



# FJELL KOMMUNE

## Føresegner

Jf. plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

### Detaljregulering for Steingardsvegen, gnr. 24 bnr. 16 m. fl. - Landro

Saknr. 17/1039, 20/2361

Nasjonal arealplan-ID 1246 20170002

Vedteken 12.12.2019

Sist revidert 25.11.2019

### § 1

#### INTENSJONAR I PLANEN

Intensjonar med planen er å leggja til rette for bustader med tilhøyrande uteareal og infrastruktur.

### § 2

#### FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

##### 2.1 Overvatn

- 2.1.1 Det skal utarbeidast plan for handtering av overvatn.
- 2.1.2 Val av jordtype og tilsåing 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. Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordøyingsmagasin. Flaumveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

##### 2.2 VA-rammeplan

- 2.2.1 VA-rammeplan datert 08.03.19 skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesaksbehandling innanfor planområdet.

##### 2.3 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 2.3.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje kommunen sine estetiske retningslinjer.
- 2.3.2 Det er ikkje tillate med høge og skjemmaende skjeringar og murar, eller fyllingar som dominerer

landskapet. Murar over 1,5 meter må avtrappast og plantast til ved kvar avtrapping for å dempe verknaden av høge murar.

- 2.3.3 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal ikkje skilje seg ut eller gje dominerande fjernverknad for planområdet.

#### 2.4 Landskap og terreng

- 2.4.1 Inngrep i terreng skal minimaliserast, og det er ikkje tillate med flatsprengde tomter eller skjemmaende terrassering av landskapet. Skjeringar og fyllingar skal tilpassast terrenget og tilplantast med eigna vegetasjon for å minimere omfanget av inngrepa.

#### 2.5 Tilgjengelegheit

- 2.5.1 Utrykkingskøyrety skal ha tilfredstillande tilkomst til alle bustadbygg.

#### 2.6 Uteoppfallsareal

- 2.6.1 For kvar bustadeining skal det setjast av eit minste uteoppfallsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup>.

#### 2.7 Blågrøn faktor

- 2.7.1 Blågrøn faktor for heile planområdet er på 0,6.

#### 2.8 Støy

- 2.8.1 Alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene i gjeldande støyforskrift.
- 2.8.2 Støynivå på uteoppfallsareal og leikeplassar skal ikkje overstige 55 dB. Det kan for uteareal og leikeplassar nærast Landrovegen vere aktuelt med støyskjerming i form av tette gjerder eller vegetasjon.

### § 3

#### REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1.1 Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for tiltak innanfor planområdet må krysset mellom f\_SKV2 og o\_SKV1 samt o\_SKV1, med busshaldeplassar, verte opparbeid i samsvar med planen. Dette gjeld også dei tilhøyrande fortøya (o\_SF1, o\_SF2 o\_SF3) og annan vegggrunn.
- 3.1.2 Før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader i planområdet skal køyreveg f\_SKV2, f\_SF4 og f\_SF5 vere ferdig opparbeida.
- 3.1.3 f\_SGG1, f\_SGG2, f\_SV1 og f\_BKT1 må vere opparbeid før det kan gjevast bruksløyve til nye bustadar i BFS2-BFS4.

- 3.1.4 f\_SV2 og BKT2 må vere opparbeid før det kan gjevast bruksløyve til nye bustadar i BFS1.
- 3.1.5 Eksisterande avkøyrsel i nord frå veg o\_SKV1, samt eksisterande avkøyrsel til BFS5 frå o\_SKV1 skal stengast når veg f\_SKV2 er ferdigstilt og før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.
- 3.1.6 Felles uteopphaldsareal f\_BUT skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innanfor BFS1.
- 3.1.7 Felles leikeareal f\_BLK skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innanfor BFS2-BFS4.
- 3.1.8 Før arbeid knytt til fylkesveganlegg kan setjast i gang skal det ligge føre ein godkjend byggeplan som del av gjennomføringsavtale inngått med rette vegmynde.

## § 4 EIGARFORM

### 4.1 Offentlege arealformål

- 4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:
- Køyreveg, o\_SKV1.
  - Fortau, o\_SF1, o\_SF2, o\_SF3.
  - Annan veggrunn – grøntareal, o\_SVG1- o\_SVG7.

### 4.2 Felles arealformål

- 4.2.1 Eigartilhøve vegar:
- Veg, f\_SKV2, er felles for planområdet samt tilgrensande bustader i vest og sør.
  - Veg, f\_SV1, er felles for BFS2-BFS4.
  - Veg, f\_SV2, er felles for BFS1.
- 4.2.2 Eigartilhøve fortau:
- Fortau f\_SF4 og f\_SF5 er felles for planområdet samt tilgrensande bustader i vest og sør.
- 4.2.3 Eigartilhøve gangvegar:
- Gangveg, f\_SGG1 og f\_SGG2, er felles for BFS1-BFS5.
- 4.2.4 Eigartilhøve kommunaltekniske anlegg:
- Areal for bosshanderting, f\_BKT, er felles for BFS1-BFS5.
- 4.2.5 Eigartilhøve leikeplass:
- Leikeplass, f\_BLK, er felles for BFS1-BFS5.
- 4.2.6 Eigartilhøve uteopphaldsareal:
- Uteopphaldsareal, f\_BUT, er felles for BFS1-BFS5.

## § 5 BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)

### 5.1 Bustader - frittliggjande småhus

- 5.1.1 Innanfor BFS1-BFS5 er det samla tillate å føre opp inntil 10 nye bustadar som eine- og tomannsbustader.
- 5.1.2 Maks byggehøgde og utnyttingsgrad for BFS1-BFS5 går fram av plankartet.
- 5.1.3 Maks byggehøgde for BFS1-BFS5 er 8 meter.
- 5.1.4 Det skal for kvar bustadeining innanfor BFS1-BFS5 opparbeidast 2 parkeringsplassar.

### 5.2 Kommunaltekniske anlegg

- 5.2.1 Innanfor f\_BKT1 og BKT2 tillatast det med areal for avfallshandtering, postkassestativ og eventuell nettstasjon.
- 5.2.2 Område for avfallshandtering skal skjermast/overbyggas ut i frå omsyn til estetikk, tryggleik, forureining, ver og vind.

### 5.3 Leikeplassar

- 5.3.1 f\_BLK er areal avsett til leikeplass.
- 5.3.2 Leikeareal skal ha solrik plassering og vere skjerna mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
- 5.3.3 Leikeareal skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå under 55 dBA.
- 5.3.4 Leikeareal skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- 5.3.5 Leikeareal skal utstyrast med fleire leikeapparat som t.d. sandkasse, huske og sklie.
- 5.3.6 Leikeareala skal fungere som ein sosial møteplass og skal leggast til rette for leik og opphald for fleire aldersgrupper.

### 5.4 Uteopphaldsareal

- 5.4.1 Uteopphaldsareal skal plasserast solvendt, ha ei funksjonell form og skjermast mot vêt, vind, forureining, elektromagnetiske felt, støy og trafikkfare. Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med som uteopphaldsareal.
- 5.4.2 Innanfor areal avsett til felles uteopphaldsareal tillatast det med tilrettelegging for leik og opphald ved til dømes utplassering av sitjegrupper og leikeapparat.

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

### 6.1 Veg

- 6.1.1 f\_SV1, f\_SV2 og SV3 skal opparbeidast med breidde og kurvatur som synt på plankartet.

## **6.2 Køyreveg**

- 6.2.1 o\_SKV1 er eksisterande veg.
- 6.2.2 f\_SKV2 skal opparbeidast med fast dekke og med breidde og kurvatur som synt på plankartet.

## **6.3 Annan veggrunn – grøntareal**

- 6.3.1 o\_SVG1-o\_SVG7, f\_SVG8-f\_SVG11 og SVG12-SVG17 er sideareal langs veg som kan nyttas til kabelgrøfter, veggrofter, overvasshandtering, beplantast eller liknande.

## **6.4 Annan veggrunn – teknisk anlegg**

- 6.4.1 f\_SVT1 er areal som skal nyttast til trafikkøy.
- 6.4.2 f\_SVT2 er grøftareal langs veg.

## **§ 7**

### **OMSYNSSONER**

(pbl § 12-6)

#### **7.1 Frisiktsone ved veg – H140**

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

#### **7.2 Fare høgspenningsanlegg – H370**

- 7.2.1 Innanfor sona skal det ikkje leggest til rette for varig opphald, næringsverksemd ut over jord- og skogbruk, eller oppføring av bygning som ikkje er naudsynt for drift av høgspenningsanlegg. Open eld, bruk av skytevåpen, sprenging- og gravearbeid skal ikkje finne stad utan samtykke frå driftsoperatør.

#### **7.3 Bevaring av kulturmiljø – H570**

- 7.3.1 Innanfor sona ligg ein bevaringsverdig steingard. Det er ikkje høve til å gjere tiltak av nokon art som kan skade lokaliteten. Det er tillate med vedlikehald og evt. oppattbygging av steingarden.