



# FJELL KOMMUNE

## Føresegner

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

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

Saksnr.: 17/1834

Nasjonal arealplan-ID: 20170004

Sist revidert 05.04.18

Vedteken 03.04.18

### § 1

#### INTENSJONAR I PLANEN

Straume Handelseigedom AS ynskjer å leggja til rette for om lag 19 000 m<sup>2</sup> handelsareal fordelt på 15 000 m<sup>2</sup> plasskrevjandehandel og 4000 m<sup>2</sup> detaljvarehandel fordelt på fire bygg på Smålonane på Søre Straume i Fjell kommune. Bygga vert planlagt oppført i to til tre etasjar over terreng med delvis utnytta kjellaretasjar. Det er tenkt å leggja til rette for 3 – 7 handelsbedrifter på eigedomen.

Sidan det går ei kraftleidning gjennom området som legg beslag på store delar av området har ein valt å nytta det bandlagte området til parkering. Det er ikkje mogleg å byggja bygg for varig opphald i det bandlagte området.

Forretningsbygga skal nyttast til detaljvarehandel, daglegvarehandel og arealkrevjande volumhandel.

#### § 12-5. Nr. 1 -Bygningar og anlegg

- Forretningar - BF (1150)
- Andre idrettsanlegg pumtrack

#### §12 – 5.Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- Veg - SV (2010)
- Køyreveg – SKV (2011)
- Fortau – SF (2012)
- Gangveg – SGG (2016)
- Annan veggrunn – teknisk anlegg – SVT (2018)
- Annan veggrunn – grøntareal – SVG (2019)
- Kollektivhaldeplass – SKH (2073)
- Parkeringsplassar – SPA (2080)

#### § 12 – 6 -Omsynssoner

- Høgspenningsanlegg inkl.høgspenkablar (370)

#### § 12-7 Føresegnområde

- Vilkår for bruk av areal

### § 2

#### FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

#### 2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

##### 2.1.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 19.02.18 skal leggjast til grunn for disponering av planområdet.

##### 2.2 Overvatn

Det er utarbeidd ein VA- rammeplan i samband med reguleringsplanen. Prinsippa om lokal handtering av overvatn skal leggjast til grunn for utbygging og tiltak i planområdet. Det er ikkje tillate å auka vassføringa nedstraums planområdet. Det skal gjennomførast naudsynte fordrøyningstiltak for å sikra dette innanfor planområdet. Det akseptarast ikkje auka frå planområde jamfør dagens situasjon

##### 2.3 VA-rammeplan

Det er i samband med reguleringsplanen utarbeida VA – rammeplan i samsvar med Fjell kommune si VA – norm. VA -rammeplan er førande for utbygginga i planområdet. Det skal gjerast ei vurdering av overvatn, overflatevatn og dreinsvatn ved søknad om rammeløyve i byggeområda.

##### 2.4 Avfallshandtering og massedeponering

Avfallshandtering skal løysast i kvart enkelt bygg.

##### 2.5 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Tiltak skal utformast på ein slik måte at området får eit heilskapleg preg og med god arkitektonisk utforming. Kvalitetsprogram som omtala i punkt 2.10 er skal leggjast til grunn for utforminga.

Fasade skal ha ein god arkitektonisk utforming med eit variert uttrykk gjennom:

- Det skal nyttast variasjon internt i alle fasadane.
- Ein god materialbruk som harmonera med omjevna.
- Det skal nyttast innslag av tre og glas i fasaden jmf kvalitetsprogrammet datert 19.02.18
- Det skal nyttast ulike fargar som er beskrevet i kvalitetsprogrammet 19.02.18
- Fasadar lenger enn 30 meter skal ha variasjon eller brot/spill i fasaden.

- Brot i fasaden skal vere vertikale vindaugsparti som er lyssett jmf kvalitetsprogrammet datert 16.02.18.
- Eller på annan måte som gjer god estetikk og er tilpassa bygningsmiljøet og omgjevnaden.

## 2.6 Planeringsnivå - Massebalanse

Det skal leggest til rette for god massebalanse så langt som mogeleg innanfor planområdet.

## 2.7 Terrengutføring

Ubygde område som grensar mot Aarefjordvegen, Idrettsvegen og området mot vest skal utførast på ein god estetisk måte. Uteareala skal knytast saman med tilstøytane gang- og sykkelveggar. Skjeringar og fyllingar skal liggja innanfor byggeområda og skjermast med vegetasjon jmf kvalitetsprogrammet datert 19.02.18.

## 2.8 Kvalitetsprogram for Smålonane

Kvalitetsprogrammet datert 19.02.18 skal leggest til grunn for prosjektering og opparbeiding av bygg og grøntareal innanfor planområdet.

Føremålet med kvalitetsprogrammet er å utvikle området i ein heilskap. Kvalitetsprogrammet omhandlar prinsipp som:

- Området og plassering av bygga
- Arkitektur, estetikk og fasade
- Universell utforming
- Terrengutføring
- Siktelinjer
- Plantersetting
- Inngangen til Straume sentrum
- Tilgjenge for alle
- Korleis få store bygningsvolum til å fungere
- Variasjon i fasaden og materialbruk
- Område for pumprack
- Ubygde areal og plantersetting

## 2.9 Universell utforming/tilgjenge

Prinsippa for universell utforming og kvalitetsprogrammet datert 19.02.18 skal leggest til grunn ved utforming av alle publikumsretta bygningar, fellesareal, offentlege trafikkanlegg, uteareal m.m. Minimum 5% av alle parkeringsplassar skal vera utforma for rørslehemma.

## 2.10 Tilrettelegging for bosshandtering

Bosshandtering skal løysast i kvart enkelt bygg.

## 2.11 Støy

Støy i bygge- og anleggsperioden skal vurderast i tråd med tilrådingar i støyretningslina T-1442. Det må utformast ein driftsplan med prognose for støy.

Varsling av støyande arbeid må skje som skildra i T-1442.

## 2.12 Byggegrenser

Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensene som er angitt i plankartet.

## 2.13 Byggehøgder

Regulerte byggehøgder er angitt innanfor for kvart einskild byggjefelt. Maks gesimshøgde er vist frå gjennomsnittleg planert terreng. Tekniske installasjonar som heishus, trappesjakt, ventilasjon skal integrerast i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte. Det kan tillast mindre takoppbygg på inntil 3,2 m over angitt maksimal byggehøgde. Takoppbygg skal plasserast minst 3m bak frå fasadelinje.

## 2.14 Grad av utnytting

Maksimal utnyttingsgrad er angitt i plankartet for kvart einskild byggjefelt.

## 2.15 Ytre Miljøplan

Plan for ytre miljø (YM-plan) skal utarbeidast i starten av prosjekteringsfasen. YM – Planen skal vere ei sjekklister, og sikre at føringar, krav og at de relevante vedtak og avgjerd frå tidlegare planfasar ivaretakast i bygge- og anleggsperioden. Planen skal også gjere greie for:

- Trafikkavvikling og driftstider
- Trafikktryggleik for alle trafikantgrupper

## 2.16 Varelevering

Varelevering skal løysast i samsvar med illustrasjonsplan datert 19.02.18.

## 2.17 Nettstasjon

Det kan etablerast to nettstasjonar innanfor planområdet. Nettstasjonane må plasserast i samsvar med BKK sine retningslinjer.

## § 3

### REKKEFØLGJEKRAV

#### 3.1 Tiltak innanfor planområdet

##### 3.1.1 Rammeløyve

Før rammeløyve kan gjevast for BF1 – BF4 skal det utarbeidast ein detaljert situasjonsplan i målestokk M=1:500. Planen skal visa korleis intensjonane i illustrasjonsplan og kvalitetsprogram er oppfylt og skal gjere greie for :

- Plassering av bygg med inngangsparti.
- Korleis dei forhold seg til terreng.
- Nøyaktig plassering av internveggar med høgder.

- Sol/skugge situasjon. Det skal leverast dokumentasjon i form av snitt og illustrasjonar som visar fjernverknad og skuggeverknad bygga vil ha på omgjevnaden.
- Bygge – og planeringshøgder
- Parkering for bil og sykkel
- Tilkomst for mjuke trafikantar
- Løysingar for tekniske anlegg
- Lyssetting
- Plansetting
- Dekke i område for trafikantar og i område for mjuke trafikantar.
- Ubygde areal

Før rammeløyve kan gjevast skal det utarbeidast en skriftleg utgreiing for arkitektur, estetikk og kvalitet. Utgreiinga skal vise korleis kvalitetsprogram er oppfylt (materialval, fasadeløysning, mv).

3.1.2 Før bruksløyve kan gjevast innanfor BF1 -BF4 skal:

- 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\_SG3
- jmf. plankart datert 15.02.18 vera ferdig bygd.

3.1.2.1 f\_SF5 skal opparbeidast med fast dekke og kantstein i same utforming som Straume sentrum .

3.1.3 Skilt og reklame  
Før bruksløyve kan gjevast innanfor BF1 – BF4 skal det sendast inn eigen søknad som visar plassering og utforming av skilt.

3.1.4 Pumptrack  
Før bruksløyve kan gjevast innanfor BF1 skal område BAI med pumptrack vere opparbeida og ferdigstilt.

## § 4 EIGARFORM

### 4.1 Offentlige arealformål

4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:

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

### 4.2 Felles arealformål

- f\_BAI

4.2.1 Eigartilhøve vegar og fortau:

- f\_SV
- f\_SF3
- f\_SF5
- f\_SVT1

4.2.2 Eigartilhøve parkeringsplassar

- f\_SPA

## § 5 BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

### 5.1 Forretningar

#### 5.1.1 Definisjon detaljvarehandel:

- Daglegvarer - inkluderer daglegvarebutikker og daglegvarer som omsettast i spesialbutikker.
- Utsalsvarer - inkluderer butikkar som sel tekstilar, interiør, bøkar, apotekvare, og fargehandel, samt spesialbutikker med blommar, kjæledyr, klokker og gullsmid.

#### 5.1.2 Definisjon av plasskrevjande varehandel

Plasskrevjande varar omfattar sal av bilar og motorkøyretøy, båtar, landbruksmaskinar , trelast og andre større byggjevarar, hagesenter , møbelsenter, teppesenter og utsal av kvite og brunevarar med meir.

### 5.2 BF1 – BF4

Områda BF1 – BF4 kan nyttas til detaljvarehandel og plasskrevjande varehandel.

#### 5.2.1 Plasskrevjande varehandel

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

#### 5.2.2 Detaljvarehandel

Det kan etablerast inntil 4000 m<sup>2</sup> detaljvarehandel innanfor området.

### 5.3 Andre idrettsanlegg pumptrack

Innanfor BAI kan det etablerast pumptrack eller liknande.

## § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

- 6.1 Veg**  
f\_SV er eksisterende utbetra fellesveg og skal regulerast slik den er vist i plankart datert 15.02.18.
- 6.2 Køyreveg**  
o\_SKV er offentlig køyreveg og er eksisterende veg.
- 6.3 Fortau**  
o\_SF1, o\_SF2, f\_SF3 o\_SF4, f\_SF5 er fortau i planområde og skal regulerast slik dei er vist i plankartet datert 16.02.18.
- 6.4 Gangveg**  
o\_SGG er offentlig gangveg og skal regulerast slik den er vist i plankartet datert 15.02.18.
- 6.5 Annan veggrunn – teknisk anlegg**  
Områder merka o\_SVT skal nyttast til anna trafikkareal som rekkverk, mur og trafikkøy.
- 6.6 Annan veggrunn – grønt areal**  
Områder merka o\_SVG skal nyttast til anna trafikkareal. Det kan innanfor føremålet plasserast veglys, murar, rekkverk og anna turvande føremål som har tilknytning til vegen sin funksjon.
- 6.7 Kollektivhaldeplass**  
o\_SKH1 – o\_SKH2 er offentlege kollektivhaldeplassar og skal regulerast slik dei er vist i plankartet datert 15.02.18.
- 6.8 Parkering**  
f\_SPA skal nyttast til parkeringsplassar, og er felles for BF1-BF4. Det skal etablerast opptil 305 parkeringsplassar samt sykkelparkeringsplassar innanfor føremålet.

## § 11 OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

- 11.1 Sikringssone** (pbl § 11-8 a)
- 11.1.1 Innanfor frisktsona skal avkjørslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.
- 11.2 Høgspenningsanlegg inkl. høgspenkablar, H370**
- 11.2.1 I område avsett til omsynssone høgspenningsanlegg (H370) skal det ikkje etablerast bygg for varig opphald.

## § 12 FØRESEGNSOMRÅDER

(pbl § 12-7)

- 11.3 Vilkår for bruk av areal**
- 11.3.1 Innanfor føresegningsområde #1 skal det byggast kulvert for gangveg. Kulverten skal detaljprosjekterast i byggeplan, og skal godkjennast av vegmynde før bygging.
- 11.3.2 Innanfor føresegningsområde #2 kan det byggast trapp for tilkomst til busslomme. Trapp utformast slik at nedlaupet er parallelt med vegen.