



FJELL KOMMUNE

Føresegner

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

Detaljregulering for Tibben, gnr. 1, bnr. 3 m.fl. - Trengeid

Saksnr.: 15/2421

Nasjonal arealplan-ID: 1246_20170003

Sist revidert 02.07.2018

Vedteken dd.mm.åå

§ 1

INTENSJONAR I PLANEN

Føremålet med planen er å leggja til rette for bustadar på Tibben, med tilhøyrande uteopphaldsareal og infrastruktur. Tiltaket skal ha god terrengtilpassing.

§ 2

FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

- 2.1.1 Utomhusplan skal visa korleis uteopphaldsareala følgjer kvalitetskrava, plassering av parkeringsareal eller garasje, nabobygg, murar, trapper og gjerde.
- 2.1.2 Naudsynte snitt, profilar eller illustrasjonar som saman viser eksisterande terreng og endring av terreng, og korleis eksisterande terreng og landskap blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå. Snitt, profilar og illustrasjonar skal innehalda eksisterande bygg.

2.2 VA-rammeplan

- 2.2.1 VA-rammeplan, sist revidert 31.01.2018, skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming.

2.3 Avfallshandtering og massedeponering

- 2.3.1 Plan for massebalanse skal løysast i byggesaka.

2.4 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 2.4.1 Alle tiltak skal gis en god og variert materialbruk og ein utforming med arkitektonisk kvalitet.
- 2.4.2 Rekkehusa skal ha eit variert uttrykk, slik at ein unngår ei monoton bustadrekke.
- 2.4.3 For bustadane skal ein nytta fargar som gir dempa fjernverknad.
- 2.4.4 Murar skal i størst mogleg grad unngåast. Murar over 2 m skal avtrappast.
- 2.4.5 Murar skal vera i naturstein.

2.5 Skredfare

- 2.5.1 Skredfarevurderinga (utarbeidd av Multiconsult, datert 15.09.17) skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming.

2.6 Byggegrenser

- 2.6.1 Tiltak nemnt i Pbl § 29-4 b, samt murar, carport, parkering, trappar, rampar og trafostasjon kan plasserast nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser, i samsvar med § 2.1.1.
- 2.6.2 Eksakt plassering av bygg blir godkjent av kommunen som del av byggesakshandsaminga.

2.7 Nettstasjonar

- 2.7.1 Nettstasjonar tillatast oppført på areal regulert til utbyggingsføremål.
- 2.7.2 Generelt er det 5 meter byggegrense rundt nettstasjonar.

2.8 Massar

- 2.8.1 Masser som ikkje vert nytta innføre planområdet må transporterast bort og deponerast på forsvarleg måte etter gjeldande normer og føreskrifter.

2.9 Sikring

- 2.9.1 Stup og bratte skrentar skal sikrast med gjerde.

§ 3

REKKEFØLGJEKRAV

3.1 Før det vert gjeve byggeløyve for bustader i planområdet

- 3.1.1 Skal det dokumenterast korleis skredfarevurderinga (utarbeidd av

Multiconsult, datert 15.09.17) skal følgjast opp, og om det må utarbeidast ein ny skredfarevurdering. Ein må sikra tilstrekkeleg tryggleik for planområdet og for tilgrensande område i vest, både i anleggsperioden og i permanent situasjon.

- 3.1.2 Skal det vere etablert samanhengande gang- og sykkelveg eller fortau fram til nærmaste kollektivhaldeplass.
- 3.1.3 Skal det vere etablert samanhengande gang- og sykkelveg eller fortau fram til skule.
- 3.1.4 **Skal det føreligga godkjent byggeplan frå Statens vegvesen, på følgjande:**
- **Utbetring av kryss i fv.555. Krysset skal oppgraderast med dråpe i sekundærveg, i tråd med Statens vegvesen sine handbøker.**
 - **Etablering av fortau frå ovannemnde kryss, og mot sør og fram til busshaldeplass i fv.555. Fortauet skal ligga på vestsida av fv.555.**

3.2 Ved søknad om bruksløyve/midlertidig bruksløyve for bustadar innanfor BKS1 og BKS2

- 3.2.1 Skal følgjande vere opparbeidd:
- Køyreveg f_SKV1
 - Fortau f_SF1 og f_SF2
 - Gatetun f_SGT1
 - Gangareal f_SGG1
 - Anna veggrunn – tekniske anlegg f_SVG1-4
 - Areal for renovasjon innanfor f_BKT1
 - Felles uteopphaldsareal innanfor f_BLK1 og f_BLK2, jf. § 5.2.8 og § 5.2.9.
 - Leikeplass f_BLK3
 - **Kryss og fortau, jf. § 3.1.4. Desse tiltaka ligg utføre planområdet.**
- 3.2.2 Før det vert gjeve bruksløyve for BKS1 og BKS2 skal dokumentasjon for gjennomført kontroll av rassikring skal vere lagt fram for kommunen.

3.3 Ved søknad om bruksløyve/midlertidig bruksløyve for bustad innanfor BFS1

- 3.3.1 Skal følgjande vere opparbeidd:
- Veg SV1
 - Køyreveg f_SKV1 fram til f_SV1
 - Fortau f_SF1
 - Anna veggrunn – tekniske anlegg f_SVG2, samt naudsynt del av f_SVG1 og f_SVG3

§ 4 EIGARFORM

4.1 Felles arealformål

- 4.1.1 Eigartilhøve andre kommunaltekniske anlegg:
- Kommunalteknisk anlegg f_BKT1 er felles for BKS1 og BKS2.
- 4.1.2 Eigartilhøve leikeplassar:
- Leikeplass f_BLK1 er felles for BKS1 og BKS2.
 - Leikeplass f_BLK2 er felles for BKS1 og BKS2, samt f_BK01 og f_BK07 i reguleringsplan for Stemmegarden del av gnr 1, del av bnr 1,3 og 92 (planID: 20110011).
 - Leikeplass f_BLK3 er felles for f_BK01 og f_BK07 i reguleringsplan for Stemmegarden del av gnr 1, del av bnr 1,3 og 92 (planID: 20110011).
- 4.1.3 Eigartilhøve infrastruktur:
- Fortau f_SF1 er felles for BFS1, BKS1 og BKS2.
 - Fortau f_SF2 er felles for BKS1 og BKS2.
 - Køyreveg f_SKV1 er felles for BFS1, BKS1 og BKS2.
 - Gangareal f_SGG1 er felles for BKS1 og BKS2.
 - Gatetun/gågate f_SGT1 er felles for BKS1 og BKS2.
 - Anna veggrunn – grøntareal f_SVG1-3 er felles for BFS1, BKS1 og BKS2.
 - Anna veggrunn – grøntareal f_SVG4 er felles for BKS1 og BKS2.

§ 5 BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Bustader - frittliggjande (BFS)

- 5.1.1 Grad av utnytting innanfor delfelta kan ikkje overstiga %-BYA og byggehøgde (k+) som er angitt på plankartet.
- 5.1.2 Maksimal byggehøgde er 5 meter.
- 5.1.3 Innanfor BFS1 kan det oppførast ein einebustad.

- 5.1.4 Det skal ikkje etablerast meir enn 300 m² BRA bustad, inkludert garasje/carport/parkering.
- 5.1.5 Det skal etablerast minst 2 bilparkeringsplassar per bustadeining.
- 5.1.6 Det skal etablerast minimum 150 m² MUA for einebustaden innanfor BFS1. Areal brattare enn 1:3 kan ikkje reknast med i MUA. Altanar, takterrassar og balkongar kan ikkje vera del av MUA. Krav til uteopphaldsareal går føre utnyttingsgrad.

5.2 Bustader - konsentrerte (BKS)

- 5.2.1 Grad av utnytting innanfor delfelta kan ikkje overstiga %-BYA og byggehøgde (k+) som er angitt på plankartet.
- 5.2.2 Det kan maksimalt byggast i tre etasjar. Hovudinngong til bustadane skal vere i 1.etasje, og bustadane skal ha underetasje som er bygd inn i terrenget.
- 5.2.3 Det skal ikkje etablerast meir enn 1800 m² BRA bustad per felt (BKS1 og BKS2), inkludert garasje/carport/parkering.
- 5.2.4 Innanfor BKS1 og BKS2 kan det oppførast 16 rekkehus. Maks fire bustader skal vera samanhengande, og det skal vere minimum 4 meters mellomrom mellom bustadar som ikkje er samanhengande.
- 5.2.5 Bustadane skal terrasserast, slik at dei vert tilpassa terrenget.
- 5.2.6 Bustadane skal ha eit variert uttrykk og ha variasjon i materialbruken.
- 5.2.7 Det skal etablerast minst 1,5 bilparkeringsplassar per bustadeining.
- 5.2.8 Det skal etablerast minimum 100 m² privat uteopphaldsareal og 50 m² felles uteopphaldsareal per eining. Felles uteopphaldsareal skal etablerast innanfor f_BLK1 og f_BLK2. Areal brattare enn 1:3 kan ikkje reknast med i MUA. Altanar, takterrassar og balkongar kan ikkje vera del av MUA. Krav til uteopphaldsareal går føre utnyttingsgrad.
- 5.2.9 Innanfor f_BLK1 skal det i tillegg til krava i § 5.2.8 opparbeidast 160 m² leikeareal som erstatning til nabofelt i aust.
- 5.2.10 Renovasjonsløyising kan etablerast på kvar einskilt tomt.

5.3 Ørvig kommunaltekniske anlegg (BKT)

- 5.3.1 Innanfor f_BKT1 kan det etablerast oppstillingsplass for søppeldunkar.
- 5.3.2 Oppstillingsplass for søppeldunkar skal skjermast for vind.

5.4 Leikeplassar (BLK)

- 5.4.1 f_BLK1 og f_BLK3 skal leggjast til rette med sitjegruppe, og fleire leikeapparat og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet.
- 5.4.2 f_BLK2 skal leggjast til rette som eit aktivitetsområde for større barn og for rekreasjon for bebuarar i alle aldrar. Naturleg terreng og vegetasjon skal i stor grad takast vare på og utnyttast som ein kvalitet.
- 5.4.3 Det skal vere universell tilkomst til leikeplassane.
- 5.4.4 Leikeareala kan planerast på delar av arealet.
- 5.4.5 Minst 50 % av f_BLK1 skal vere universelt utforma.
- 5.4.6 Terrenget innanfor f_BLK2 kan i avgrensa grad omarbeidast for å sikre god tilkomst og bruk av området. Ved tilkomsten f_SGG1 til området, skal eit areal gjerast relativt flatt og leggjast til rette for dei minste barna og deira foreldre. Her skal det leggjast til rette med sitjegruppe og leikeapparat og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet.
- 5.4.7 Det skal takast vare på/etablerast vegetasjon på minimum 10 % av arealet.
- 5.4.8 Innanfor f_BLK1 kan det setjast opp postkassestativ.
- 5.4.9 Mur innanfor f_BLK1 kan utformast på ein estetisk tiltalende måte (jfr. § 2.4), eller tas i bruk til t.d. klatrevegg.

§ 6

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

6.1 Køyreveg (SKV)

- 6.1.1 F_SKV1 skal opparbeidast med asfalt.

6.2 Fortau (SF)

- 6.2.1 F_SF1 og f_SF2 skal opparbeidast med asfalt.

6.3 Gatetun (SGT)

- 6.3.1 F_SGT1 skal opparbeidast med eit fast dekke som skil seg frå køyrevegen.
- 6.3.2 Det kan etablerast éin avkøyrsel per eining til f_SGT1. Avkøyrslane skal ha ein tydeleg avgrensing i breidde.
- 6.3.3 Inn- og utkøyring av f_SGT1 skal skje over kantstein.

- 6.3.4 F_SGT1 kan utstyrast med plantar, sandkassar, leikeapparat, bord og benkar, og liknande utstyr.
- 6.3.5 Køyrebanen skal ikkje markerast med kantstein eller anna som gir høgdeforskjell mellom køyrebane og anna areal.
- 6.4 Annan veggrunn – grøntareal (SVG)**
- 6.4.1 Innanfor f_SVG1-4 kan det etablerast naudsynte fyllingar og skjeringsutslag for veganlegget.
- 6.4.2 F_SVG1 skal opparbeidast med vegetasjon eller verta tilsådd for å dempa verknaden av fyllingsutslaget.
- 6.4.3 Skjeringar innanfor f_SVG3-4 skal utformast på ein estetisk god måte.
- 6.4.4 Innanfor f_SVG4 er det tillate med oppstilling av søppeldunkar. Ved etablering av slik oppstillingsplass, må ein skjerma plassen for vind.

§ 7

GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

- 7.1 Naturområde – grønnstruktur (GN)**
- 7.1.1 Det er tillate å gjere naudsynte tiltak for å tilpassa seg overgangen til utbygginga innfor GN1.
- 7.1.2 Sikringstiltak mot skredfare er tillate innfor GN1.
- 7.1.3 Det er tillate å etablere sti og trapp mellom BKS1 og plangrense i vest.
- 7.1.4 GN1 skal i størst mogleg grad haldast urørt.

§ 8

LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFØREMÅL SAMT REINDRIFT

(pbl § 12-5 nr. 5)

- 8.1 Naturføremål av LNFR (LNA)**
- 8.1.1 LNA1 skal haldast urørt.

§ 9

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

- 9.1 Sikringsone frisikt (H140) (pbl § 11-8 a)**

- 9.1.1 I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vei's plan.

9.2 Faresone ras- og skred (H310) (pbl § 11-8 a)

- 9.2.1 Innanfor faresone H310 er det fare for steinsprang. Sona skal sikrast slik at tilstrekkeleg trygghet oppnåast, jfr. skredfarevurdering.

9.3 Faresone høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370) (pbl § 11-8 a)

- 9.3.1 Innanfor faresone H370 går det ein høgspenline. Faresona er satt til 10 meter frå kabel.