

FJELL KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅGOTNES SKULE- OG IDRETTSOMRÅDE

Føremål

Føremålet med planarbeidet er å få avklart planar for vidare utvikling av Ågotnes skule- og idrettsområde.

§ 1

GENERELT

Reguleringsområdet er vist med reguleringsgrense på plankart datert 2007-10-15. Planen avløyser tidlegare planar i området.

1.1 Reguleringsføremål

Området er regulert til følgjande føremål:

Pbl § 25. 1. ledd nr.1

Byggjeområde

- offentlege bygningar
(skule, barnehage, helse – og tenestesenter, ålmennyttig føremål)

Pbl § 25. 1. ledd nr.3

Offentlege trafikkområde

- Kjøreveg, gang- og sykkelveg / fortau,
kjørbar gang- sykkelveg, parkeringsplass
kollektivtrafikkterminal og anna trafikkareal.

Pbl § 25. 1. ledd nr. 5

Fareområde

- Høgspenningsanlegg luftleidning

Pbl § 25. 1. ledd nr. 6

Spesialområde

- Frisiktsone, friluftsområde, idrettsanlegg, bevaring av
landskap/vegetasjon og steingard, og kommunalteknisk
anlegg.

1.2 Forholdet til privatrettslege avtalar

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjent, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen eller føresegnene.

1.3 Unntak frå føresegnene

Kommunen kan tillate mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene der dei finn det tenleg, innanfor dei lover, bygningsføresegner og tekniske krav til sikring som gjeld innanfor planområdet.

§ 2

FELLES FØRESEGNER

2.1 Byggeskikk – landskap - miljø

Ved utbyggingar og framføring av veg/fortau/avkjørsel skal det leggjast vekt på tilpassing til landskap og eksisterande miljø. Så langt som råd skal ein unngå dominerande fjellskjæringar og / eller steinfyllingar.

Det skal leggjast vekt på god arkitektonisk utforming og materialbruk i tråd med byggetradisjonen i kommunen.

Bygningar, konstruksjonar og uteanlegg i området skal planleggjast for miljø- og helsemessig tilfredsstillande løysningar. Dette skal vere dokumentert i samband med byggjemelding.

Området skal før utbygging vere vurdert m.o.p. fare for radon stråling.

2.2 Grad av utnytting/ byggjehøgde/ takform

Grad av utnytting i prosent BYA, definert som største lovlege byggjeareal rekna i prosent av tomtearealet (medrekna uthus, garasje og andre bygg), er vist på plankartet.

2.3 Parkering

Der ikkje anna er vist på plankartet skal naudsynt parkering for byggeområda opparbeidast på eiga tomt.

Planar for opparbeiding av offentlege parkeringsanlegg skal godkjennast av kommunen. Det skal leggjast vekt på god utforming, lyssetjing og planting.

2.4 Tekniske anlegg

Før områda vert bygt ut må det liggja føre godkjente kommunaltekniske planar.

Lokalisering av trafokiosk (ar) skal skje etter tilvising frå BKK og godkjennast av kommunen. Så langt som råd skal dette løysast innafør nye bygg.

Straum-, telefon- og TV-kablar skal så langt råd er leggjast i felles grøft, og i størst mogeleg grad samordnast med tekniske anlegg elles.

Lyssetjing langs vegar, parkeringsplassar og utomhusområde skal så langt som råd er samordnast for å oppnå ei heilskapeleg lyssetjing.

Eksisterande luftspenn av el. og tele skal i samband med nye tiltak i størst mogleg grad utførast som kabelanlegg.

2.5 Byggjegranser

Bygg skal ikkje plasserast innanfor byggjegransene langs vegar som vist på planen. Der ikkje anna er vist gjeld byggjegrænse 30 m langs riksveg, 15 m langs fylkesveg og 5 m frå vegkant / fortauskant langs kommunal veg og fellesveg. I byggeområder og på tomstar med regulert byggjegrænse skal nye bygg plasserast innanfor denne. Der plankartet ikkje viser byggjegrænse mot naboeigedom er denne 4 m frå eigedomsgrænse.

2.6 Kulturminneundersøking

Tilhøve som gjeld kulturminneundersøkingar må avklarast med Fylkeskommunen før utføring av tiltak etter planen.

2.7 Universell utforming

Bygningar med uteområde, konstruksjonar, anlegg og offentleg trafikkområde skal til retteleggjast med universell utforming.

§ 3

BYGGJEOMRÅDE

3.1 Offentlege bygg

Områda skal nyttast for offentlege bygg slik det går fram av planen. Områda skal byggjast ut etter planar som skal godkjennast av kommunen.

3.1.1 Skule (OS)

Området er avsett til skuleføremål med tilhøyrande anlegg. Parkering til skulen skal skje på regulerte offentlege parkeringsanlegg i området.

Bygningar kan oppførast i 2 etasjar pluss underetasje, med maks byggjehøgde på 15 meter over gjennomsnittleg terreng.

3.1.2 Barnehage (OB)

Barnehagen kan førast opp i 2 etasjar inklusiv underetasje der terrenghøgda ligg til rette for det, med gesimshøgde på inntil 6 m og mønehøgde inntil 8 m.

Det skal leggjast vekt på å skape gode og differensierte uteopphaldsareal og leikeplassar for barnehagen. Uteareala skal vere skjerma mot vind og ikkje vere skuggelagt større deler av dagen.

3.1.3 Helsesenter (OH)

Området skal nyttast for helsesenter med tilhøyrande anlegg. Deler av parkeringsbehovet i tilknytning til anlegget kan dekkjast innanfor areal sett av til helsesenter, og resten innanfor øvrige offentlege parkeringsanlegg i området.

Bygningar kan førast opp i 2 etasjar pluss underetasje der terrenghøgda ligg til rette for det, med gesimshøgde på inntil 7 m og mønehøgde inntil 12 m i forhold til planeringshøgda på nedsida av huset.

3.1.4 Almennyttig føremål

Områda skal nyttast til tribunar, garderobar og klubbhus i tilknytning til idrettsanlegg. Områda er markert på plankartet som Å1 og Å2. Bygningar kan førast opp i 2 etasjar med gesimshøgde på inntil 7m, og mønehøgde inntil 12 meter over gjennomsnittleg terreng.

§ 4

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

Offentlege trafikkområde skal delast inn og opparbeidast slik det går fram av planen.

Regulert kjøreveg er vist med kjørefelt og skulder (asfaltert breidde). Sideareal i form av grøfter, skjæringar og / eller fyllingar er regulert som anna trafikkkareal.

4.1 Godkjenning av byggeplanar

Byggeplanar for veganlegg, kollektivterminal og parkeringsplassar, skal godkjennast av kommunen.

4.2 Estetisk miljø

Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar og tilpassing til eksisterande miljø og terreng , val av materialar, vegetasjon og belysning. Terrenginngrep i samband med veganlegg skal skje mest muleg skånsamt.

Vegskjeringar og –fyllingar skal såast til eller handsamast på annan tiltalende måte. Det bør vurderast slakkare skråningar enn vist i reguleringsplanen dersom grunneigarar godtek dette. Dette bør gjennomførast for å kunna gjera seg nytte av område inntil skulderkant på ny veg.

§ 5

FAREOMRÅDE

Områda er regulert til fareområde på grunn av framføring av høgspenningsanlegg.

5.1 300 kv høgspenning

Fareområdet omfattar 300 kv høgspenning.

Tryggingssavstanden for høgspenninga er på 10 meter ut frå ytterste fase av leidninga. Det er forbod mot å føre opp bygningar i tryggingssona. Denne er vist med skravur i plankartet.

§ 6

SPELALOMRÅDE

6.1 Friluftsområde på land

Bruken av områda skal vera som i dag. Det skal ikkje førast opp bygg eller anlegg som kan hindra tilkomst og allmenn ferdsle i områda.

6.2 Frisiktsone

I frisiktsone er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og plantingar o.a. som er til hinder for fri sikt i høgde 0.5 m over vegplanet.

Nødvendig frisikt skal vere opparbeidd før veganlegg /avkjørsler vert tekne i bruk.

6.3 Kommunalteknisk verksemd

Det vert sett av eige område til containerar og avfallshandtering. Området er vist på plankartet med forkorting KV.

6.4 Bevaring av landskap og vegetasjon

I planområdet er det ein steingard i skiljet mellom Ågotnes og Angeltveit/Vindenes som skal bevarast. Denne har ei tryggingssone på 5 meter ut frå kvar side av muren. Tryggingssona er vist med skravur i plankartet.

6.5 Idrettsanlegg

Området er avsett for idrettsanlegg med tilhøyrande anlegg.

Deler av parkeringsbehovet i tilknytning til anlegga kan dekkjast innanfor arealet, resten innanfor øvrige offentlege parkeringsanlegg i området. Tilfredsstillande parkeringsdekning skal dokumenterast. Utomhusområdet skal opparbeidast parkmessig.

Innanfor anna friområde skal naturleg terreng i størst mogleg grad takast vare på.

I områda kan det ikkje oppførast bygg eller anlegg utan i særlege høve der det gjeld tiltak med funksjonar med tilknytning til bruken av områda.

2007-10-19

Revidert 23.04.08