

# FJELL KOMMUNE

## DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR GNR. 7, BNR.21 M.FL., TVEITA-ULVESET

jf. plan- og bygningslova (PBL) § 12-7.

Saksnr. 2011/1255, 2017/668, 20/2686

Plan-ID: 1246-20130006

Sist revidert 13.04.17

Vedtøken: 21.06.2018

### § 1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist med grenselinjer på plankart datert 05.01.18.

1.2 Arealet skal regulerast til følgjande formål:

#### Bebyggelse og anlegg - § 12-5 pkt. 1

- Bustad (1110)
- Bustader- frittliggjande- småhus (1111)
- Energianlegg (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Leikeplass (1610)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5 pkt.

2

- Veg (2010)
- Køyreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal (2016)
- Annan veggrunn- grøntareal (2019)
- Parkeringsplassar (2082)

#### Grønnstruktur - § 12-5 pkt. 3

- Grøntstruktur (3001)

#### Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift - § 12-5 pkt. 5

- LNF areal for spreidde bustader (5210)

#### Hensynssoner - § 12-6

- Frisiktsone ved veg (140)

### § 2 FELLES FØRESEGNER

#### 2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

##### 2.1.1 Utomhusplan

2.1.1.1 Ved søknad om tiltak skal det leggst ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, VA-anlegg

og overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon, materialbruk og støyskjermingstiltak.

2.1.1.2 Utomhusplanen skal visa korleis uteopphaldsareal følgjer krav til storleik, kvalitet, støyskjerming og prinsippa for universell utforming.

2.1.1.3 Utomhusplanen skal visa utforming og opparbeiding av terreng, og korleis eksisterande terreng blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå.

2.1.1.4 Utomhusplanen skal også visa eksisterande og framtidig terreng, eksisterande og framtidig vegetasjon, forholdet til nabobygg, murar, trapper og gjerde.

2.1.2 Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det leggst ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd.

2.1.3 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggst ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.

#### 2.1.4 Overvatn

2.1.4.1 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatt og overvatn frå tak og tette flater.

2.1.4.2 Val av jordtype og tilståing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Ved søknad om tiltak skal det vurderast bruk av ikkje-tette overflatedekke i staden for asfalt. Avrekning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingsmagasin. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad. Jf. kommunen si VA-norm.

#### 2.1.5 VA-rammeplan

2.1.5.1 Ved søknad om tiltak skal det leggst ved godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstillar krava til bortleiing/reinsing. Jf. kommunen si VA-norm.

#### 2.2 Avfallshandtering og massedeponering

2.2.1 Avfall og overskotsmateriale frå byggeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass.

2.2.2 Det skal lagast til plass for avfallskonteinrar som skal vere felles for alle brukarar av anlegget.

2.2.3 Bossoppstillingsplass skal vere overbygd eller skjerma for ver og vind.

2.2.4 Renovasjonsløyvinga skal vere i tråd med kommunen sine renovasjonskrav.

**2.3 Arkitektur, estetikk og kvalitet**

- 2.3.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje kommunen sine retningsliner for god byggjeskikk.
- 2.3.2 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggst vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- 2.3.3 Det er ikkje tillate med høge og skjemmaende skjeringar og murar over 1,5 m, eller fyllingar som dominerer landskapet.
- 2.3.4 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

**2.4 Landskap og terreng**

- 2.4.1 Tiltak skal underordnast landskapet på ein slik måte at det ikkje bryt med silhuettliner eller kjem i konflikt/konkurrans med andre markerte landskapstrekk.
- 2.4.2 Bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng. Det er ikkje tillate å bygge opp eller sprengje flatt terreng for å unngå sokkeletasje på skrånande tomter eller tomter som naturleg krev sokkeletasje.

**2.5 Universell utforming/ tilgjenge**

- 2.5.1 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for alle område.
- 2.5.2 Minst 50% av totalt leikeareal skal vera universelt utforma.
- 2.5.3 Utrykkingskøyretøy skal ha tilfredstillande tilkomst til alle bygg.

**2.6 Energibruk**

- 2.6.1 I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

**2.7 Støy**

- 2.7.1 Alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innadørs støynivå held seg innanfor støygrensene i gjeldande støyforskrift. Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB. Bustadeiningar som har støynivå over 55 dB ved fasade skal vere gjennomgåande med støyfølsame rom lengst bort frå støykjelda.

**§3****REKKEFØLGJEKRAV**

- 3.1 Før det vert gjevne byggeløyve skal godkjent rammeplan for VA føreliggje.
- 3.2 Før arbeid knytta til riks- og fylkesveganlegg kan setjast i gang, skal byggeplan vere godkjent av Statens vegvesen og det må vere inngått en gjennomføringsavtale mellom vegvesenet og tiltakshavar.
- 3.3 Før det kan gjevast bruksløyve til boligfelta innafør utbyggingsetappe 1 (jf. 4.3) skal følgjande vera ferdigstilt:
- Krysset med Fv.205
  - Gang- og sykkelveg o\_SGS3-4
  - Veger f\_SV1-SV2
  - Veg f-SV4
  - Leikeplassen f\_BLK2
  - Parkeringsplasser f\_SPP1-2
  - Annan veggrunn-grøntareal f\_AVG1-8 og o\_AVG
  - Energianlegg f\_BE1
  - Renovasjonsanlegg f\_BRE1-2
  - Fortau f\_SF1-4
  - Gangveg/gangareal f\_SGG2-3
  - Grønnstruktur f\_G1-3
- 3.4 Før det kan gjevast bruksløyve til bustadene innafør utbyggingsetappe 2 (jf. 4.3) skal følgjande vera ferdigstilt:
- Vegen f\_SV3
  - Leikeplassen f\_BLK1
  - Gangveg/gangareal f\_SGG1 og 4
  - Grønnstruktur f\_G5 og G6

**§ 4****BUSETNAD OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

**4.1 Alle bustader**

- 4.1.1 Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for eksisterande bustader (B1-2) og frittliggjande småhusbustader er BYA = 25%.
- 4.1.2 Bustadene skal ha parkeringsdekning på 2 biler pr. eining på eigen tomt. Det kan føres opp garasjar inntil 50 kvm BRA og 5 meters høgde frå gjennomsnittleg terreng på tomtane. Materialval er tilsvarande bustadene.
- 4.1.3 Felles areal for opphald er planlagt løyst gjennom kvar enkelt tomt i bustadområdet. Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere på minimum 250m<sup>2</sup> pr. bustadeining
- 4.1.4 Det er ikkje høve til å etablere sekundæreininger.

**4.2 Bustader (B1-2)**

4.2.1 B1-B2 er regulert til eksisterende einebustader. Arealet er privat. Etablering av tilhøyrande uteoppfallsareal, parkering og garasje er tillate.

**4.3 Frittliggjande småhusbusetnad (BFS1-BFS6)**

4.3.1 Innanfor BFS1-BFS6 er det tillate med oppføring av 20 bueiningar (4 tomannsbustader og 12 einebustader), i tillegg til uteoppfallsareal, tilkomstvegar og parkering/garasje.

4.3.2 Totalt tillate bustadeiningar per delfelt:

- BFS1 4 einebustader
- BFS2 1 tomannsbustad
- BFS3 3 einebustader og 1 tomannsbustad
- BFS4 1 einebustad og 1 tomannsbustad
- BFS5 3 nye einebustader
- BFS6 1 einebustad og 1 tomannsbustad

4.3.3 Maksimum mønehøgde for BFS1-BFS6 er 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Maksimum gesimshøgde er 7 meter.

4.3.4 Bustadane innanfor BFS1-BFS6 skal tilpassast eksisterande terreng. Det er ikkje tillate å byggje opp eller sprengje flatt terreng for å unngå kjellar/sokkeletasje på skrånande tomter eller tomter som naturleg krev kjellar/sokkeletasje.

4.3.5 Planeringshøgden gjeld maksimal planeringshøgde for bygningar og vises som PH på plankartet.

**4.4 Utbyggingsetappar**

4.4.1 Planområdet skal byggjast ut i to etapper. I første etappe inngår tomt 8 og 9 i BFS 3 samt BFS4-BFS6. I andre etappe inngår bustadfelt BFS1-2 og tomtene 12 og 14 i BFS3.

**4.5 Byggjegrense**

4.5.1 Byggjegransene ligger 4m frå formålsgransene for bustad.

4.5.2 Det er lagt 15 meter byggjegrense frå Fv.205 senterlinje.

**4.6 Støttemurar, skjeringar og fyllingar**

4.6.1 Maksimal høgde på skjeringar og fyllingar skal ikkje overstige 2 meter. Fyllingar skal plantast til/såast til med eigna vegetasjon.

4.6.2 Murar over 2 meter skal avtrappast. I kvar avtrapping skal det plantast til/såast til med eigna vegetasjon. Maksimal høgde på avtrappa murar skal ikkje overstige 3,5 meter.

4.6.3 Alle murar knytt til terreng skal opparbeidast i naturstein og gjevast ei god estetisk utforming. Dersom det vert nytta betong skal det vere med kalksteinsmønster.

**4.7 Leikeplass**

4.7.1 Leikeplassane f\_BLK1 og f\_BLK2 er felles for alle bustadane i området.

4.7.2 Areal for leik skal ligge solvendt til og vere skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy og ha ei hensiktsmessig utforming i høve til gjeldande føreskrifter

4.7.3 Innanfor leikeplass f\_BLK2 skal eksisterande furu takast vare på. Det opparbeidast levegg, benkar, og fleire leikeapparat.

4.7.4 f\_BLK1 skal minimum romme en fugleredehuske og en benk.

4.7.5 Minst av 10% av leikeplass f\_BLK1-2 skal tilplantas/tilsås.

**4.8 Renovasjonsanlegg**

4.8.1 Areal f\_BRE1-2 skal nyttast til oppstillingsplass for søppeldunkar og postkassar. Areal er felles for nærliggande bustadar i byggeområda.

**4.9 Energianlegg**

4.9.1 f\_BE1 er felles areal for trafostasjon/nettstasjon.

4.9.2 Området skal nyttast til nettstasjon for elektrisitetsforsyning av planområdet og eventuelt anna naudsynte kommunaltekniske anlegg.

4.9.3 En nettstasjon må plasseras minimum en meter frå veikant og utanfor vegens frisisiktsone. Størrelsen på nettstasjonen vil vere opptil 2,5 x4 meter.

**§ 5****SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 2)

**5.1 Køyrevegar**

5.1.1 o\_SKV1 er offentleg Fv.205 som er tilkomsvegen til planområdet.

**5.2 Vegar**

5.2.1 f\_SV1 er felles tilkomstveg inn i feltet er planlagt som privat kjørevei. Vegen er planlagt etter A1-standard, etablert med 3 meters bredde med 0,25 meter skulder på kvar side og maksimal stigning 1:10. Fartsgrense er 30 km/t.

5.2.2 Avkjørsel til planområdet er foreslått utbedret til en bredde på 5,5 meter og på 6,5 meter litt lengre inn i planområdet.

5.2.3 Sikt i krysset er regulert inn på 6x54 meter etter gjeldande føringar. Det skal prosjekterast en avgjørsla med r=9 på begge sider av adkomstvegen.

- 5.2.4 f\_SV2 er ny privat veg som gjev tilkomst til bustader BFS4-6.
- 5.2.5 f\_SV3 er ny privat veg som gjev tilkomst til BFS1-3.
- 5.2.6 f\_SV4 er privat eksisterande veg som gjev tilkomst til bustad B1. f\_SV4 skal trekkes ca. 5,5 meter mot vest.
- 5.2.7 f\_SV5 er privat eksisterande veg som gjev tilkomst til bustader B2 og tomt nr.1 , gnr/bnr 7/35.

### 5.3 Gang-/sykkelveg

- 5.3.1 o\_SGS1-2 er eksisterande gang- og sykkelveg langs Fv.205.
- 5.3.2 Gang- og sykkelveg skal trekkas 5 meter inn i kryssområdet.
- 5.3.3 Gang og sykkelveg er regulert med 3 meters bredde med 0,25 skulder på ei side.

### 5.4 Fortau

- 5.4.1 f\_SF1-4 er privat fortau langs køyrevegen f\_SKV1.

### 5.5 Gangveg/gangareal

- 5.5.1 f\_SGG1 er felles gangveg som gjev tilkomst til naturområde i nordvest.
- 5.5.2 f\_SGG2 er felles gangveg som gjev tilkomst til naturområde i sørvest.
- 5.5.3 f\_SGG3 er felles gangveg som knyta saman f\_SV2 med f\_SV5.
- 5.5.4 f\_SGG4 er felles gangveg som knyta saman f\_SV4 med f\_SV3.

- 5.5.5 f\_SGG5 er felles gangveg som gjev tilkomst til leikeplass f\_BLK2.

- 5.5.6 Gangvegane skal så langt som mogeleg utførast i området utan vesentlege terrenginngrep.

### 5.6 Anna veggrunn- grøntareal

- 5.6.1 f\_AVG1-AVG8 er felles anna veggrunn, grøntareal, for tilgrensande veger og eigedomar..
- 5.6.2 f\_AVG1-f\_AVG8 skal opparbeidast, plantast og såast til.

### 5.7 Anna veggrunn – grøntareal (o\_AVG)

- 5.7.1 Sideområde til offentlig veggrunn her ved fv. 205 og sideområde til offentlig gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Dette er område som Statens vegvesen har eigne krav til.

## 5.8 Parkering

- 5.8.1 Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar per bustad innanfor kvar einskild tomt.
- 5.8.2 f\_PP1 og f\_PP2 er areal for felles parkeringsplassar for alle bustadane i planen.

## § 6

### GRØNSTRUKTUR

(PBL § 12-5 nr. 3)

#### 6.1 Grøntstruktur

- 6.1.1 f\_G1- f\_G6 grøntstruktur er felles for bustadene i planen. I område med formål avsett til f\_-grøntstruktur er det ikkje tillat å etablere bebyggelse eller anlegg. Dette arealet skal ivaretas uten noen form for fysisk bearbeidelse.
- 6.1.2 Innanfor området f\_G6 ligg eksisterande steingard. Eksisterande steingard skal bevarast. I dette området er det ikkje lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen eller terrenget.

## § 7

### LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFØRMÅL OG REINDRIFT

(pbl § 12-5)

#### 7.1.1 LNFR

- 7.1.1 Det skal gjennom ein ordinær søknadsprosess kunne etablerast ein landbruksveg i f\_LNFR.

## § 8

### OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

#### 8.1 Sikringszone (pbl § 11-8 a)

- 8.1.1 Innanfor frisiktsona skal avkjørslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.