



FJELL KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

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

DETALJREGULERING FOR RANEN, GNR. 36, BNR. 7 M.FL. - FOLDNES

Saksnr: 2017/2131, 2020/1076

Nasjonal arealplan-ID: 1246_20130004

Vedtøken: 12.12.2019, K-sak 60/19

Sist revidert: 14.11.2019

§ 1

INTENSJONAR I PLANEN

Føremålet med planen er å leggja til rette for ei regulering av eit område på Foldnes til bustadføremål. Planområdet er om lag 15,3 daa, og legg opp til 17 nye bustadeiningar med tilhøyrande parkeringsanlegg og fellesareal/leikeplass.

§ 2

FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

2.1.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profilar og situasjonsplan i målestokk 1:500, der det vert gjort greie for universell utforming, parkering, avkøyringar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, tilhøva til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerde og uteopphaldsareal, samt at det skal gjerast greie for utforming av leikeplassar og fellesareal.

2.1.2 Ved innsending av søknad om løyve til køyreveg skal det liggje føre prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan skal vise fyllings- og skjeringssområde og korleis dei skal opparbeidast.

2.2 Overvatn

2.2.1 Søknad om tiltak skal gjera greie for handtering av overvatn og angi nødvendige tiltak.

2.3 VA-rammeplan

2.3.1 Tiltak nemnt i PBL § 93 kan ikkje godkjennast før det føreligg ei godkjent VA-rammeplan.

2.4 Avfallshandtering og massedeponering

2.4.1 Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjent fyllplass.

2.5 Arkitektur, estetikk og kvalitet

2.5.1 Bygga innanfor planområdet skal følgje Fjell kommune sine retningsliner for god byggjeskikk.

2.5.2 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det veljast miljømessig gode material, vegetasjon og belysning.

2.5.3 Fargebruk på fasade og tak på alle bygg skal være i ein jordfargeskala og tilpassast nærområdet. Bustadane skal og vera oppførde i tre med grunnmur i betong.

2.6 Landskap og terreng

2.6.1 Det er ikkje tillate med høge og skjemmaende skjeringar eller fyllingar som dominerer landskapet.

2.6.2 Kvart enkelt bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. Det er ikkje tillate å bygge opp eller sprengje flatt terreng for å unngå sokkeletasje på skrånande areal eller på areal som naturleg krev sokkeletasje.

2.6.3 Planområdet som heilskap skal ha ein god nær- og fjernverknad.

2.6.4 Alle terrengingrep skal gjerast på ein skånsam måte. Inngrep skal bøtast med planting tilpassa den opphavlege vegetasjonen i området.

2.6.5 BKS1, BBB1 og BFS3 skal tilpassast eksisterande terreng og landskap. Flatsprenging og skjemmaende terrassering av landskapet er ikkje tillate.

2.6.6 Køyreveg skal plasserast skånsamt i terrenget. Vegskjeringar og fyllingar skal plantast med stadeigen vegetasjon eller handsamast på annan tiltalende måte

2.7 Universell utforming/tilgjenge

2.7.1 25% av leikeareala skal vere universelt utforma.

2.7.2 25% av utearealet til bustadane i BKS1-2, BBB1 og BFS3 skal være universelt utforma.

2.8 Minste uteopphaldsareal (MUA)

2.8.1 MUA skal vera minimum 100 m² pr. bustadeining lik eller over 65 m². For bustadeiningar under 65 m² skal MUA vera 50 m². Areala skal ha solrik plassering, ikkje vera brattare enn 1:3, he ein funksjonell form, skjermast mot vør, vind, støy og trafikk.

2.9 Tilrettelegging for bosshandtering

2.9.1 Det skal etablerast tilstrekkeleg med miljøstasjonar for boss, papir m.m.

2.10 Støy

2.10.1 Støy i anleggsfasen skal heldes innanfor krav i gjeldande lovverk (jf. Miljøverndirektoratets

retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging t-1442/2010).

2.11 Byggegrenser

2.11.1 Bygg skal plasserast innanfor byggegrensene som er sette av i planen. Tiltak nemnde i Pbl. § 29 -4, samt støttemurar og parkeringsplassar, kan plasserast utanfor byggegrensene.

2.12 Energibruk

2.12.1 I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

2.13 Murar

2.13.1 Murar over 2 meter skal avtrappast for kvar 1,5 meter, og skal plantast til med eigna vegetasjon ved kvar avtrapping.

2.13.2 Murar i planområdet skal ikkje overstige 4 meter.

§ 3

REKKEFØLGJEKRAV

3.1 Krav som må følgjast før det kan gjevast byggjeløyve i planområdet:

- Dokumentasjon på at det er tilstrekkeleg kapasitet til å levere sikker vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstillar krava til bortleiing/reinsing skal liggje føre. VA-planen skal vere godkjend av kommunen.
- Dokumentasjon på tilfredsstillande skule- og barnehagekapasitet skal liggja føre.
- For skråningar brattare enn 30° med tilhøyrande utspringsområde skal det gjennomførast ei geologisk undersøking. Ved sprengingsarbeid skal området og granskast av geolog. Sikringstiltak som kjem fram av granskinga skal gjennomførast.

3.2 Før det vert gjeve byggjeløyve for nye bustader innanfor planområdet skal følgjande tiltak vera opparbeidd eller sikra opparbeidd:

- Foldnesvegen (Fv. 209) skal vere utbetra med gang- og sykkelveg frå krysset ved Gamle Foldnesveg og fram til Foldnes skule.
- Kryss ved Fv. 209 skal vere ferdig opparbeidd og det skal vere etablert ein trafikkisikker haldeplass på sørsida av krysset. Tekniske teikningar for utbetringa av busshaldeplassen skal godkjennast av Statens vegvesen.

3.3 Før det vert gjeve bruksløyve til bustader i BFS3 skal f_SV3, f_SV2 være opparbeidd.

3.4 Før det vert gjeve bruksløyve til bustader i BKS1 skal:

- f_BLK2, f_SKV3, f_SV2, f_SF3, f_BRE1, o_SKV2 og o_SF1 være opparbeidd,

3.5 Før det vert gjeve bruksløyve til bustader i BKS2 skal:

- f_SV2, f_BRE1, f_SPP2, f_SPP3, f_BLK3, o_SKV2 og o_SF1 være opparbeidd. f_BRE1 er midlertidig til bruk inntil f_BRE2 er etablert.

3.6 Før det vert gjeve bruksløyve til bustadeiningane i terrasseblokka i BBB1 skal:

- f_BLK1, f_BRE2, f_SF4, f_SV4, o_SKV2 og o_SF1 være opparbeidd

3.7 Tiltak for infiltrasjon for dreng- og overvatn på tak og tette flatar skal være ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til nye tiltak innanfor planområdet.

§ 4

EIGARFORM

4.1 Offentlege arealformål

4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:

- o_SKV1-2 er offentlig køyreveg.
- o_SF1-2 er offentlig fortau
- o_SGG1 er offentlig gangveg/gangareal
- o_SVG10-11 er offentlig annan veggrunn

4.2 Felles arealformål

4.2.1 Eigartilhøve andre kommunaltekniske anlegg:

- Renovasjonsanlegg f_BRE1 er felles for bustadane i BFS1-3 og BKS1.
- Renovasjonsanlegg f_BRE2 er felles for bustadane innanfor BBB1 og BKS2

4.2.2 Eigartilhøve leikeplassar:

- Leikeområde f_BLK1-3 er felles for bustadane i planen

4.2.3 Eigartilhøve køyrevegar:

- f_SKV3 er felles køyreveg for bustadane innanfor BKS1

4.2.4 Eigartilhøve veg:

- f_SV2 er felles veg for BFS1-3, BKS1-2 og BBB1
- f_SV3 er felles for BFS1 og 3
- f_SV4 er felles for BBB1
- f_SV5 er felles veg for bebuarar knytt til Vetelsvegen
- f_SV6 er felles for eigebommar knytt til Nordrevaagsvegen.

4.2.5 Eigartilhøve fortau

- f_SF3-4 er felles fortau for bustadane i planen

4.2.6 Eigartilhøve anna veggrunn

- f_SVG1-9 er felles for alle bustadane innanfor planområdet.

4.2.7 Eigartilhøve parkeringsplassar

- f_SPP2-3 er felles parkeringsplass for BKS2.

4.2.8 Eigartilhøve grønstruktur

- f_G1-7 er felles grønstruktur for alle bustadane i planen

4.3 Anna eigarform

- SPP1 er privat parkering for eigar av 36/6
- SPA1 kan nyttast til parkering etter avtale med grunneigar.

§ 5

BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Bustader-frittliggjande-småhus (BFS1-3)

- 5.1.1 Områda BFS1 og BFS2 er område for eksisterande bustader. I BFS3 skal det byggast ein stk einebustad over 65m².
- 5.1.2 Bustad i BFS3 kan vere inntil maks 7,5 meter i høgde
- 5.1.3 Maks mønehøgde er sett til kote +32m. Bustaden kan ha pulttak eller saltak. Ved løysing med pulttak gjeld maks mønehøgd øvste gesims.
- 5.1.4 Planeringsnivået kan ha eit avvik på +/- 0,5 m.
- 5.1.5 Maks utnytting av BFS1 og BFS3 er sett til %BYA=25%.
- 5.1.6 Maks utnytting av BFS2 er sett til 30%.
- 5.1.7 Parkering for BFS1-3 skal løysast innanfor kvar tomt. For BFS3 skal det etablerast to parkeringsplassar.

5.2 Bustader-blokker (BBB1)

- 5.2.1 I BBB1 skal det kunne byggast ei terrasseblokk med seks bustadeiningar derav fire bustadeiningar er under 65m² og to er over 65m².
- 5.2.2 Terrasseblokka i BBB1 kan vere inntil maks 16,5 meter i høgde.
- 5.2.3 Maks mønehøgde for bustadblokka er oppgitt på plankart. Bustadblokka kan ha pulttak eller saltak. Ved løysing med pulttak gjeld maks mønehøgd øvste gesims.
- 5.2.4 Planeringsnivået kan ha eit avvik på +/- 0,5 m.
- 5.2.5 Maks utnytting av BBB1 er sett til %BYA=60%.
- 5.2.6 Terrasseblokk i område BBB1 skal terrasserast i terrenget slik illustrasjonar i planskildringa syner.
- 5.2.7 I underetasjen av terrasseblokka i BBB1 skal det etablerast eit parkeringsanlegg med åtte parkeringsplassar for bebuarane i terrasseblokka, derav 1 plass utforma og reservert rørslehemma.

5.3 Bustader-konsentrert-småhus (BKS)

- BKS1
- 5.3.1 I området BKS1 skal det kunne byggast inntil seks stk einebustader på over 65m².
- 5.3.2 Bustadar i BKS1 kan vere inntil maks 10 meter i høgde.
- 5.3.3 Maks mønehøgde for bustadane er oppgitt på plankart. Bustadane kan ha pulttak eller saltak. Ved løysing med pulttak gjeld maks mønehøgd øvste gesims.
- 5.3.4 Planeringsnivået kan ha eit avvik på +/- 0,5 m.
- 5.3.5 Maks utnytting av BKS1 er sett til %BYA=40%.
- 5.3.6 Murar i BKS1 utførast i/forblendast med naturstein.
- 5.3.7 Mur til terreng heilt sør i BKS1 skal avtrappast med tilplanting i kvar avtrapping.
- 5.3.8 Det skal etablerast to parkeringsplassar per bustadeining innanfor BKS1.
- BKS2
- 5.3.9 I BKS2 skal det kunne byggast inntil to stk. tomannsbustader over 65m².

- 5.3.10 Tomannsbustadane i BKS2 kan vere inntil maks 7,5 meter i høgde.
- 5.3.11 Maks utnytting av BKS2 er sett til %-BYA 40%.

5.4 Renovasjonsanlegg (f_BRE1-2)

- 5.4.1 f_BRE1-f_BRE2 nyttast til felles oppstillingsplass for felles behaldarløysing for avfall og postkassestativ.
- 5.4.2 Område for avfallshandtering skal ha tilfredsstillande underlag og sikrast mot ver og vind. Det skal utformast med omsyn til estetikk, tryggleik, forureining, og overvatn.
- 5.4.3 Det skal vere nedsenka fortauskant framfor areal satt av til renovasjon jf. krava i Renovasjonsteknisk norm.

5.5 Leikeplassar (f_BLK1-3)

- 5.5.1 Det skal etablerast tre leikeareal f_BLK1, f_BLK2 og f_BLK3, som skal vere felles for busetnaden.
- 5.5.2 Leikeareala skal opparbeidast med fleire sitjegrupper og godkjente leikeapparat, som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie. Areala skal plantast til med stadeigen vegetasjon.
- 5.5.3 Bebuarane kan opparbeide leikeplassane ulikt, tilpassa barn i ulik alder.
- 5.5.4 Areala skal sikrast med gjerde mot veg og kantar over 0,5 meter.
- 5.5.5 Det skal sikrast universell tilkomst til leikeareala frå bustadene.
- 5.5.6 Prinsippa til utnytting vist i illustrasjonsplanen til leikeplassane skal leggast til grunn ved opparbeiding.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Veg (SV)

- 6.1.1 Veg f_SV2, f_SV5 og f_SV6 skal oppretthaldast som felles tilkomstvegar
- 6.1.2 Veg SV1 skal oppretthaldast som tilkomstveg

6.2 Køyreveg (SKV)

- 6.2.1 Køyreveg f_SKV3, f_SV3 og f_SV4 skal opparbeidast som felles køyreveg for busetnaden i planen.
- 6.2.2 Kommunal veg o_SKV1-2 skal oppgraderast med langsgående fortau
- 6.2.3 Køyrevegane skal vere open for allmenn ferdsel.

6.3 Fortau (SF)

- 6.3.1 Fortau o_SF1-2 skal ha ei bredde på 2,5 meter.
- 6.3.2 Fortau f_SF3 og f_SF4 skal ha ei bredde på 1,5 meter.
- 6.3.3 I f_SF3 og f_SF4 skal det vera nedsenka kantstein i framkant av renovasjonsanlegga.

6.4 Gangveg/gangareal (SGG)

- 6.4.1** Det skal ikkje utførast oppgradering utover dagens standard.
- 6.5 Annan veggrunn (AVG)**
- 6.5.1** Områda omfattar grøntareal i tilknytning til veg- og gangvegareal i planen.
- 6.5.2** Områda skal opparbeidast og såast til samstundes med opparbeiding av veg og gangveg.
- 6.6 Parkeringsanlegg (SPA)**
SPA1
Arealet kan nyttast til parkering etter avtale med grunneigar.
- 6.7 Parkeringsplassar (SPP)**
- 6.7.1** Dei åtte parkeringsplassane i f_SPP2-3 skal nyttast av bebuarane i tomannsbustadane. Minst 1 plass utformast og reserverast for rørslehemma.
- 6.7.2** SPP1 er to private parkeringsplassar for eigar av 36/6.
- 6.7.3** Det skal sikrast sykkelparkering til kvar bustadeining.
- 6.7.4** Det skal leggst til rette for framføring av EL-forsyning til EL bilar på parkeringsplassar.

§ 7

GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

- 7.1 Grønstruktur (G)**
- 7.1.1** Felt f_G1-7 skal behaldast som felles naturområde.
- 7.1.2** Vegetasjon skal oppretthaldast i så stor grad som mogleg i heile planområdet.
- 7.1.3** Det kan førast opp nettstasjon innanfor f_G2.

§ 8

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

- 8.1 Frisikt (pbl § 11-8 a)**
- 8.1.1** Innanfor frisiktsona skal avkøyrslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.