 parkeringsplass for sykkel per bustadeining innanfor BBB. 5% av parkeringsplassane skal vere reservert rørslehemma.

5.1.7 Innanfor BBB skal det opparbeidast eit gatetun. Arealet på gatetunet skal være på minimum 800 m<sup>2</sup>. Gatetunet skal gjevast ei tiltalende utforming som innbyr til bruk. Det skal opparbeidast med gangareal, sittegrupper, leikeelement, samt tilplantast med vegetasjon. Det kan også leggast til rette for sykkelparkering i gatetunet eller i tilknytning til leilegheitsbygga.

5.1.8 I parkeringskjellaren innanfor BBB skal det leggast til rette for moglegheit for el-ladepunkt.

## **5.2 Andre typar bygg og anlegg**

5.2.1 Innanfor BAB kan det oppførast nettstasjon.

## **5.3 Kommunaltekniske anlegg**

5.3.1 BKT er areal for bosshandtering der det skal leggast til rette for nedgravd bossløysing. Renovasjonsløysinga skal vere i tråd med Fjell kommune sin renovasjonstekniske norm.

## **5.4 Leikeplass**

5.4.1 Leikeareal skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.

5.4.2 Leikeareal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå som ikkje overstig 55 dBA og det er tillate med oppføring av midlertidig støyskjerm/ støyvoll innanfor BLK. BLK er ein del av arealet BUT i reguleringsplanen for S4 Straume Sjøfront, planid 20170001. Når BUT er ferdig etablert tillatast det ikkje med støyskjerm som delar området i to. Evt. støyskjerm må då plasserast nord i BUT, og BUT og BLK må opparbeidast som ein heilheit.

5.4.3 Leikeareala skal ikkje vere brattare enn 1:3.

5.4.4 BLK skal utstyrast med fleire leikeapparat som t.d. sandkasse, huske og sklie.

5.4.5 Det skal oppførast gjerde langs med leikeareal dersom det er naudsynt ut frå høgdeforskjell.

5.4.6 Så mykje som mogleg av vegetasjon og terreng innanfor BLK skal søkjast bevart for å få eit varierende og spanande leikeområde. BLK skal ha universell tilkomst frå gatetunet innanfor BBB.

## **5.5 Uteopphaldsareal**

5.5.1 Innanfor BUT skal det opparbeidast sti frå bustadblokken innanfor BBB og fram til Gjertrudvegen.

5.5.2 Det skal etablerast tilstrekkeleg sikring av uteopphaldsareal innanfor BUT der dette er naudsynt grunna høgdeforskjellar.

5.5.3 Innanfor BUT skal det leggast til rette for opphald, med utplassering av sitjegrupper ol.

## **§ 6**

### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 2)

#### **6.1 Veg**

6.1.1 SV skal opparbeidast med breidde og kurvatur som synt på plankartet.

#### **6.2 Køyreveg**

6.2.1 o\_SKV er kommunal veg, regulert i tråd med dagens situasjon.

#### **6.3 Fortau**

6.3.1 o\_SF2 og o\_SF2 skal opparbeidast med breidde og kurvatur som synt på plankartet.

#### **6.4 Anna veggrunn – tekniske anlegg**

6.4.1 Det er regulert inn anna veggrunn – tekniske anlegg, o\_SVT1-o\_SVT4, langs o\_SKV som skal nyttast til veggrøfter, murer og/eller som element i overvasshandtering. SVT5 skal nyttast til grøfter/mur i samband med SV og SPP.

#### **6.5 Anna veggrunn – grøntareal**

6.5.1 Inngrep innanfor SVG som vegskjeringar og fyllingar skal formast som ein del av veganlegget. Areala skal opparbeidast som grøntanlegg med parkmessig preg eller handsamast på annan tiltalende måte.

#### **6.6 Parkering**

6.6.1 Det må ved SPP setjast opp skilt som angir tider for når det tillast med gjesteparkering på arealet slik at parkering ikkje vil vere til hinder for bossbil, då bossbil treng arealet SPP til manøvrering.

**§ 7**  
**OMSYNSSONER**  
(pbl § 12-6)

**7.1 Sikrings-, støy og faresoner** (pbl § 11-8 a)

7.1.1 Innanfor frisisiktsone ved veg skal avkjørslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.