



Fet kommune

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

PLANNUMMER: 0103 R1801

**Planen er datert 05.11.18, sist revidert 02.04.19  
Bestemmelser er datert 05.11.18, revidert 02.04.19  
Vedtatt av Fet kommunestyre 13.05.19**

## **1 GENERELT**

1.1 I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

- 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 REGULERINGSPLAN (§ 12-6)**

- Sikringszone friskt (§ 11-8 a) (H140)
- Ras- og skredfare (H\_310)
- 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 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.

#### **3.1.1 Utnyttelsesgrad**

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse %BYA = 60 %.

#### **3.1.2 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.

#### **3.1.3 Kvalitet og estetikk**

I forbindelse med byggesaksbehandling skal virkningen av omsøkt bebyggelse ses i sammenheng med tilpasning omgivelsene.

#### **3.1.4 Parkeringsdekningen:**

Det skal opparbeides maks. 30 parkeringsplasser. Av disse skal min. 2 plasser opparbeides og reserveres bevegelsehemmede. Det skal settes av minimum 8 sykkelparkeringsplasser. Plassering skal avklares ifm. situasjonsplan/utomhusplan.

#### 3.1.5 Gjerde:

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

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

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

For å sikre at vann ikke ledes ut i fylkesvegen må avkjørsler til denne ha et lengdeprofil med fall fra hovedvegen: På de første 2 meter bør avkjørsler ha et jevnt fall fra vegkant på totalt 5 cm (dvs. et fall på - 2,5%) jf. vegnormalenes N100 pkt. D.1.4.1. På de neste 3 meter bør det være en naturlig overgangskurve til avkjørselens videre forløp. Når avkjørsel går over veggrøft må det legges drenerør i tilstrekkelig lengde og med en diameter på minst 300 mm. Røret må legges slik at grøftevannet får fritt avløp jf. «Krav til utforming av avkjørsel».

#### 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 Holvevja. 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)

Felles småbåthavn skal nyttes av eiendommene innenfor planområdet og tilstøtende naboskap.

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

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

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

#### 7.1 Sikringssone; frisikt (H140\_1)

Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt med gjerder, busker eller andre sikthindre med en høyde større enn 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

#### 7.2 Faresone; ras- og skredfare (H310\_2)

Innenfor faresonen er skråningsstabiliteten dårlig. Alle tiltak og terrenginngrep, både midlertidige og permanente, må avklares med hensyn til stabiliteten. Det forutsettes at tiltak kan bygges kompensert, slik at de ikke påvirker skråningsstabiliteten.

7.3 Faresone; høyspenningsanlegg (H370\_3)  
Innenfor faresonen tillates ikke etablert ny bebyggelse eller anlegg, men det tillates hageanlegg og overflateparkeringsplasser.

7.4 Hensyn bevaring naturmiljø (H560\_4-5)  
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. 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 ivaretatt 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.