

Kommunedelplan for Straume-området 2005-2018

Føresegner og retningslinjer.

Godkjent i kommunestyret 30.03.2006, sak KST 017/06.

Føremålet med planen

Styrkje Straume som:

- 1 eit regionalt service senter
- 2 ein kulturell og sosial møtestad
- 3 ein stad med tilbod og tilgjenge for alle
- 4 ein vakrare stad for fastbuande og besøkjande

Planen har:

- 1 Sett av naudsynt areal til ulike føremål innafor planperioden, og reserveareal for ei langsiktig utvikling
- 2 Lagt grunnlaget for større variasjon i tilbod av bustader.
- 3 Sikra betre tilgjenge for allmenta (Straume-mila).
- 4 Lagt rammer for heving av kvalitet i byggjeskikken.
- 5 Gjort handsaminga av plan- og byggjesaker enklare å føresjå.
- 6 Peika ut område for samla regulering og gitt retningslinjer for arbeid med reguleringa

Lovheimel

Planen med tilhøyrande føresegner er utarbeidd med heimel i Plan- og bygningslova (pbl) § 20-4.

Planen består av juridisk bindande plankart i målestokk 1: 5000, datert 06.06.05, revidert 21.04.06, og føresegnene. Plankart syner utkast til arealbruk med heimel i Plan- og bygningslova.

Innhald

Føremålet med planen	1
1 Retningslinjer for handheving av planen	3
1.2 Retningslinjer for utarbeiding av regulerings- og utbyggingsplanar	3
1.2.1 Planskildring	3
1.2.2 Framstilling av planen.....	3
1.2.3 Illustrasjonar	3
1.2.4 Annan dokumentasjon.....	3
1.3 Denne planen og eldre planar	4
2 Føresegner og retningslinjer for heile planområdet	5
2.1 Plankrav	5
2.2 Vegar, gater, byrom og uteareal	5
2.3 Bygg og anlegg	6
2.4 Parkering.....	7
2.5 Andre føresegner	8
3 Særskilde føresegner og retningslinjer for dei ulike byggjeområda	9
3.1 Straume	9
3.1.1 Straume sentrum, S1 og S2	9
3.1.2 Straume sentrum, S1.....	9
3.1.2 Straume sentrum, S2.....	11
3.1.2 Straume sjøfront, S4.....	11
3.1.3 Sentrumsnært bustadområde merkt S3 a og b.....	12
3.2 Serviceanlegg trafikk.....	13
3.3 Bustadområde.....	13
3.3.1 Etablerte bustadområde	13
3.3.2 Tettbygd bustadområde.....	14
3.4 Nærings- /forretningsområde merkt N1	15
3.5 Næringsområde merkt N2, og N3	15
3.5.1 Næringsområde N2	15
3.5.2 Næringsområde N3	15
3.6 Offentleg byggjeområde.....	16
3.7 Allmennyttige område	16
3.8 Båthamn.....	16
3.9 Anna byggjeområde	17
3.10 Friområde.....	17
3.11 Gang- og sykkelvegen: Straumemila	17
3.12 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF område).....	18

1 Retningslinjer for handheving av planen

Planen har felles føresegner og retningslinjer for heile planområdet jf. kap. 2 og føresegner og retningslinjer for dei ulike byggjeområda jf. kap. 3.

Arbeid og tiltak etter Plan- og bygningslova §§ 84, 86a og 93, (www.lovdatab.no) som er i tråd med denne planen med føresegner og retningslinjer, kan behandlast direkte som byggjesak.

For retningslinjer for kva som har meldeplikt og krav til dokumentasjon sjå www.fjell.kommune.no – Byggjesak.

1.2 Retningslinjer for utarbeiding av regulerings- og utbyggingsplanar

1.2.1 Planskildring

Alle planskildringar skal synleggjere eventuelle mål- og arealkonfliktar og konsekvensar for transportarbeid og miljømessige tilhøve, som forureining, lokalklima, sol og utsikt, støy, grønstruktur, fjernverknad, landskapssilhuett, tilhøve til kringliggjande busetnad, og vise korleis dette vert ivareteke gjennom tiltaket. Likeeins skal det skildrast korleis interessene til barn, unge, funksjonshemma og eldre er teke omsyn til i tiltaket.

1.2.2 Framstilling av planen

Planmaterialet skal vere framstilt i samsvar med Miljøverndepartementet sin rettleiar T-1381 "Reguleringsplan, Bebyggelsesplan" kapitla 6 og 7. Planen skal framstillast på kart i mål 1:1000/500, som viser eigedomsgrenser, inndeling i føremål, tomteutnytting, bebygd areal, gesims- og mønehøgder, terreng kotar, avkøyrslar og siktliner, gater med kurvatur og stigning, bil- og sykkelparkering og handtering av avfall. Kommunen ynskjer digitale plankart som er koda i SOSI standard for plandata, og i pdf. format.

1.2.3 Illustrasjonar

Kommunen krev utarbeiding av illustrasjonar for omsøkte regulerings- / utbyggingsplanar. Illustrasjonar skal ha ei tredimensjonal framstilling av tiltaket og verknaden på omgjevnadene. Fasaderiss og snitt skal krevjast for å vise høgda på nye tiltak i høve til eksisterande bygg/konstruksjonar, terreng med meir. Om naudsynt kan kommunen krevje perspektiv eller fotomontasje som viser nye tiltak sett frå viktige stader i Straume, utsiktspunkt og frå sjøen. For større tiltak kan kommunen i tillegg krevje fysiske og/eller digitale modellar.

1.2.4 Annan dokumentasjon

Kommunen kan krevje dokumentasjon av sol- og vindtilhøve på uteopphaldsareal og tiltak for å betre luftkvaliteten. Kommunen krev dokumentasjon av konsekvensar av støy

for tiltak nærare enn 50 meter frå hovudveg eller støybelasta område.

1.3 Denne planen og eldre planar

Dersom det er motstrid mellom denne planen og eldre planar, gjeld denne planen framfor eldre planar, med mindre anna er nemnt i desse føresegnene.

Mange eldre reguleringsplanar har ein grad av detaljering som utfyller denne planen. Reguleringsplanar innanfor planområdet er:

P.nr	Reguleringsplan	Stadfesta	Sist endra
4	Åttringjen (Foldnes II) m/ seinare endringar og delplanar (delplan 4-1, 4-2, 4-3 og 4-4)	08.02.1974	05.10.1995
14	Straume, Foldnes, Arefjord m/ seinare endringar og delplanar (delplan 14-2, 14-4, 14-5, 14-6 og 14-7)	28.02.1983	08.09.1998
21	Straume v/ Saron	11.12.1986	
23	Storhilderen	17.03.1988	
34	Seniorsenter, Straume	30.01.1997	
36	Straume (35/5)	07.11.1989	Mars 1995
44	Straume sør m/ seinare endringar og delplanar (44-3.2 og 44-5)	18.04.1991	22.11.1994
48	Straumesfjellet m/ seinare endringar og delplanar (48-5, 48-6, 48-7, 48-8)	07.11.1991	14.05.2002
50	Straume (B-6) m/ seinare delplanar	02.11.1995	21.06.2005
57	Straume Idrettspark	20.12.2001	
62	Straume sør, veg/kai	20.12.2001	
75	Litlesotra kyrkje	30.09.1999	
83	Høgspenkabel- Straume 2 x 132 kV/ 3 x 22 kV	30.01.1997	
126	Straumsåsen I	25.05.1999	
127	Straumsåsen II	20.05.2003	
142	Straume Næringspark	20.09.2001	
146	Straume sør/ Utfallet m/ seinare delplanar	19.09.2002	25.05.2004

2 Føresegner og retningslinjer for heile planområdet

2.1 Plankrav

Føresegner

- I. For område merkt R på plankartet kan arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 93 pkt. a, c, h, i og j ikkje finne stad før det er utarbeidd ny reguleringsplan.

- II. Kommunen kan krevje utarbeiding av utbyggingsplan for tiltak som:
 - ✓ i vesentleg grad endrar eksisterande terreng
 - ✓ omfattar over 2000 m² tomteareal
 - ✓ medfører vesentlege endringar i etablert byggjeskikk
 - ✓ og der uteopphaldsarealet er mindre eigna som følgje av støy, skugge m.m.

Retningslinjer

- a) Tiltak som er i strid med føremål vist på plankartet, desse føresegnene eller gjeldande reguleringsplan, utløyser krav om utarbeiding av regulerings- eller utbyggingsplan.

- b) Føresegner og retningslinjer i denne planen skal leggjast til grunn for arbeidet med regulerings- og utbyggingsplanar.

- c) Tiltak som kan gjere det vanskelig å gjennomføre ein målretta planprosess, skal ikkje gjennomførast før ny reguleringsplan er stadfesta, jf. Pbl. § 20-6.

- d) Dersom samla nybygg er større enn 15 000 m² eller representerar investeringar større enn 500 mill. kroner., skal det utarbeidast planprogram og konsekvensutgreiing i samsvar med Miljøverndepartementet si forskrift av 1. april 2005.

2.2 Vegar, gater, byrom og uteareal

Føresegner

- I. Nye vegar-, gater og byrom skal ha universell utforming og sikre god og trygg tilgjenge for alle, jf. rundskriv T-5/99 MD (<http://www.miljo.no/pfa>), og knytast saman med eksisterande vegar og gater til ein samanhengande og finmaska struktur.

- II. Uteareal skal planleggjast og opparbeidast samstundes med utbygginga og skal gi gode soner m.o.t. sol og skjerming mot sjenerande vindar.

- III. Alle bustader skal ha ein nærleikeplass på minimum 150 m², lokalisert mindre enn 50 meter unna. Det skal vere ein slik plass per påbegynt 25. bustadeining, og den skal ha ei god utforming og lokalisering med tanke på lokalklima, støy og trafikksikring m.v.

Retningsliner

- a) Nye vegar, gater og byrom bør følgje landskapet og gi gode og varierte møtestader.
- b) Nye tiltak skal utformast slik at vegar og gater sikrar god allmen tilgjenge gjennom område og til tilliggjande område, som friområde, bustadområde og offentleg og privat service m.m.

2.3 Bygg og anlegg

Føresegner

- I. Løyve til å setja i gang riving skal ikkje gjevast før rammeløyve for nytt tiltak ligg føre.
- II. Utbygging av nye områder og fortetting av eksisterande områder skal ikkje finne stad før naudsynt teknisk og sosial infrastruktur er tilfredsstillande etablert.
- III. Nye tiltak skal lokaliserast og utformast slik at verdfulle naturelement som høgder og vegetasjon kan integrerast i anlegget.
- IV. Nye bygg og anlegg med tilhøyrande uteareal skal ha arkitektonisk kvalitet, vere utført i varige materiale og ha gjennomarbeidde detaljar.
- V. Bygg og anlegg av stor offentleg eller allmen nytte skal lokaliserast slik at det styrkjer Straume som tettstad og skal gjevast ein høg arkitektonisk kvalitet som speglar kva rolle tiltaket har i samfunnet.
- VI. Tak skal utformast som del av det arkitektoniske uttrykket for tiltaket. Tekniske installasjonar, som for heishus, ventilasjon og varme, skal integrerast i bygningsvolumet på ein arkitektonisk god måte. Installasjonar skal støydempast mot offentlege areal og naboar.
- VII. Der det er ønskeleg av bruksmessige og estetiske grunnar, skal fasade mot offentleg plass eller gate kunne nyttast til montering av offentlege innretningar for belysning, skilt, telefon, post, overdekning, haldeplassutstyr, elektrisitet etc.
- VIII. Trafoar, kioskar og mellombelse bygg skal ha ei god arkitektonisk utforming.

Retningslinjer

- a) Det bør ikkje byggjast på høgdedrag og andre eksponerte landskapsdrag.
- b) For større tiltak eller tiltak som i føresegnene krev sær s høg arkitektonisk kvalitet, bør det faste utval for plansaker tilrå arkitektkonkurranse eller parallelle oppdrag som ledd i planprosessen.
- c) Bidrag til naudsynt tekniske infrastruktur, som ikkje vert dekt av Fjell kommune, kan fastleggjast gjennom ein utbyggingsavtale mellom Fjell kommune, utbyggjar og / eller grunneigar.
- d) I utbyggingsavtalen kan utbyggjar, grunneigar og kommunen avklare ansvaret for korleis tiltak som er naudsynt for gjennomføring av planen skal gjennomførast og finansierast. Slike tiltak kan vere teknisk infrastruktur, som offentlege trafikkareal og friområde, andre anlegg for offentleg kommunikasjon, anlegg for energiforsyning, tilførsel av vatn, avløp og fellesareal og tiltak for miljøskjerming. Tiltaka skal stå i rimeleg høve til utbyggingsart sin art og omfang.
- e) Arbeidet med utbyggingsavtale skal offentleggjerast gjennom høyring, og førast fram mot vedtak, samstundes med det planarbeidet som sakleg kan knytast til avtalen.

2.4 Parkering

Føresegner

- I. For nybygg og større ombyggingar skal Vedtekt til plan- og bygningslova § 69 nr 3, - fellesareal og parkering, vedteke av Fjell kommunestyre 16.02.89, leggjast til grunn.

Retningslinjer

- a) For større tiltak skal parkering som hovudregel løyast i eigne anlegg på eigen grunn.
- b) Antall innkjørslar som kryssar fotgjengarareal og fortau skal avgrensast.
- c) Det skal etablerast oppstillingsplass for motorsyklar og syklar.

2.5 Andre føresegner

- I. Nye tiltak innanfor og grensande til område merkt "Stille område" skal ikkje tillatast dersom støynivået innanfor "Stille område" vil overskride 45 dB.
- II. Tiltak som bustader, sjukeheim, skule og andre institusjonar skal ikkje lokaliserast i område der støy i uteareal vil overskride 55 dB, jf retningsliner for vurdering av støy i arealplanleggingen (T-1442, sist revidert 26.01.2005), med mindre støyreducerande tiltak kan dokumenterast og gjennomførast.
- III. Handtering av overflatevass skal i størst mogleg grad integrerast i plan for utomhusområdet og inngå som ein del av dei visuelle og miljømessige kvalitetane i området.
- IV. Boss skal oppbevarast forskriftsmessig på eigen grunn, helst innandørs. Regulerings- og utbyggingsplanar skal vise oppsamlings- og henteplassar for boss.

3 Særskilde føresegner og retningsliner for dei ulike byggjeområda

3.1 Straume

Dette er:

- Straume sentrum, merkt S1
- Straume sentrum allmennyttig område S2
- Straume sjøfront, merkt S4
- Sentrumsnært bustadområde, merkt S3

3.1.1 Straume sentrum, S1 og S2

Føresegner

- I. Funksjonane i områda skal i sum styrkje Straume sentrum sitt urbane og funksjonelle mangfald.
- II. Det skal utarbeidast heilskaplege reguleringsplanar for områda, merkt S1 og S2.
- III. Ved oppstart av regulering skal det utarbeidast eit samla program for områda S1 og S2. Programmet skal sendast på offentleg høyring og behandlast av kommunestyret i forkant av at det vert laga reguleringsplanar for områda.
- IV. Program vedteke av kommunestyret skal leggjast til grunn for arbeid med reguleringsplanar.

Retningsliner

- a) Programmet skal gjere greie for utfordringane i området, rolla som regionalt senterområde og ei grov funksjonsfordeling fram mot eit fullverdig bysenter. Programmet skal omhandle forslag til organisatoriske tiltak, som korleis løyse behov for parkering, strategi for energibruk, strategi for gjennomføring av felles tiltak, tiltak som vil krevje felles drift og vedlikehald. Programmet skal syne korleis arbeidet med reguleringsplan skal gjennomførast, kva for utgreiingar som vil bli gjort og korleis aktiv medverknad vil bli sikra. Programmet skal leggje føringar for arbeid med eventuell konsekvensutgreiing jf. 2.1.d.

3.1.2 Straume sentrum, S1

Føresegner

- I. Føremål: Område for offentlege føremål, forretningar, kontor, hotell, bevertning, allmennyttige føremål (kultur, undervisning, forsamling, idrett og rekreasjon), bustader, offentlege gater og plassar og offentlege friområde.
- II. Ved nybygg og ombygging skal 1. etasje vende mot og ha inngang mot det offentlege rom og innehalda forretning og andre publikumsretta funksjonar.
- III. Parkering skal løysast i eigne felles anlegg.

Retningslinjer for utarbeiding av nye reguleringsplanar

- a) Gate-, plass- og byromsstrukturar skal ha ei utforming og "maskevidde" som sikrar god tilgang for alle brukarar og god balanse mellom bygd og ubygd areal. Ny reguleringsplan skal vise ein samanhengande gate-, plass og byromsstruktur som skal leggje til rette for trivelege og vakre møtestader for innbyggjarar og tilreisande. Det skal etablerast eit sentralt byrom, med eit samanhengande gategolv av særskilt høg kvalitet, som eit vakkert og samlande byrom og med god tilknytning til andre plassar.
- b) Det bør leggjast til rette for arbeidsplass- og besøksintensiv service- og næringsverksemd. Døme på dette er daglegvarer, tekstil, sko, helse/hår/hudpleie, interiør/hobby, bokhandel, musikk, blomar, ur/optikk, gullsmed, glas, jernvare, elektro, zoo, leiker, sportsutstyr, reiseeffektar, reisebyrå, post/bank/forsikring, kiosk/ bevertning /hotell, offentlege tenester, kulturtilbod, forsamlings- og møtelokale, helsetenester/legesenter/tannlegesenter, private og offentlege kontor m.m.
- c) Etablering av ny fylkesveg Storskaret – Arefjord merkt V 1 skal leggjast til grunn for planarbeidet, noko som opnar for Miljøgate/ miljølokk i området.
- d) Nye reguleringsplanar skal etablere heilskaplege rammer for heile området og for det enkelte byggetiltak, slik at området kan framstå som tenleg, vakrare og meir imøtekommande.
- e) Maksimal tillaten gesims- / mønehøgde rundt det sentrale byrommet bør vere mellom 18 og 25 meter. Høgda på tillaten gesims i fasadeliv mot gate / plass bør ikkje overstige breidda på gate / plass. Bygging på høgare og eksponerte parti bør dempast i dimensjonar og uttrykk, slik at senterområdet får ein mest mogleg felles karakter, om mogleg ein eins horisont.
- f) Andel bustader i senterområde sett under eitt, bør vere mellom 20 % og 30 %. Nye bustader skal bidra til eit breiare tilbod av bustader i Fjell kommune. Breiare butilbod er til dømes hyblar, to- og treroms bustader, ymse spesialbustader, bukollektiv og bustader med livsløpsstandard.
- g) Minste uteopphaldsareal per bueining bør vere 20 % av eininga sitt bruksareal. Uteopphaldsareal kan vere altanar, felles terrasse og eigna fellesareal med direkte nærleik til bustaden.
- h) Med omsyn til trygg og god tilkomst frå RV 555 i nord og FV 209 i sør, bør det etablerast min. 2 felles parkeringsanlegg i området med strategisk lokalisering.
- i) Endelege føremål, høgder og grad av utnytting skal fastsetjast i reguleringsplan. I samband med utarbeiding av reguleringsplan skal det lagast ein tredimensjonal fysisk modell som syner eksisterande og framtidig situasjon.

3.1.2 Straume sentrum, S2

- I. Føremål: allmennyttig som, kultur, undervisning, forsamling, idrett og rekreasjon, trafikk og friområde.

Retningslinjer for utarbeiding av nye reguleringsplanar

- a) Endelege føremål, høgder og grad av utnytting skal fastsetjast i reguleringsplanar.
- b) Det bør leggjast til rette for å føre grønstrukturen rundt Stovevatnet inn i og gjennom området.

3.1.2 Straume sjøfront, S4

Føresegner

- I. Det skal utarbeidast ein heilskapleg reguleringsplan for området.
- II. Straume sjøfront skal knyte Straume sentrum mot sjøen og gje Straume ein representativ fasade mot sjøen.
- III. I samband med melding om oppstart av regulering eller konsekvensutgreiing skal det utarbeidast eit program for tiltaket som gjer greie for føremålet med tiltaket, hovudfunksjonar, kva utgreiingar som vil bli gjort og korleis aktiv medverknad vil bli sikra. Programmet skal sendast på offentleg høyring i forkant av planarbeidet.
- IV. Det skal etablerast ein attraktiv promenade for allmenta langs sjøen.
- V. Parkering skal løysast i eige felles anlegg.

Retningslinjer for utarbeiding av ny reguleringsplan

- a) Arealbruk for området bør vere kontor, hotell, bevertning, allmennyttige føremål (kultur, undervisning, forsamling), bustader, friområde og trafikkområde inklusiv båthamn.
- b) Reguleringsplanen skal etablere heilskaplege rammer for nye byggetiltak, slik at området kan framstå som tenleg, vakkert og imøtekommande.
- c) Grensa mellom byggjeområde og sjøområde i denne planer viser maksimum utfylling mot sjø. Endelig grense mellom byggjeområde og sjø skal fastsetjast i reguleringsplan. Heving av standard på den gamle Straumsbrua skal vere ein del av tiltaket og reguleringsplanen, slik at fritidsbåtar kan passera brua. Det bør og leggjast til rette for ei gjestehamn i området for besøkande til Straume.
- d) Det skal etablerast ein open byggjestructur og eit gangsamband som gjev

god sikt og tilgjenge gjennom og innanfor området. Maksimal gesims- / mønehøgde bør vere mellom 12 og 18 meter mot sjøfront. Bygg på høgare og eksponerte parti bør dempast i dimensjonar og uttrykk slik at området får ein mest mogleg felles karakter.

- e) Nye bustader skal gje eit breiare tilbod av bustader i Fjell kommune, som hyblar, ein- og toroms bustader, ymse spesialbustader og bustader med livsløpsstandard. Minimum 30 % av bruksarealet bør vere bustader. Minste uteopphaldsareal (MUA) per bueining skal vere 50 m². Den einskilde bustad sin minste andel MUA som privat uteopphaldsareal skal vere 15 m². Minimum ½ av uteopphaldsarealet bør vere på terreng. Areal brattare enn 1:3 vert ikkje teke med i utrekning av uteopphaldsareal. Naudsynt areal for køyretilkomst, snuplass eller byggetiltak, skal ikkje vera med i utrekning av uteopphaldsareal.
- f) I samband med utarbeiding av plan skal det lagast ein tredimensjonal fysisk modell av tiltaket.
- g) Endeleg føremål, utforming, høgder og grad av utnytting skal fastleggjast i reguleringsplan.

3.1.3 Sentrumsnært bustadområde merkt S3 a og b

Føresegner

- I. Føremål: Bustader, kontor, hotell, bevertning og allmenntilgjenge (kultur, undervisning, forsamling).
- II. Det skal utarbeidast heilskaplege reguleringsplanar etter PBL § 27-1 for områda merkt S3a og S3b.
- III. Minimum 50 % av bruksareal innanfor det einskilde planområde skal vere bustader.

Retningslinjer for utarbeiding av reguleringsplanar

- a) Planane skal etablere heilskaplege ramar for nye byggetiltak slik at områda kan framstå som tenlege, vakre og imøtekommande.
- b) Det skal etablerast ein gangforbindelse med offentleg karakter gjennom området. Tiltak av allmen interesse skal leggast til 1. etasje i bygget, primært mot gangsambandet.
- c) Nye bustader skal bidra til eit breiare tilbod av bustader i Fjell kommune som hyblar, ein- og toroms bustader, ymse spesialbustader og bustader med livsløpsstandard. Minste uteopphaldsareal (MUA) per bueining skal vere 50 m². Den einskilde bustad sin minste andel MUA som privat uteopphaldsareal skal vere 15 m². Minimum ½ av uteopphaldsareal skal vere på terreng. Areal

brattare enn 1:3 skal ikkje takast med i utrekning av uteopphaldsareal. Naudsynt areal for køyreadkomst, snuplass eller byggetiltak skal ikkje vere med i utrekning av uteopphaldsareal. Parkering for bustadene skal skje i eigne anlegg, helst i kjellar/underetasje som del av bygget.

- d) Maksimal tillaten gesims-/mønehøgd bør vere mellom 12 og 18 meter. Høgda på tillaten gesims i fasadeliv mot gate / plass bør ikkje overstige breidda på gate / plass.
- e) Endeleg føremål, utforming, høgder og grad av utnytting skal fastleggjast i utbyggingsplanen.

3.2 Serviceanlegg trafikk

- I. Føremål: Industri og administrasjon og serviceanlegg for eit trafikkselskap.
- II. Eksisterande reguleringsplan leggjast til grunn for nye tiltak.

3.3 Bustadområde

Dette er:

Etablerte bustadområde: Område som er regulert og som for det meste er utbygd.

Tettbygd bustadområde: Område som ikkje er regulert eller er under regulering.

Føresegner

- I. Føremål: Bustadområde.
- II. Nye bygg skal lokaliserast og utformast slik at det vert etablert lune og tenlege uteareal med spesiell fokus på barn sine behov. Uteareal skal ha god tilgjenge frå bustaden.
- III. Nye bustader skal plasserast og utformast slik at det ikkje vert urimeleg innsyn og til vesentleg hinder for sol og utsikt til annan bustad og eigedom.
- IV. Minimum $\frac{3}{4}$ av uteopphaldsareal skal vere på terreng. Areal brattare enn 1:3 vert ikkje teke med i utrekning av uteopphaldsareal. Naudsynt areal for køyreadkomst, snuplass eller byggetiltak tas ikkje med i utrekning av uteopphaldsareal.

3.3.1 Etablerte bustadområde

Føresegner

- I. Ved fortetting skal nye bustader ta omsyn til etablert byggjeskikk.

Retningslinjer

- a) Der gjeldande reguleringsplan er uklår med omsyn til utnytting, skal maks gesims setjast til 6,5 meter og maks mønehøgd setjast til 9,0 meter målt frå ferdig planert terreng. Krav til minste uteopphaldsareal (MUA): 200 m² for einebustad og 300 m² for tomannsbustad.

3.3.2 Tettbygd bustadområde

Føresegner

- I. Nye tiltak skal bidra til eit meir variert tilbod av bustader i Fjell kommune.
- II. Det skal utarbeidast utbyggingsplan etter Plan- og bygningslova § 28-2 for det einskilde område eller der dette er vist i gjeldande reguleringsplan.
- III. Krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er :
 - ✓ Minimum 100 m² per bueining der bruksareal (BRA) er lik eller større enn 65 m² i anna bueining.
 - ✓ Minimum 50 m² per bueining der BRA er mindre enn 65 m² i anna bueining.
- IV. Den private delen av MUA for den einskilde bustad skal vere min. 15 m².
- V. Endelege utforming, høgder og grad av utnytting skal fastsetjast i kommunestyret gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer for utarbeiding av reguleringsplanar

- a. Større variasjon i butilbodet, til dømes hyblar, to- og treroms bustader, bukollektiv, ymse spesialbustader og bustader med livsløpsstandard.
- b. Gesims- / mønehøgd bør vere mellom 6 og 12 meter. Alle høgder skal målast frå ferdig planert terreng.
- c. Inntil 25 % av samla bruksareal innanfor den einskilde bustadeininga kan nyttast til anna føremål enn bustad dersom føremålet ikkje er til sjenanse for kringliggande bustader. Slike føremål bør liggje i sokkeletasje.
- d. Parkering / garasje skal som hovudregel skje i felles anlegg. Gjesteparkering kan skje på gateplan.

3.4 Nærings- /forretningsområde merkt N1

Føresegner

- I. Verksemder som kan medføre særlege ulemper for kringliggande område for bustader og allmenntyttege føremål, som lukt, røyk eller støy, skal ikkje tillatast.
- II. Føremål: Kontor, forretning, lettare industri, handverksverksemd, bensinstasjon og trafikk.
- III. Det skal leggjast til rette for lett industri, engrosfirma, lager og sal av plasskrevjande varer.
- IV. For byggjeområde gjeld maksimal gesimshøgde 15 meter og maksimal mønehøgde 20 meter, målt over ferdig planert terreng.

Retningslinjer

- a) Plasskrevjande varer omfattar sal av bilar og motorkjøretøy, båtar, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggjeverar, hagesenter, møbelsenter, teppesenter og utsal av kvite- og brunevarer med meir.

3.5 Næringsområde merkt N2, og N3

Føresegner

- I. Verksemder som kan medføre særlege ulemper for kringliggande område for bustader og allmenntyttege føremål, som lukt, røyk eller støy, skal ikkje tillatast.

3.5.1 Næringsområde N2

Føresegner

- I. Føremål: Kontor, industri, lager og trafikk.
- II. Ved lokalisering av tiltak innanfor område merkt "Omsynssone" skal det takast særskild omsyn til barnehage når det gjeld støy, utslipp, trafikk m.m.

3.5.2 Næringsområde N3

Føresegner

- I. Føremål: Kontor, Forretning (plasskrevjande varer).

Retningslinjer

- a) Plasskrevjande varer omfattar sal av bilar og motorkjøretøy, båtar, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggjeverar, hagesenter, møbelsenter, teppesenter og utsal av kvite- og brunevarer med meir.

3.6 Offentleg byggjeområde

Føresegner

- I. Føremål: Offentlege føremål, allmennyttige føremål (kultur og undervisning) og trafikk.
- II. Nye tiltak skal ha særskilt høg arkitektonisk kvalitet utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar.
- III. Parkering skal helst skje i eigne anlegg. Sykkelparkering og tilkomst for mjuke trafikantar skal vurderast særskilt.
- IV. Område merkt "G" skal nyttast til gravplass.

3.7 Allmennyttige område

Føresegner

- I. Føremål: Skule, barnehage, idrettsanlegg og forsamlingslokale. Område merkt "B" skal nyttast til barnehage.
- II. Nye tiltak skal ha høg arkitektonisk kvalitet utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar.

3.8 Båthamn

Føresegner

- I. Føremål: båthamn
- II. Det skal utarbeidast ein heilskapleg reguleringsplan for området i samsvar med § 27-1 i plan- og bygningslova.
- III. Fram til ny plan er stadfesta gjeld denne planen sine føresegner for friområde, jf. 3.9.

Retningslinjer for utarbeiding av reguleringsplan:

- a) Området skal kunne nyttast til etablering av faste eller flytande innretningar for forøying av småbåtar, og tilhøyrande serviceanlegg i tilknytning til dette. Andre tiltak skal skje i samsvar med ny reguleringsplan for området.
- b) Planen skal vise ein samanhengande struktur for utnytting av strandlinja til tilflott / oppankring av fritidsbåtar, allmen ferdsel og mindre servicebygg knytt til dette.

- c) Planen skal etablere heilskaplege rammer for tiltak, slik at området står fram som tenleg og vakkert.
- d) Parkering skal i første rekkje etablerast med direkte tilknytning til anlegget. Der stadeigne tilhøve tilseier det, kan parkering løysast i tilknytning til hovedvegnett, med dertil eigna gangveggar til båthamna.

3.9 Anna byggjeområde

Føresegner

- I. Føremål: Uspesifiserte byggjeområde.

3.10 Friområde

Føresegner

- I. Føremål: Offentleg friområde, friluftsområde eller fellesområde for kringliggjande eigedommar. Føremålet syner også området som skal sikrast for allmenn bruk og områder som skal vere fri for terrenginngrep og andre fysiske tiltak.
- II. Område skal ha god allmen tilgjenge, spesiell med omsyn til rørslehemma, og skal oppretthaldast og utviklast som gode og trygge rekreasjonsområde. Allmenta skal ha fri ferdsel til og i strandsona.
- III. Tiltak mindre enn 25 m² bruksareal og som er i samsvar med føremålet friområde kan tillatast.

3.11 Gang- og sykkelvegen: Straumemila

Føresegner

- I. Føremål: Gang- og sykkelveg
- II. Straumemila skal opparbeidast som eit miljøskapande tiltak som sikrar gåande og syklande samanhengande rett til ferdsel gjennom området, langs strandlinja, tilgang til naturområde og allment tilgjengelege grøntområde.
- III. Der Straumemila ikkje kan etablerast i samsvar med gjeldande planar, skal det utarbeidast utbyggingsplan for denne. Tilliggjande område skal regulerast saman med Straumemila når desse har ein allmen funksjon som kan gjerast meir tilgjengeleg og / eller styrkjer Straumemila sin funksjon som turløype.

Retningslinjer for utarbeiding av utbyggingsplan(ar):

- a) Gang- og sykkelveg gjennom utbygde område skal ha fast breidde på min 2,5 meter.
- b) Gang- og sykkelvegen skal ha god belysning.
- c) Utanfor bebygde område skal det etablerast separat gang og sykkelveg med 3 meters breidde + skulder.
- d) Det skal utarbeidast ei felles norm for eintydig farge- og materialbruk for lyktestolpar, ledegjerde, sikringsgjerde, bosstativ, benker, informasjonsskilt m.m. slik at Straumemila vert lett gjenkjenneleg og triveleg.
- e) Så langt mogleg skal det leggast til rette for rullestolbrukarar. Der dette ikkje let seg gjere, må det leggjast til rette for alternative trasear slik at ferdsel ikkje vert hindra.

3.12 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF område)**Føresegner**

- I. Føremål: Landbruks-, natur og friluftsområde