

(kommunevåpen skal leggst inn ved vedteken plan)

# FJELL KOMMUNE

## DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR

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

### HULDRASPELET MIDTRE FJELL GNR/BNR 57/5,21 M.FL.

Saksnr. 05/5564

Nasjonal arealplan-ID: 20070016

Vedteken i KS: 27.11.14

Sist revidert 03.10.14

Saksnr.	Endringsnr.	Vedteken	Sist revidert
	E1		05.12.19

## § 1 ÅLMENT

1.1 Det regulerte området, som er synt på planen skal nyttast til:

Bygningar og anlegg § 25-5. Nr 1

- Frittliggjande småhusbustader (BF)
- Konsentrerte småhusbustader (BK)
- Energianlegg (Trafo)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Leikeplass (f\_Leikeplass)
- Gardsplass (f\_Gardsplass)

Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur § 25-5. Nr 2

- Kjøreveg (o\_ og f\_)
- Fortau (o\_)
- Annan veggrunn - grøntareal

Grønstruktur. § 25-5. Nr 3

- Grønstruktur
- Naturområde - grønstruktur

Bruk og vern av vassdrag § 25-5. Nr 6

- Naturområde i sjø og vassdrag

## § 2

### FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

#### 2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

##### 2.1.1 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak for nye bustader i dei einskilde delfelt skal det leggst ved utomhusplan for heile delfeltet som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, gangveggar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, miljøstasjon, avfallsstasjon, materialbruk og støyskjermingstiltak.

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

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

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

2.1.1 Ved søknad om tiltak for nye bustader 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 for nye bustader skal det leggst ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.

#### 2.2 Overvatn

2.2.1 Ved søknad om tiltak for nye bustader skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjvatn og overvatn frå tak og tette flater.

2.2.2 Val av jordtype og tilsåing skal utførast ut frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingsmagasin.

#### 2.3 Teknisk plan (VA-rammeplan)

Ved søknad om tiltak for nye bustader skal det leggst ved godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avlaup samt overvatn frå tak og tette flater. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstillar krava til bortleiing/reinsing. Forhold knyta til handtering av vatn/overløp frå tjern og leiing /drenering av vatn under f\_Leikeplass 4 skal og gå fram av teknisk plan.

## 2.4 Veganlegg

Ved søknad om løyve til tiltak for veg skal det leggst ved prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering, horisontal- og vertikalplan skal vise fyllings- og skjeringsområde.

## 2.5 Avfallshandtering og massedeponering

Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

## 2.6 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 2.6.1 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 estetiske retningslinjer.
- 2.6.2 Ved utarbeiding av byggetiltak skal det leggst vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- 2.6.3 Det er ikkje tillete med høge og skjemmaende skjeringar og murar over 1,5 m, eller fyllingar som dominerer landskapet.
- 2.6.4 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.
- 2.6.5 Områda BK 1-5 skal byggjast ut slik at utsjånaden på bustadene innafor kvart område får eit eins men likevel variert preg. Form materialbruk og takvinkel skal være eins, fargesetting skal varierast.
- 2.6.6 Bygningane skal ha ei god form aleine og saman med dei andre husa. Bygningane skal vere tilpassa terrenget og tilhøva på den einskilde tomt og landskapet elles.
- 2.6.7 Gatelys, møblering (så som avfallsstasjonar), poststativ, leikeutstyr, benkar o.a. skal vere av eins utføring.

## 2.7 Landskap og terreng

- 2.7.1 Bygg og anlegg skal tilpassast eksisterande terreng og inngrep i terreng skal minimaliserast. Det er ikkje tillete med flatsprengde tomter eller skjemmaende terrassering av landskapet. Terrenget skal så langt som råd tilbakefyllast, og inngrep skal bøtast på.

Det er ikkje tillate å bygge opp eller sprengje flatt terreng for å unngå sokkeletasje på skrånande tomter eller tomter som naturleg krev sokkeletasje.

- 2.7.2 Fellesområda; leikeplassar, fellesgrøntareal, gardsplassar samt veganlegg skal opparbeidast med utgangspunkt i terreng og tilhøve i dei einskilde områda. Terrengmurar skal utførast med stein. Fyllingar skal formgjevast for å møte eksisterande terreng på ein taltalande måte og plantast til. Skjeringar skal unngåas eller utførast terrassert slik at tilplanting kan skjule sprengt fjell.

## 2.8 Universell utforming/tilgjenge

- 2.8.1 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for alle utemiljø, leikeområde og inngangsparti.
- 2.8.2 f\_Leikeplass 1 og 3, 4 og 5 skal ha universelt utforma tilkomst.
- 2.8.3 Minst 50% av totalt leikeareal skal vere universelt utforma.
- 2.8.4 Fortau og stiar skal i hovudsak vere universelt utforma. Omsyn til terreng og landskap skal alltid vurderast i høve til universell utforming.
- 2.8.5 Bustader på Tomt 1-4 i felt BF 1 og Tomt 1-2 i BF 2 skal ha universell tilgjenge frå FV559
- 2.8.6 50% av alle nye bustader skal vera tilgjengeleg bustadeining.
- 2.8.7 Utrykkingskøyrety skal ha tilfredstillande tilkomst til alle bygg.

## 2.9 Tilrettelegging for bosshandtering

Det skal etablerast felles hentepunkt for renovasjon. Desse skal utformas, skjermast/overdekkas i samråd med FjellVAR og ut frå omsyn til estetikk, tryggleik og forureining.

## 2.10 Støy

- 2.10.1 Alle bustadeiningar skal ha eit innandørs støynivå so held seg innanfor støygrensene i gjeldande støyforskrift, T-1442. Støyisolering og støyskjerming kan nyttast.
- 2.10.2 Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB.
- 2.10.3 Før det kan gjevast løyve til tiltak for nye bustader i BF 1-2 og f\_leikeplass 1 må det leggas fram rapport som slår fast nivå på støy frå Rv 559, og eventuelle avbøtande tiltak, som til dømes støyskjerming, skal vera del av tiltaket det søkast løyve for.

**2.11 Byggegrenser**

Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Tiltak nemnd i PBL § 29-4, garasjar, samt støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene.

**2.12 Sikring**

- 2.12.1 Særs farlege skrentar skal sikrast med gjerde eller på annan tilfredsstillande måte.
- 2.12.2 Før ein kan gi løyve til igangsetting av bygningsarbeider i BK 4-5 og / eller for nye bustader i BF 1 skal det vera sprengt ut i og rundt tomten og vera utført permanent sikring av byggegroper og eventuelt sprengte skjeringar. Der det er naudsynt skal det sikrast med boltar i bergskjeringane og monterast steinsprang-/sikringsnett. Sikringa skal prosjekterast av føretak med bergteknisk kompetanse og visast med spray på staden.
- 2.12.3 Før ein kan gi løyve til igangsetting i dei einskilde felt skal nivå for radon i grunnen vera dokumentert. Er verdiane høgare enn tilrådd skal det gå fram av søknad kva utbyggjar gjer for å bøta på dette.

**2.13 Kulturminner**

Det skal visas omsyn til kulturlandskapselement som steingardar og røyser. Ved funn av automatisk freda kulturminne (jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd) skal dette varslas.

**§ 3****REKKEFØLGJEKRAV****3.1 Området kan byggjast ut etappevis.**

- 3.1.1 Dei einskilde vegar, saman med tilhøyrande fortau, skal vere opparbeida frå RV 559 fram til dei bustader og dei fellesområde dei tener før midlertidig bruksløyve til kan gjevast.
- 3.1.2 Det skal dokumentarast tilstrekkeleg vatn/avlaukskapasitet før det vert gjeve byggeløyve til nye bustader med tilhøyrande infrastruktur.
- 3.1.3 Det skal dokumenterast at kryss med rv559 er opparbeid og dimensjonert i samsvar med statens vegvesen si handbok N100 (tidligere 017) før det vert gjeve bruksløyve til nye bustader med tilhøyrande infrastruktur

**3.2 f\_Leikeklass 1-5**

- 3.2.1 f\_Leikeklass 1 skal vere ferdig opparbeida før nye bustader i delfelt BF 1-2 vert gitt mellombels bruksløyve.

- 3.2.2 f\_Leikeklass 2 skal vere ferdig opparbeida før nye bustader i delfelt BF 4-5 vert gitt mellombels bruksløyve.
- 3.2.3 f\_Leikeklass 3 skal vere opparbeida før delfelt BK 4-5 vert gitt mellombels bruksløyve.
- 3.2.4 f\_Leikeklass 4 skal vere opparbeida før delfelt BK 1-3 vert gitt mellombels bruksløyve.
- 3.2.5 f\_Leikeklass 5 skal vere ferdig opparbeida før delfelt BK 1-3 vert gitt mellombels bruksløyve.

**3.3 f\_Grønt1-4 og anna.**

- 3.3.1 f\_Grønt1 skal vere ferdig opparbeida før BK 2-3 vert gitt mellombels bruksløyve.
- 3.3.2 f\_Grønt 2 skal vere ferdig opparbeida med stiar før nye bustader i BF 4-5 vert gitt mellombels bruksløyve.
- 3.3.3 f\_Grønt 3 skal vere ferdig opparbeida før BK 4-5 vert gitt mellombels bruksløyve.
- 3.3.4 f\_Grønt 4 skal vere ferdig opparbeida før BK 1 vert gitt mellombels bruksløyve.
- 3.3.5 f\_Parkeringsp. 1 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast mellombels bruksløyve for BK 1-3.
- 3.3.6 f\_Naturområde skal tilplantas med stadeigne lauvtreartar, jfr § 7.1.2 før det kan gis mellombels bruksløyve for nye bustader i BF 1 eller BK 1
- 3.3.7 Annan veggrunn – grøntareal skal vere ferdigstilt før det kan gjevast mellombels bruksløyve for BF 5
- 3.3.8 f\_RA 1-5 skal vera ferdigstilt før det kan gjevast mellombels bruksløyve dei felt dei tenar

**§ 4****EIGARFORM****4.1 Offentlige arealformål**

- 4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:
- o\_Kjøyreveg
  - o\_Fortau

**4.2 Felles arealformål**

- 4.2.1 Eigartilhøve andre kommunaltekniske anlegg:
- f\_RA (Renovasjonsanlegg) 1-5.
- 4.2.2 Eigartilhøve leikeplassar:
- f\_Leikeklass 1-5.

- 4.2.3 Eigartilhøve\_gardsplassar
- f\_Gardsplass 1-2.
- 4.2.4 Eigartilhøve grøntareal:
- f\_Grønt 1-4.
- 4.2.5 Eigartilhøve køyrevegar:
- f\_Kjøyreveg 1- 5.
- 4.2.6 Eigartilhøve Naturområde 1
- f-Naturområde 1.
- 4.3 Anna eigeform**
- Naturområde

## § 5 BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

### 5.1 FS 1-5 - einebustader med tilhøyrande garasjar.

5.1.1 For dei einskilde felt gjeld følgjande:

Felt	Areal(daa)	Maks%BYA	Tal på nye einingar
BF 1	9,7	30	6
BF 2	1,5	40	2
BF 3	7,3	20	2
BF 4	3,8	20	2
BF 5	6,9	35	8

5.1.2 Der tomt er eigna, og dei einskilde føresegner er oppfylt kan det byggast einebustad med ein sekundærleileighet.

### 5.2 BK 1-3 -tomannsbustader og rekkjehus med tilhøyrande garasjar

5.2.1 For dei einskilde felt gjeld følgjande:

Felt/Tomt	Areal(daa)	Maks%BYA	Tal på nye einingar
BK 1	3,3	45	8
BK 2	0,4	90	2
BK 3	0,4	90	2

### 5.3 BK 4-5 skal - kjeda hus med tilhøyrande garasjar.

5.3.1 For dei einskilde felt gjeld følgjande:

Felt	Areal (daa)	% - BYA	Tal på nye einingar
BK 4	1,2	45	3
BK 5	1,4	40	3

### 5.4 Byggehøgder

- 5.4.1 Maksimal mønehøgde går fram av plankart.  
<sup>1</sup>Om takform blir løyst som flatt tak skal det trekkast 2 meter frå mønehøgde og reknas som gesimshøgde. Plassering av bustadene er retningsgivande.  
<sup>2</sup>Maks. mønehøgde i plankartet skal forståast som maks. byggehøgde ved bygging av bustader med flate tak eller pulttak.

### 5.5 Energianlegg (Trafo)

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

### 5.6 Renovasjonsanlegg (RA)

- 5.6.1 f\_RA 1-5 er avsett til oppsetting av samlestativ for postkasser og felles plassar med skjulande/overdekkande konstruksjonar for bosspann og / eller felles anlegg for resirkulasjon av avfall.
- 5.6.2 f\_RA 1 skal vere felles for BF 1(Tomt 1-4)-2 og Gnr/Bnr 57/68.
- 5.6.3 f\_RA 2 skal vere felles for BF 3, Gnr/Bnr 57/70,71 og 75.
- 5.6.4 f\_RA 3 skal vere felles for Tomt 1-2 i BF 4 og Tomt 1-2 i BF 5 samt Gnr/Bnr 57/77.
- 5.6.5 f\_RA 4 skal vere felles for BK 1-3 og Tomt 5-6 i BF 1 og Tomt 3-5 i BF 5.
- 5.6.6 f\_RA 5 skal vere felles for BK 4-5 og Tomt 6-8 i BF 5.

### 5.7 f\_Leikeplass 1, 2, og 5

- 5.7.1 f\_Leikeplass 1 skal vere felles for BF 1-2 Leikeplassen skal gjerdast inn og ha leikeutstyr tilpassa mindre born. Leikeplassen skal utstyrast med godkjente og leikeapparat, T.d. sandkasse, huskestativ og sklie samt sittegrupper.
- 5.7.2 f\_Leikeplass 2 skal vere felles for BF 3, 4 og 5 og BK 4-5. Leikeplassen skal gjerdast inn og ha leikeutstyr tilpassa mindre born. Leikeplassen skal utstyrast med godkjente og leikeapparat, T.d. sandkasse, huskestativ og sklie samt sittegrupper.

<sup>1</sup> Punkt fjerna ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

<sup>2</sup> Punkt lagt til ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

5.7.3 f\_Leikeplass 5 skal vere felles for BK 1-3 og Tomt 5 og 6 i BF 1  
Leikeplassen skal gjerdast inn og ha leikeutstyr tilpassa mindre born. Leikeplassen skal utstyrast med godkjente og leikeapparat, T.d. sandkasse, huskestativ og sklie samt sittegrupper.

### 5.8 f\_Leikeplass 3-4.

5.8.1 f\_Leikeplass 3-4 skal vere felles for heile planområdet.

5.8.2 I f\_Leikeplass 4 skal det opparbeidast ein ballplass.

5.8.3 f\_Leikeplass 4 skal ha universell tilgjenge for personar avhengig av manuell rullestol frå Køyreveg 4.

5.8.4 I f\_leikeplass 3 skal heile flata og skråningar opparbeidast for lek og aktivitet for større born. f\_leikeplass 3 skal inngjerdast mot veg.

### 5.9 f\_Leikeplass 1-5

Skal ligge solvendt, vere skjerma for sterk vind, forureining, elektromagnetiske felt og støy. Areal som skal medreknas som leikareal i MUA skal ikkje vere brattare enn 1:3.

### 5.10 f\_Gardsplass 1-2

5.10.1 f\_Gardsplass 1 er felles for BK 2.

5.10.2 f\_Gardsplass 2 er felles for BK 3.

### 5.11 Uteopphaldsareal

5.11.1 For bustadeiningar større enn 65m<sup>2</sup> skal det setjast av eit minste uteopphaldsareal (MUA) på minimum 100m<sup>2</sup>. For bustader mindre enn 65m<sup>2</sup> er MUA 50m<sup>2</sup>.

## § 6

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

#### 6.1 o\_Køyreveg 1

6.1.1 Kryss mellom Rv 559 og o\_Køyreveg 1 1 kan anleggjast med tilknytning til eksisterande riksveg. Utforminga skal vere i samsvar med gjeldande norm frå Statens vegvesen.

6.1.2 Byggegrense langs o\_Køyreveg 1 er 5,0 meter.

#### 6.2 f\_Køyreveg 4-5

6.2.1 f\_Køyreveg 4-5 er felles for dei eigeidommar som har si avkjørsle frå han.

6.2.2 Byggegrense langs f\_kjøyreveg 4-5 er 4,0 meter.

#### 6.3 Parkering – f\_Parkering 1-2

For bustadeiningar mindre enn 65 m<sup>2</sup> BRA skal det vera ein parkeringsplass. For bustadeiningar større enn 65 m<sup>2</sup> BRA skal det vera 2 parkeringsplassar.

6.3.1 I f\_parkeringsp. 1, er det avsett 4 p-plassar for BK 2 - 3. 8 p-plassar er avsett for gjesteparkering for alle byggeområde. 3 av plassane skal utformas som HC-parkering.

6.3.2 f\_Parkeringp. 1 er felles for alle bustader i planområdet.

6.3.3 f\_Parkeringsp. 2 er det avsett 4 parkeringsplassar for BK 2-3.

6.3.4 f\_Parkeringsp. 2 er felles for BK 2-3.

## § 7

### GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

#### 7.1 Naturområder

##### 7.1.1 Naturområde

Ein kan anlegga stigar i områda, også klopper og plankegangar over myrlandte drag.

##### 7.1.2 f\_Naturområde

er felles for BF 1 og BK 1-3

Naturområdet skal utgjøre ein vegetasjonsbuffer og skal tilplantas med stadeigne lauvtreartar.

#### 7.2 f\_Grønt1-4

7.2.1 f\_Grønt1 er felles for BK 2-3.

7.2.2 f\_Grønt 2 er felles for BF 3-5 og BK 4-5.

f\_Grønt 2 er gangareal for snarvegar, dei skal opparbeidast som naturstigar samstundes med Leikeplass 2. Ålmenn ferdsel skal ikkje hindras.

7.2.3 f\_Grønt 3 er felles for BK 4-5. Ålmenn ferdsel skal ikkje hindras.

7.2.4 f\_Grønt 4 er felles for BK 1-3.

**§ 8**

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG,  
MED TILHØYRANDE STRANDSONE**

(pbl § 12-5 nr. 6)

**8.1 Naturområde i vassdrag**

- 8.1.1 Ein kan anlegga mindre kavlebruer for å tryggja tjørnas kantar.

**§ 9**

**OMSYNSSONER**

(pbl § 12-6)

**9.1 Sikringssone** (pbl § 11-8 a)

- 9.1.1 I område med frisiktsone skal avkjørslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over tilgrensande veg si plan.