



# FJELL KOMMUNE

## Føresegner

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

### Detaljregulering for næringsareal på Smålonane, gnr. 35, bnr. 498 m. fl. - Straume

Saknr.: 17/1834

Nasjonal arealplan-ID: 20170004

Sist revidert 06.11.18

Vedteken dd.mm.åå

### § 1

#### FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

#### 1.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

1.1.1 Ved søknad om løyve til tiltak etter pbl. § 20-2 skal det leggest ved utomhusplan som viser korleis intensjonane i illustrasjonsplan og kvalitetsprogrammet er oppfylt. Den skal gjere greie for:

- Plassering av bygningar, med inngangsparti
- Nøyaktig plassering av internveggar med høgder
- Bygge- og planeringshøgder
- Parkering for bil og sykkel
- Tilkomst for mjuke trafikantar
- Løysingar for tekniske anlegg
- Lyssetting
- Plansetting
- Dekke i område for trafikantar og mjuke trafikantar.
- Ubygde areal

1.1.2 Utomhusplan skal visa utforming og opparbeiding av terreng, og korleis eksisterande terreng blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå.

1.1.3 Utomhusplan skal også visa eksisterande og framtidig terreng, eksisterande og framtidig vegetasjon, forholdet til nabobygg, murar, trapper og gjerde.

1.1.4 Utomhusplanen må i tillegg visa koplingar mot eksisterande og planlagde gang- og sykkeltrasear, uteområde og viktige arkitektoniske særtrekk.

1.1.5 Det skal leverast snitt og illustrasjonar av sol/skugge situasjon, som viser fjernverknad og skuggeverknad bygningane vil få på omgjevnadane.

1.1.6 Ved søknad om løyve til tiltak etter pbl. § 20-2 skal det leggest ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd. Utgreiinga skal vise korleis kvalitetsprogram er oppfylt når det gjeld val av arkitektur ( inkl. materialval, fasadeløysning m.m.), estetikk og kvalitet.

1.1.7 Illustrasjonsplan datert 19.09.18 skal leggest til grunn for disponering av planområdet.

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

1.1.9 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggest ved prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering, horisontal- og vertikalplan skal visa fyllings- og skjeringsområde.

#### 1.2 Overvatt

1.2.1 Overvatt skal handterast lokalt i planområdet. Vassføringa skal ikkje aukast nedstraums i planområdet eller belasta tilgrensande område ytterlegare.

1.2.2 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.

1.2.3 Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyningsmagasin. Naudflaumveg må også vurderast/ synleggjerast i søknad.

#### 1.3 VA-rammeplan

Godkjent VA- rammeplan datert 27.10.18 for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup

skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesaksbehandling.

#### **1.4 Avfallshandtering og massedeponering**

Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

#### **1.5 Arkitektur, estetikk og kvalitet**

- 1.5.1 Tiltak skal utformast på ein slik måte at området får eit heilskapleg preg og med god arkitektonisk utforming. Kvalitetsprogram datert 01.10.18 skal leggjast til grunn for prosjekteringa når det gjeld utforming av bygningar, gater, gangareal, fortau, plassar og grønne areal i planområdet.
- 1.5.2 Ved opparbeiding av byggjetiltak skal det leggjast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- 1.5.3 Fasadane skal ha ei god arkitektonisk utforming med eit variert uttrykk gjennom:
- Variasjon internt i alle fasadane
  - Ein god materialbruk som harmonerer med omgjevnadane.
  - Bruk av innslag med tre og glas i fasaden jf. kvalitetsprogrammet datert 01.10.18 .
  - Det skal brukast ulike fargar som er vist til i kvalitetsprogrammet datert 01.10.18.
  - Fasadar lenger enn 30 meter skal ha variasjon eller brot/spill i fasaden. jf. kvalitetsprogrammet datert 01.10.18, eller.
- 1.5.4 Langs med Arefjorsvegen og Idrettsvegen skal det plantast til med plantar og tre for å dempa verknaden av bygningane og parkeringsareala.
- 1.5.5 Ved behov for tekniske installasjonar på tak, skal desse vera integrert i bygningane, som ein del av arkitekturen.
- 1.5.6 Murar over 2 meter som ikkje er tilknytt bygningskonstruksjonar skal avtrappast eller det skal plantast til framfor muren, for å skjerma den visuelle verknaden.
- 1.5.7 Murar skal opparbeidast på ein god estetisk måte.

1.5.8 Ubygde område som grensar mot Aarefjordvegen, Idrettsvegen og området mot vest skal opparbeidast på ein god estetisk måte.

1.5.9 Utomhusareala skal knytast saman med tilstøytane gang- og sykkelveggar.

1.5.10 Skjeringar og fyllingar skal liggja innanfor byggeområda og skjermast med vegetasjon jf. kvalitetsprogrammet datert 01.10.18.

#### **1.6 Universell utforming og tilkomst**

- 1.6.1 Prinsippa for universell utforming skal følgja kvalitetsprogrammet datert 01.10.18 når det gjeld utforming av alle publikumsretta bygningar, fellesareal, offentlege trafikkkanlegg, uteareal m.m.
- 1.6.2 Minimum 5% av alle parkeringsplassar skal vera utforma for rørslehemma.

#### **1.7 Renovasjon**

Bosshandtering skal ikkje vera skjemmande og skal skjermast bak ein fast konstruksjon.

#### **1.8 Støy**

- 1.8.1 Føringer i gjeldande støyretningsline gjeld i bygge- og anleggsperioden.
- 1.8.2 Det skal utformast ein driftsplan med støyprognose for bygge- og anleggsperioden. Varsling av støyande arbeid skal følgja gjeldande støyretningslinje.

#### **1.9 Byggehøgder**

Ved behov for tekniske installasjonar på tak, kan desse oppførast inntil 3,2 m over maksimal byggehøgde. Tekniske installasjonar skal plasserast minst 3 m bak frå fasadelinje, og utformast i samsvar med § 1.5.5.

#### **1.10 Ytre Miljøplan**

I samband med prosjekteringsfasen skal det utarbeidast ein plan for ytre miljø (YM-plan). YM-planen skal vera ei sjekkliste som sikrar at føringer, krav og relevante vedtak og avgjerder som gjeld for Straume skal ivaretakast i bygge- og anleggsperioden. YM-planen skal også gjera greie for:

- Trafikkavvikling og driftstider
- Trafikktryggleik for alle trafikantgrupper

### 1.11 Varelevering

Varelevering skal løysast i samsvar med illustrasjonsplan datert 01.10.18.

### 1.12 Energibruk

I samband med søknad om byggjeløyve skal det føreligga energivurdering, som viser vurdering av alternativ energi bruk og endeleg løysing.

### 1.13 Nettstasjon

1.13.1 Det kan etablerast to nettstasjonar innanfor planområdet. Nettstasjonane kan plasserast innanfor alle byggeformåla, unntateke formålet BAI.

1.13.2 Oppføringa av nettstasjonar skal vera i samsvar med BKK sine retningsliner.

### 1.14 Tilkomst til leidningsnett

Statnett som leidningseigar skal ha uhindra tilkomst til drift og vedlikehald fram til trasé for leidningsnettet og mastepunkt.

## § 2

### REKKEFØLGJEKRAV

(pbl § 12-7 nr. 10)

2.1 Før det kan søkjast om igangsetjing av tiltak skal Idrettsvegen (o\_SKV), busslommene (o\_SKH1-2), fortauet o\_SF2, kulvert innanfor #1 og trapp innanfor #2 vera sikra opparbeidd i samsvar med reguleringsplanen. Før det kan søkjast om bruksløyve for BF1 -BF4 skal følgjande tiltak vera ferdigstilte:

- fellesveg f\_SV
- Annan veggrunn grøntareal o\_SVG1 – o\_SVG5
- Annan veggrunn teknisk anlegg f\_SVT1
- Fortau o\_SF1 og o\_SF4
- Fortau f\_SF3 - f\_SF5
- f\_SGG
- f\_BAI

2.2 Før det kan søkjast om bruksløyve innanfor BF1 skal formålet BAI vera ferdigstilt i samsvar med § 4.7.

2.3 Før det kan søkjast om bruksløyve innanfor BF1 – BF4 skal det føreligga ein godkjent skiltplan.

## § 3

### EIGARFORM

(pbl § 12-7 nr. 14)

### 3.1 Offentlige arealformål

3.1.1 Følgjande areal skal vera offentlege:

- o\_SKV
- o\_SF1, o\_SF2 o\_SF4
- o\_SGG
- o\_SVT
- o\_SVG
- o\_SKH1 – o\_SKH2

### 3.2 Felles arealformål

Følgjande areal skal vera felles

- f\_BAI
- f\_SV
- f\_SF3
- f\_SF5
- f\_SVT1
- f\_SPA

## § 4

### BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-7 nr.1)

### 4.1 Forretningar

4.1.1 Innafor BF1 – BF4 kan det oppførast bygningar til detaljvarehandel og plasskrevjande varehandel, med utomhusareal.

4.1.2 Definisjon på ulike varehandeltypar:

- Detaljvarehandel inkluderer utsal av tekstilar, interiør, bøker, apotekvarer, fargehandel og spesialbutikker med blomar, kjæledyr, klokker og gullsmed.
- Plasskrevjande varehandel inkluderer sal av bilar og motorkøyretøy, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggjeverar, hagesenter, møbelsenter, teppesenter og utsal av kvite og brunevarar m.m.

4.1.3 Det kan etablerast inntil 4000 m<sup>2</sup>

detaljvarehandel innanfor planområdet. Det er ikkje tillat med daglegvare.

4.1.4 Størrelsen på plasskrevjande varehandel skal vera på minimum 1000 m<sup>2</sup> salsareal per eining.

4.1.5 Innanfor BF1 kan det etablerast parkeringsanlegg i kjellar.

#### **4.2 Andre idrettsanlegg**

4.2.1 Innanfor BAI skal det etablerast aktivitetsfremjande tiltak for barn og unge, som pumtrack eller liknande.

4.2.2. Heile arealet innanfor BAI skal utformast som ein mindre aktivitetspark med ei god kopling mellom fortau/gang- og sykkelsti i Arefjordsvegen og o\_SF5.

4.2.3 Gangarealet/dekket på koplinga gjennom formålet skal ha tilsvarande utforming som o\_SF5.

### **§ 5**

#### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(pbl § 12-7 nr. 1)

##### **5.1 Veg**

f\_SV skal opparbeidast med fast dekke.

##### **5.3 Fortau**

5.3.1 Der avkjørsler går over fortau skal det vera senka kantstein i overgangen.

5.3.2 Utforming av fortauet o\_SF5 skal stå i harmoni med andre fortau og gangareal i Straume sentrum. Val av dekke på fortau skal samsvara med overordna føringar for Straume sentrum

##### **5.4 Gangveg**

o\_SGG skal opparbeidast med fast dekke.

##### **5.5 Annan veggrunn – teknisk anlegg**

Formåla o\_SVT skal nyttast til anna trafikkareal som rekkverk, mur og trafikkøy.

##### **5.6 Annan veggrunn – grønt areal**

Innanfor o\_SVG kan det etablerast veglys, murar, rekkverk og andre nødvendige tiltak som har tilknytning til vegen sin funksjon.

##### **5.7 Kollektivhaldeplass**

Innanfor o\_SKH1 – o\_SKH2 skal det etablerast busslommer med fast dekke.

##### **5.8 Parkering**

5.8.1 Innanfor formålet f\_SPA skal det førast opp inntil 305 parkeringsplassar for bilar, inkludert dei parkeringsplassane som vert lagt i parkeringkjellar under BF1.

5.8.2 Det skal leggest til rette for lading av el-bilar ved oppføring av parkeringkjellar.

5.8.3 Det skal etablerast 1 sykkelparkeringsplass pr. 1000 m<sup>2</sup> BRA. Søknad om byggeløyve skal gjera greie for sykkelparkeringsbehovet som tiltaket utløyser, og om naudsynt tilpassa talet på plassar. Kommunen fastset endeleg tal på plassar ved byggesakshandsaminga

5.8.4 Det skal vera mogleg å låsa fast sykklar og sykkelvogner på alle område med sykkelparkering.

5.8.5 75 % av sykkelparkeringsplassane kan plasserast lett tilgjengeleg i parkeringsgarasje.

5.8.6 Min. 25 % av sykkelparkeringsplassar skal plasserast i overbygd/skjerma parkering ved inngangsparti.

5.8.7 Det skal etablerast felles garderobetilbod med dusj for tilsette, slik at det vert lagt til rette for aktiv reiseveg til jobb. I samband med garderobar og sykkelparkering skal det leggest til rette for vask og stell av sykklar.

### **§ 6**

#### **OMSYNSSONER**

(pbl § 12-6)

##### **6.1 Sikringssone**

6.1.1 Innanfor frisktsona skal avkjørsler ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

##### **6.2 Bandleggingssone (H740)**

- 6.2.1 Bandleggingssona knytt til høgspenningsanlegget er bandlagt etter anna lovverk.
- 6.2.2 Innanfor bandleggingssona er det byggjeforbod, og alle tiltak i terreng skal godkjennast av leidningseigar. Horisontale og vertikale avstandskrav i forskrift om elektriske forsyningsanlegg skal overhaldast.

**§ 7**  
**FØRESEGNINGSOMRÅDER**  
(pbl § 12-7 nr. 2)

- 7.1 **Kulvert gangveg**
- 7.1.1 Innanfor føresegningsområde #1 skal det byggast kulvert for gangveg. Kulverten skal detaljprosjekterast i byggjeplan, og skal godkjennast av vegmynde før bygging.
- 7.1.2 Innanfor føresegningsområde #2 skal det etablerast ei trapp for tilkomst til busslomme. Trappa skal utformast slik at nedgangen er parallell med vegen.