

FJELL KOMMUNE

Reguleringsføresegner for:

jf plan- og bygningslovens (pbl) § 26

Ny offentlig veg mellom Søre Straume og Ebbesvik - reguleringsendring

Del av Gnr 45, Bnr 1, 3, 5 og 8

Plannr.

Datert 10.06.2011

§1

GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er synt med grenseliner på plankart datert 10/6-2011
- 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål etter PBL §§ 12-5 og 12-6.

1 - Busetnad og anlegg

- næringsverksemd
- avlaupsanlegg/pumpestasjon

2 - Samferdsle og teknisk infrastruktur

- køyreveg
- gang- og sykkelveg
- gangveg/gangareal
- fortau
- annan veggrunn – grøntanlegg

5 – Lnf-område

- friluftsområde

- 1.3 Etter at denne planen med tilhøyrande føresegner er stadfesta kan det ikkje gjerast gjeldande privatrettslege avtaler som er i strid med planen og føresegnene.
- 1.4 Innafor ramma av plan- og bygningslova med forskrifter kan kommunen gjera mindre vesentlege unntak frå reguleringsføresegnene når særlege grunnar taler for det.
- 1.5 Ved sidan av desse reguleringsføresegnene gjeld plan – og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggeforskrifter.

§ 2 FELLES FØRESEGNER

2.1 Utfyllande planer – byggeplan samferdselsanlegg (Skv_1 og 2)

2.1.1 Før det kan godkjennast tiltak i planområdet skal ei teknisk plan/byggeplan for heile området for SKV_1 og 2 vere utarbeidd, som sikrar samordning av elektrisitetsforsyning, vatn, avlaup og tele.

2.2 Detaljplanar næringsområda(AN_1 og 2)

2.2.2 Før søknad om løyve til tiltak vert handsama, skal det liggje føre ein detaljert plan for det einskilte felt som skal syne:

- Eventuelle grenser
- Plassering og funksjon av bygningar, med høgder og takform
- Avkjørsler med interne vegar og ggangvegar
- Parkerings- og utendørsanlegg med terrenghandsaming og framtidig vegetasjon
- Korleis krav om universell utforming er løyst

2.3 Terrenghandsaming

2.3.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Større trær og annan verdifull vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.

2.3.2 På austsida av SKV_1 skal fyllinga avsluttast med ein steinmur for å tryggje at vegfyllinga ikkje slår ut i vannet.

2.4 Universell utforming

2.4.1 I heile planområdet skal det leggjast til rette for at funksjonshemma kan få tilgjenge. Dette gjeld spesielt der det vert aktuelt å etablere underganger.

2.5 Rekkefølgekrav

Gangstien langs Ebbesvikvatnet skal opparbeidast samstundes med vegbygginga. Det vert ikkje gjeve midlertidig bruksløyve før gangstien er opparbeidd.

§ 3 BUSETNAD OG ANLEGG (pbl § 12-5, ledd nr. 1)

3.1 NÆRINGSVERKSEMND (AN)

3.1.1 I byggjeområde AN_1 og 2 kan det innafor byggjegrensene førast opp bygg for forretning, kontor eller lettare industriverksemnd med tilhøyrande hall for lager/produksjon samt parkeringshus. Det kan ikkje startast opp verksemnder for å drive detaljvarehandel.

3.1.2 Det kan førast opp bygg med inntil 4 høgder over bakkenivå. Maks tillaten gesimshøgde er 14,0 m rekna frå planert bakkenivå. Bya vert sett til 75%. Maksimal mønehøgde er 17 meter.

3.1.3 Parkeringsdekning med minimum

- 1 plass per 100 m² BRA kontor og lager, minimum 10 plasser
- 1 plass per 50 m² BRA forretning og lager/produksjonsbygg, minimum 10 plasser
- 5% av parkeringsplassane skal vere for funksjonshemma.

- 3.1.4 Dei einskilde fløyar skal om mogeleg ha variasjon i gesimshøgde av omsyn til lys- og vindtilhøve og det estetiske uttrykk.
- 3.2 AVLAUPSANLEGG (AAA)
- 3.2.1 På AAA_1 kan det etablerast pumpestasjon med pumpehus for drift av offenleg pumpeleidning for avlaup.

§ 4

SAMFERDLE OG INFRASTRUKTUR

(pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

4.1 Køyreveg

- 4.1.1 Ny offentlig veg (SKV_1 og 2) skal opparbeidast i samsvar med normalprofil synt på plankartet. Siktliner i kryss med Fylkesveg 233 til Snekkevik og i avkjørsler skal vere 6 x45 meter.
- 4.1.2 SKV_3 er ei privat avkjørsle til eit bustadfelt
- 4.1.3 SKV_4 er ei privat veg opparbeidd mellom ei avkjørsle på SKV_1 og rundkøyring ved Straume Teknologisenter

4.2 Fortau

- 4.2.1 Det skal opparbeidast fortau med min. bredde 2,5m i samband med busslommer.
- 4.2.2 SF_1 er eit privat fortau parallellt med SKV_4.

4.3 Gangareal

- 4.3.1 SG_1 er eit offentlig gangareal mellom SKV_4 og SKV_1 som kan nyttast av allmenta som trafikkisikker adkomst til busslommar på kvar side av vegen. Den eine armen er ei rampe tilknytta kulvert under SKV_1.
- 4.3.2 På området kan det gjerast terrenginngrep for å leggja til rette for gangvegar, trapper, murar og ramper med omsyn til universell utforming

4.4 Gang- og sykkelveg

- 4.4.1 Gang- og sykkelveg skal knyttast til gang- og sykkelveg-nettet i kvar ende av vegen. Stigningstilhøvet kan vere som for køyreveg sjølv om dette ikkje kjem innfor kravet til universell utforming.
- 4.4.2 Det kan leggjast grøfter for vass, avlaup og strøtleidningar innfor arealet.

4.5 Annan veggrunn - grøntareal

- 4.5.1 Arealet kan nyttast til skjeringar og fyllingar. Der det er naudsynt skal fyllinga avsluttast med ein steinmur for å unngå fylling i Ebbesvikvatnet og Skogavatnet.

4.6 Trase for teknisk infrastruktur (Vertikalnivå 1)

- 4.6.1 På området kan det plasserast teknisk infrastruktur som vass- og avlaupsleidningar, drensleidningar, overvannsleidningar, sterk- og svakstrømsleidningar, høgspenteleidningar, røyr for gass og fjernvarme med tilhøyrande kummer, sandfang, stakerøyr, stengekranar m.m.

4.7 Tekniske konstruksjonar/kulvert (Vertikalnivå 1)

- 4.7.1 På området kan det etablerast kulvert .
- 4.7.2 Kulverten er open for ållmenn ferdsle og driftsansvar ligg på off. vegstyresmakt.
- 4.7.3 Driftsansvar kan liggja på offentlege etater eller private.
- 4.7.4 Teknisk utforming av kulvertkonstruksjon med tilhøyrande vingemurar, rekkverk og avlastningsplater skal godkjennast av offentlig vegstyresmakt.

§ 5

LNF-OMRÅDE
(pbl § 12-5. ledd nr. 6)

3,1 Friluftsområde (LNFRF)

- 3.1.1 I området kan det ikkje førast opp bygg eller konstruksjonar som er til hinder for å nytta området som friluftsområde.
- 3.1.2 Så langt råd er skal eksisterande terrengform og vegetasjon takast vare på.
- 3.1.3 På området kan det gjerast terrenginngrep for å leggja til rette for gangveggar, trapper, murar og ramper med omsyn til universell utforming. Fundament for gangbro samt betongkonstruksjonar i samband med undergang/rampar kan etablerast.