



Fet kommune

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR STANGESKOVENE FETSUND (GNR/BNR 19/10 OG 19/25 M.FL.)

PLANNUMMER: 0103 R1801

**Planen er datert 05.11.2018**  
**Bestemmelser er datert 05.11.2018**  
**Vedtatt av Fet kommunestyre\_\_\_\_\_**

*Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8.*

## 1 GENERELT

1.1 I planen er det regulert områder for følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Forretninger – (1150)
- Vann- og avløpsanlegg anlegg (1540)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5, nr. 2)

- Kjørevei – offentlig, felles og privat (2011)
- Fortau – offentlig og felles (2012)
- Annen veigrunn – teknisk infrastruktur (2018)
- Parkeringsplass (2082)

GRØNNSTRUKTUR (pbl §12-5, nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm – VS (3060)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl. § 12-5 nr. 6)

- Naturområde i vassdrag (6230)
- Småbåthavn (6610)

HENSYNSSONER I REGULERINGSPÅN (§ 12-6)

- Sikringssone frisikt (§ 11-8 a) (H140)
- Høyspenningsanlegg (H\_370)
- Hensyn bevaring naturmiljø (H\_560)

## **2 FELLESBESTEMMELSER**

### **2.1 Utforming av bebyggelse**

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse skal det utarbeides en helhetlig situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200.

Planen skal vise:

- bebyggelsens plassering og omfang, med angitt bruk, og spesifisert høyde, takform og materialbruk
- adkomst, parkering og interne kjøre- og gangarealer
- renovasjonsløsning
- opparbeidelse av utvendige arealer inkl. belysning og evt. grøntområder
- terrengbehandling
- håndtering av overflatevann

I tillegg skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter og virkning, både i forhold til tiltaket isolert sett og tiltakets påvirkning på omgivelsene.

### **2.2 Adkomst til bebyggelse, tilgjengelighet inne i bebyggelsen m.v., skal utformes etter retningslinjene for universell utforming.**

### **2.3 Geotekniske forhold**

I forbindelse med terrenginngrep og planeringsarbeider er det krav til geoteknisk dokumentasjon.

### **2.4 Ny støyfølsom bebyggelse og utearealer skal tilfredsstill Miljøverndepartementets forskrifter om innendørs og utendørs støy i tabell 3 i retningslinjer T-1442/2016.**

### **2.5 Ny bebyggelse i planområdet må plasseres med en høyde for topp fundament/grunnmur på minimum kote 106,5, for å unngå potensiell flomfare.**

## **3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (IHT. PBL. 12-5 NR. 1)**

### **3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)**

Det tillates tilbygg, påbygg og nybygg i tilknytning til eksisterende bebyggelse og samsvar med formålet. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse i form, material- og fargebruk.

#### **3.1.1 Grad av utnyttning**

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse %BYA = 20%.

#### **3.1.2 Byggehøyde**

Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 9 m og mønehøyde inntil 7 m over gjennomsnittlig planert terreng.

#### **3.1.3 Boligparkering**

Det skal avsettes areal for oppføring av 2 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav minst en i garasje. Biloppstillingsplass tillates foran garasje forutsatt tilstrekkelig areal. Det skal også avsettes plass til sykkelparkering med 2 plasser pr. boenhet.

### **3.2 Forretning (F)**

Innenfor forretningsformålet kan det kun etableres forretning for plasskrevende varehandel som salg av trelast og andre større byggevarer. Detaljvarehandel tillates ikke. Situasjonsplan datert 09.03.18, revidert 27.06.18, utarbeidet av Moderno AS, skal være retningsgivende for plassering og utforming av ny bebyggelse med tilhørende adkomst, parkerings- og manøvreringsarealer.

#### **3.2.1 Utnyttelsesgrad**

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse %BYA = 60 %.

#### **3.2.2 Byggehøyder**

Bebyggelsen kan oppføres med gesims- og mønehøyde inntil 10 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Ny bebyggelse må plasseres med en høyde for topp fundament/grunnmur på minimum kote 106,5, for å unngå potensiell flomfare.

#### **3.2.3 Kvalitet og estetikk**

I forbindelse med byggesaksbehandling skal virkningen av omsøkt bebyggelse ses i sammenheng med tilpasning omgivelsene, eventuelle ulemper av dette skal søkes redusert.

#### **3.2.4 Parkeringsdekningen:**

Det skal opparbeides maks. 30 parkeringsplasser. Av disse skal min. 2 plass opparbeides og reserveres bevegelsehemmede. Det skal settes av minimum 8 sykkelparkeringsplasser.

Plassering skal avklares ifm. situasjonsplan/utomhusplan.

#### **3.2.5 Gjerde:**

Det tillattes oppføring av gjerde med høyde 2,3 meter. Inntil 1 meter fra formålsgrense i nord og i samsvar med byggegrense i vest. Mot offentlig og privat veg stilles det krav om at gjerde skal ha en god estetisk utforming med vekt på bestandige materialer og variasjon.

## **4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (IHT. PBL. 12-5 NR. 2)**

4.1 Nye private trafikkarealer skal opparbeides som vist i planen og iht. "Felles kommunal teknisk byggenorm".

4.2 Innenfor området f\_P kan det etableres parkering som er felles for området regulert til forretning og småbåthavn.

## **5 GRØNNSTRUKTUR (IHT. PBL. 12-5 NR. 3 )**

### **5.1 Vegetasjonsskjerm (GV1 og GV2)**

Områdene skal opprettholdes som en grønn buffer med kantsonevegetasjon mot Holsevja.

Vegetasjonsskjermen skal ha en skjermende effekt mot evja.

Eksisterende vegetasjon bevares og evt. suppleres med ny stedegen/naturlig vegetasjon.

## **6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (IHT. PBL. 12-5 NR. 6 )**

### **6.1 Småbåthavn (f\_SB)**

Innenfor området kan det etableres småbåthavn som er felles for eiendommene gnr/bnr 19/10 og 19/25.

### **6.2 Naturområde i vassdrag (o\_NS)**

Området er en del av Holsevja. Det tillates ikke inngrep i evja og dens strandsone.

## **7 HENSYNSSONER (IHT. PBL. 12-6)**

- 7.1 Sikringszone; frisikt (H140\_1-4)  
Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt med gjerder, busker eller andre sikthindre med en høyde større enn 0,5 m over tilstøtende vei's planum.
- 7.2 Faresone; høyspenningsanlegg (H370\_5)  
Innenfor faresonen tillates ikke etablert ny bebyggelse eller anlegg, men det tillates hageanlegg og overflateparkeringsplasser.
- 7.3 Hensyn bevaring naturmiljø (H560\_6-7)  
Innenfor hensynssonen tillates ikke inngrep som forringer naturmiljøet.

## **8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 8.1 Før utbygging av tekniske anlegg kan iverksettes, skal detaljplaner for nye vei-, VA-anlegg og overflatevannshåndtering være godkjent av kommunen. Overvann forutsettes håndtert lokalt. EUs rammedirektiv og tilhørende vannforskrift skal være premissgivende for planene. I tillegg skal tiltak iht. kap. 8 i "Kommunedelplan energi- og klima, Fet kommune 2011-2021", være retningsgivende.  
Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner som omfatter tiltak i direkte tilknytning til fv. 279 før igangsettelse kan gis.
- 8.2 Når nye regulert adkomst på gnr/bnr 19/25 tas i bruk, skal avkjørsel fra fv 279 til 19/10 og 19/25 som er regulert stengt på plankartet, stenges.
- 8.3 Før igangsettingstillatelse gis, må det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevann og slokkevannsuttak og plan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/ adkomst for brannvesenet iht. TEK17 og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
- 8.4 Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk jfr. Pbl. 12-7 nr. 4. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivare tatt iht brannteknik forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
- 8.5 Adkomst, parkeringsplasser, utearealer og renovasjonsløsning i tilknytning til forretningsvirksomheten, skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelsen innenfor området tas i bruk.