



FJELL KOMMUNE

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

Detaljregulering for Heimtun, gnr. 35, bnr. 534, 637 m. fl.

Saknr.: 17/301

Nasjonal arealplan-ID: 1246 20120011

Sist revidert: 24.01.2019

Vedteken 21.02.19

§ 1

INTENSJONAR I PLANEN

Intensjonen med planframlegget er å leggje til rette for maksimalt 73 konsentrerte bustader.

§ 2

FELLESFØRESEGNAR

(pbl § 12-7)

2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

- 2.1.1 Ved søknad om tiltak skal det leggast ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon, materialbruk og støyskjermingstiltak.
- 2.1.2 Utomhusplanen skal visa korleis uteopphaldsareal følgjer krav til storleik, kvalitet, støyskjerming og prinsippa for universell utforming.
- 2.1.3 Utomhusplanen skal visa utforming og opparbeiding av terreng, og korleis eksisterande terreng blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå. Utomhusplanen skal visa at det er sikra gode koplingar mellom uteopphaldsareal der det er høgdeforskjellar.
- 2.1.4 Utomhusplanen skal også visa eksisterande og framtidig terreng, eksisterande og framtidig vegetasjon, murar, trapper og gjerde og forholdet til nabobygg.
- 2.1.5 Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det

leggast ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd.

- 2.1.6 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggast ved prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering, skal visa horisontal- og vertikalplan og fyllings- og skjeringsområde.
- 2.1.7 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggast ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.
- 2.2 **Overvatn**
 - 2.2.1 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjematn og overvatn frå tak og tette flater.
 - 2.2.2 Val av jordtype og tilsåing skal utførast ut i 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. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.
- 2.3 **VA-rammeplan**
 - 2.3.1 Godkjent VA-rammeplan, datert 06.07.2016 skal leggast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggjesakshandsaming.
- 2.4 **Avfallshandtering og massedeponering**
 - 2.4.1 Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.
- 2.5 **Arkitektur, estetikk og kvalitet**
 - 2.5.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap opp mot eksisterande omgjevnader.
 - 2.5.2 Tiltak skal tilpassast kringliggjande terreng, vegetasjon og bygningar, og følgje kommunen sine føringar for estetikk.
 - 2.5.3 Minst 20 % av fasade, berekna utan vindauge, skal vere av tremateriale. Takform skal avgrensast til flatt tak eller pulttak.
 - 2.5.4 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
 - 2.5.5 Det er ikkje tillate med høge og skjemmande skjeringar og murar over 1,5 m, eller fyllingar som dominerer landskapet. Dette gjeld ikkje for konstruksjonar knytt til nedkøyring til parkeringsanlegg.

2.5.6 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

2.5.7 Vegar, fortau, gangvegar, gatetun, belysning m.v. skal ha høg kvalitet, jf. krava i overordna planar for Straume sentrum.

2.6 Landskap og terreng

2.6.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Tiltak skal underordnast det naturlege landskapet og dei bygde strukturane på ein god måte.

2.7 Uteoppfallsareal

2.7.1 Minstekrav til privat uteoppfallsareal for BBB1- BBB3 er 10 m² per bustadeining. Ved etablering av rekkjehus innanfor BBB2 er minstekravet for privat uteoppfallsareal 30 m².

2.7.2 Minstekrav til felles uteoppfallsareal for BBB1- BBB3 er 50 m² per bustadeining.

2.7.3 Innanfor BBB1 kan to av bustadeiningane løyse krava til uteoppfallsareal innanfor private takterrassar.

2.7.4 Ved opparbeiding av utomhusareala innanfor dei einskilde bustadføremåla skal det etablerast gode koplingar mellom areala rundt bygningane, interne gangveger og gatetun og leike- og uteoppfallsareal.

2.7.5 I tillegg til regulerte gangvegar skal det etablerast koplingar mellom tuna i planområdet i form av gangvegar. Gangvegane skal også vera koplade mot tilstøytande vegnett/gangvegar/fortau/gang- og sykkelsti til planområdet.

2.7.6 Utforming av uteoppfallsareal innanfor BBB1 – BBB3 og f_BLK1-BLK3 skal ha ei parkmessig utforming som følgjer opp krava for bustadområde i overordna planar for Straume. Viktig eksisterande vegetasjon skal takast i vare dersom det er mogleg.

2.8 Universell utforming/tilkomst

2.8.1 Minst 50 % av leikeplasser innanfor planområdet skal ha universell tilkomst og minst 30 % av sjølvleikearealet skal vere universelt utforma.

2.8.2 f_SGG skal ha universell utforming og uttrykkingskøyrety skal ha tilfredstillande tilkomst til alle bygningar.

2.9 Støy

2.9.1 Alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene i gjeldande støyretningslinjer.

2.9.2 Uteoppfallsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB. Bustadeiningar som har støynivå over 55 dB ved fasade skal vere gjennomgåande, og minst eitt støyfølsamt rom skal plasserast lengst bort frå støykjelda i desse bustadeiningane.

2.9.3 I samband med byggjesakshandsaminga av tiltak innanfor BBB1 og BBB3 skal det utførast støyvurdering slik at det vert sikra at uteoppfallsareal innanfor desse areala har tilfredsstillande støynivå.

2.10 Byggegrenser

2.10.1 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Mindre tiltak og støttemurar kan plasserast utanfor byggegrensene, jf. pbl § 29-4 b.

2.10.2 Parkeringsgarasje under grunnen kan plasserast utanfor byggegrensene, og i samsvar med føresegnområdet, omtalt i § 8.1.1.

2.11 Energibruk

2.11.1 I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder, særleg med fokus på miljøvenleg og energisparande oppvarming.

§ 3

REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1 Før det kan søkjast om bruksløyve til bustader innanfor planområdet skal følgjande vere sikra opparbeidd i tråd med plankartet:
- Utbetring av rundkjøring mellom Arefjordsvegen/Bildøyvegen og Sartorvegen
 - Utbetring av og fortau og sykkelfelt i Arefjordsvegen, langs med planområdet, i samsvar med gjeldande reguleringsplan.
 - f_SF3
- 3.2 Før det kan søkjast om bruksløyve til bustader innanfor planområdet skal følgjande vere ferdigstilt i tråd med plankartet:
- Krysset mellom Høgestølen og Bildøyvegen
 - f_SV1
 - o_SF1-2
 - f_BKT
 - f_SGG
 - Gangveg gjennom BBB3, frå plangrensa i sør til plangrensa i nord, jf. §5.1.4, pkt. 5.

- Tilkomst frå f_SV1 til f_SGG.
Illustrasjonsplanen datert 06.09.2018 er retningsgivande for plassering av tilkomsten.

- 3.3 Leikeplass f_BLK1 og felles leike- og uteopphaldsareal innanfor BBB1 skal vere ferdigstilt og opparbeidd med vegetasjon, fleire leikeapparat og møblar for opphald, før det kan søkask om bruksløyve for bustader innanfor BBB1.
- 3.4 Leikeplass f_BLK2 og felles leike- og uteopphaldsareal innanfor BBB2, skal vere ferdigstilt og opparbeidd med vegetasjon, fleire leikeapparat og møblar for opphald, før det kan søkask om bruksløyve for bustader innanfor BBB2.
- 3.5 Leikeplass f_BLK3 og felles uteopphaldsareal innanfor BBB3 skal vere ferdigstilt og opparbeidd med vegetasjon, fleire godkjende leikeapparat og møblar for opphald, før det kan søkask om bruksløyve for bustader innanfor BBB3.
- 3.6 Tiltak for infiltrasjon for drens- og overvatn på tak og tette flater skal vere ferdigstilt før det kan søkask om bruksløyve innanfor dei einiskilde utbyggingsføremåla.

§ 4 EIGARFORM

4.1 Felles arealformål

- 4.1.1 Eigartilhøve kommunaltekniske anlegg:
- Kommunaltekniske anlegg f_BKT er felles for alle bustader innanfor planområdet.
- 4.1.2 Eigartilhøve vegar/vegareal:
- o_SKV1 er offentleg
 - o_SVT1 er offentleg
 - f_SKV2 er felles for eigedomar som er kopla til vegen Høgestølen
 - f_SV1 er felles for BBB1-BBB3
 - f_SV2 er felles for eigedomar tilknytta vegen Høgestølsgrinda.
 - f_SVT2 er felles for eigedomar som er kopla til vegen Høgestølen
 - f_SVT3 er felles for eigedomar som er kopla til vegen Høgestølsgrinda.
- 4.1.3 Eigartilhøve gangveg/gangareal:
- o_SF1 er offentleg
 - f_SGG, er felles for BBB1-BBB3
 - f_SF2-4 er felles for eigedomar som er kopla til vegen Høgestølen.

- 4.1.4 Eigartilhøve leikeareal:
- f_BLK1 er felles for BBB1
 - f_BLK2 er felles for BBB2
 - f_BLK3 er felles for BBB3

§ 5 BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Bustader - blokker

5.1.1 Fellesføresegner BBB1-BBB3

Innanfor BBB1-BBB3 er det tillate å føra opp bustadblokk, parkeringsgarasje under terreng jf. føresegnsområde #1, overbygde oppgangar frå parkeringsgarasje, postkassestativ, gangareal, felles og privat leike og uteopphaldsareal.

Tekniske installasjonar skal vera integrert i bygningane, som ein del av arkitekturen.

Det kan tillatast mindre takoppbygg på opptil 2 m over maksimale tillate byggehøgder, med ei tilbaketrekt plassering og på maksimalt 15 % av takarealet.

Det skal opparbeidast 1,2 parkeringsplassar for bil per bustadeining innanfor BBB1-BBB3.

Det skal opparbeidast sykkelparkeringsplass for minimum 1,5 sykkel per bustadeining over 65 m² og minimum 1 sykkel per bustadeining under 65 m² innanfor BBB1-BBB3. 75 % av naudsynte sykkelparkeringsplassar skal plasserast lett tilgjengeleg i parkeringsgarasje under grunnen. 25 % av naudsynte sykkelparkeringsplassar skal plasserast i overbygd/skjerma parkering ved inngangsparti innanfor BBB1-BBB3.

5.1.2 BBB1

Innanfor BBB1 skal det førast opp minimum 20 og maksimum 25 bustadeingar.

Tillate byggehøgder innanfor BBB1 er regulert etter følgjande fordeling:

80 % kan byggjast med byggehøgde på inntil k+55.
20 % kan byggjast med byggehøgde på inntil k+52.
Bygningar innanfor BBB1 skal trappast ned mot vest, og illustrasjonsplan datert 06.09.2018 er retningsgjevande for nedtrappinga av byggehøgdene innanfor BBB1. I vestlegaste del av BBB1 kan det ikkje byggjast meir enn to etasjar i høgda og maksimal byggehøgde her er satt til kote +49.

Bustadblokk innanfor BBB1 skal plasserast på ein måte som gjer at bygningsmassen skjermar mot støy frå fylkesveg i nord.

Den kan oppførast takterassar på bygning innanfor BBB1. Rekkverk på takterrassar skal utformast slik at dei utgjer ein estetisk heilskap med bygningen. Takterrassar skal vidare ha ei tilbaketrekt plassering frå gesims mot tilgrensande eigedomar. Takterrassar kan ha rekkverk på inntil 1,5 m over bygghøgda i plankartet.

Som ein integrert del av bustadblokka innanfor BBB1 skal det etablerast eit fellesrom som skal kunna nyttast til sosiale hendingar og andre fellesaktivitetar innanfor planområdet. Fellesrommet skal ha direkte tilkomst til bakkenivå, og vera kopla mot leikearealet f_BLK1.

Innanfor BBB1 skal det etablerast gatetun mellom f_SV1, f_BLK1 og f_SGG. Gatetunet skal i hovudsak vera bilfritt, og skal opparbeidast med fartsreducerande tiltak som til dømes toppdekk av dekkstein eller liknande.

Det kan etablerast ei nedkjøring til garasjelegget via gatetunet som skal etablerast i BBB1. Nedkjøring til garasjelegg skal plasserast nærmast mogleg f_SV1. Illustrasjonsplan datert 06.09.2018 er retningsgivande for plassering av nedkjøring til garasjelegget.

Det kan etablerast naudsynt oppgang frå garasjelegget innanfor BBB1.

5.1.3 BBB2

Innanfor BBB2 skal det oppførast minimum 10 og maksimum 12 bustadeiningar i blokk, eller maksimum 6 bustadhus i rekkje.

Maksimal tillate byggehøgde innanfor BBB2 er kote + 52. Nordleg del av BBB2 skal trappast ned til kote + 49.

Det kan etablerast naudsynt oppgang frå garasjelegget innanfor BBB2.

5.1.4 BBB3

Innanfor BBB3 skal det oppførast minimum 30 og maksimum 36 bustadeiningar.

Bygning i nordleg del av BBB3 skal plasserast på ein måte som gjer at den skjermar mot støy frå fylkesvegen i nord.

For å sikre lys, luft og uterom skal bygningar innanfor BBB3 delast opp i fleire bygningskroppar.

Bygningane skal plasserast i ein tunstruktur, til dømes slik det er vist i illustrasjonsplan datert 06.09.2018

Det skal etablerast ein mindre nærleikeplass innanfor nordleg del av BBB3 på minimum 50 m². Leikeplassen skal tilfredsstillast krava i § 5.3.

Det skal etablerast ein gangveg gjennom BBB3, frå plangrensa i sør til plangrensa i nord. Gangvegen skal plasserast aust for nye bygningar. Illustrasjonsplanen datert 06.09.2018 er retningsgivande for plassering av gangvegen. Gangvegen skal opparbeidast med dekke av gatestein i granitt og med kanstein av granitt.

Det kan etablerast naudsynt oppgang frå garasjelegget innanfor BBB2.

5.2 **Kommunaltekniske anlegg**

5.2.1 Innanfor f_BKT skal det etablerast nedgravd avfallshandteringssystem i samsvar med gjeldande renovasjonsteknisk norm.

5.3 **Leikeplass**

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

5.3.2 Leikeareala skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dBA.

5.3.3 Leikeareala f_BLK1 og f_BLK3 skal ha universell tilkomst. Tilkomst til f_BLK2 skal ikkje vere brattare enn 1:15. Leikeareala skal ikkje vere brattare enn 1:3 og minst 30 % av leikeareala skal vere universelt utforma.

5.3.4 Leikeareala skal utstyrast med fleire godkjente sittegrupper og leikeapparat. Leikeareala skal vidare vera varierte og tilpassa ulike aldersgrupper.

5.3.5 Det skal oppførast gjerde langs med leikeareala dersom det er naudsynt ut i frå trafiksikringsbehov eller høgdeforskjell.

§ 6

SAMFERDSELSEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 **Køyreveg**

6.1.1 Avkjørslepiler i plankartet er rettleiande.

6.2 Gangveg/gangareal

6.2.1 Gangveg f_SGG skal opparbeidast med fast topdekke.

6.3 Anna veggrunn – tekniske anlegg

6.3.1 o_SVT1 og f_SVT2 - f_SVT4 skal nyttast til veggrøfter og/eller som element i overvasshandtering. Arealet skal plantast til med vegetasjon jf. krava i overordna planar for Straume sentrum.

6.4 Anna veggrunn – grøntareal

6.4.1 Det er ikkje tillate å gjere inngrep i o_SVG som endrar det offentlege vegarealet. Inngrep som vegskjeringar og fyllingar skal utformast som ein del av veganlegget. Areal skal opparbeidast som grøntanlegg jf. krava i overordna planar for Straume sentrum.

§ 7

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

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

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

§ 8

FØRESEGNOMRÅDE

(pbl § 12-7)

8.1 Føresegnområde

8.1.1 Innanfor føresegnsområdet #1 kan det etablerast garasjelegget for bil og sykkel under grunnen.

8.1.2 Garasjelegget skal ikkje reknast med i % BYA. Garasjelegget skal vera samanhengande under terreng.

8.1.2 Det kan etablerast fleire oppgangar frå garasjelegget, som er kople mot inngangspartia til bustadane i planområdet.