



FJELL KOMMUNE

Føresegner

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

Detaljregulering for Luren, gnr. 36 bnr. 10 m. fl. - Foldnes

Saksnr.: 17/1722

Nasjonal arealplan-ID: 1246_20140003

Sist revidert: 25.01.2019

Vedteken: 20.06.2019

§ 1

INTENSJONAR I PLANEN

Intensjonen med planframlegget er å legge til rette for bustadbygging, både frittliggjande og konsentrerte bustader med tilhøyrande infrastruktur og uteareal, samt naust og småbåtanlegg.

§ 2

FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

2.1.1 Ved søknad om tiltak skal det leggst ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, parkering for sykkel/bil, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, utforming og opparbeiding av terreng, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, avfallsstasjon og materialbruk.

Utomhusplanen skal vise korleis uteopphaldsareal følgjer krav til storleik, kvalitet og tilgjenge.

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 prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering, horisontal- og vertikalplan skal visa fyllings- og skjeringsområde.

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

2.2 Overvatn

2.2.1 Det skal utarbeidast ein plan for handtering av overvatn.

2.2.2 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 fordrøyingsmagasin. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

2.3 Avfallshandtering og massedeponering

2.3.1 Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjend fyllplass.

2.4 Arkitektur, estetikk og kvalitet

2.4.1 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 overordna føringar for estetikk og terrengtilpassing. estetiske retningsliner.

2.4.2 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggst vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

2.4.3 Murar over 1,5 meter må avtrappast og plantast til ved kvar avtrapping for å dempe verknaden av høge murar. Dette gjeld ikkje for mur knytt til tilkomst/rampe for leikeplassen f_BLK. Maksimal høgde på murar skal ikkje overstige 3 meter.

2.4.4 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

2.5 Landskap og terreng

2.5.1 Tiltak skal underordnast landskapet på ein slik måte at det ikkje bryt med horisontliner (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk. Så mykje som mogleg av eksisterande vegetasjon skal bevarast.

2.5.2 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 staeigen vegetasjon for å minimere omfanget av inngrepa.

2.5.3 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.

2.5.4 Fyllingar skal såast til. Alle murar knytt til terreng skal opparbeidast i naturstein og gjevast ei god estetisk utforming.

2.6 Universell utforming/tilgjenge

2.6.1 Utrykkingskøyrety skal ha tilfredstillande tilkomst til alle bustadbygg.

2.6.2 1/3 av leikeplassen skal vere universelt utforma. Denne delen skal ha trinnfri åtkomst.

2.7 Byggegrenser

2.7.1 Tiltak nemnd i pbl § 29-4, samt støttemurar, garasjer og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene, men ikkje nærare nabogrensen enn 1 m.

2.8 Energibruk

2.8.1 I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

2.9 Uteopphaldsareal

2.9.1 Minste uteopphaldsareal (MUA) er minimum 100 m² per bustadeining der bruksareal (BRA) er lik eller større enn 65 m² og minimum 50 m² per bustadeining der BRA er mindre enn 65 m². Areal skal ha solrik plassering, ikkje vere brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, skjermast mot ver, vind, støy og trafikk.

§ 3 REKKEFØLGJEKRAV

3.1 Før det kan søkjast om løyve til bygging av nye bustader må det ligge føre godkjent VA-rammeplan.

3.2 Tiltak for handtering av overvatn skal vere utført og ferdigstilt i samsvar med godkjent VA-rammeplan før det kan søkjast om bruksløyve til nye bustader.

3.3 Leikeplass f_BLK og tilkomst til leikeplassen skal vere ferdigstilt i samsvar med §§ 5.2. og 5.6 før det kan søkjast om bruksløyve for BKS.

3.4 Parkeringsplassane, f_SPP1 og f_SPP2, skal vere ferdig opparbeidd før det kan søkjast om bruksløyve for nye naust innanfor BUN1-BUN3. Dette gjeld berre for

oppføring av nye naust der eigar av nausta ikkje bur i planområdet.

3.5 Veg f_SV2 skal vere ferdig opparbeidd før det kan søkjast om bruksløyve til nye bustadeiningar innanfor BFS1 og austleg tomt innanfor BFS2.

Veg f_SV4 skal vere ferdig opparbeidd før det kan søkjast om bruksløyve for ny bustadeining på den austlegaste tomte innanfor BFS2.

3.6 Kommunaltekniske anlegg f_BKT1 skal vera ferdigstilt før det kan søkjast om bruksløyve for nye bustadeiningar.

3.7 Badeplass, f_GB, skal vere opparbeidd og ferdigstilt i samsvar med § 7.1 før det kan søkjast om bruksløyve for nye bustadeiningar.

3.8 Gangveg, f_SGG1, skal vera opparbeidd og ferdigstilt i samsvar med § 6.3. før det kan søkjast om bruksløyve for nye tiltak innanfor BUN1 og f_BSB1.

3.9 Gangveg, f_SGG2, skal vera opparbeidd og ferdigstilt i samsvar med § 6.2. før det kan søkjast om bruksløyve for nye tiltak innanfor BUN2 og f_BSB2.

3.10 Fortau o_SF1 og o_SF2 skal vere etablert før det kan søkjast om bruksløyve for nye bustadeiningar innanfor BKS, BFS1 og BFS2.

3.11 Før det kan søkjast om bruksløyve for bustader innanfor planområdet skal følgjande tiltak vere opparbeidd: Foldnesvegen (Fv. 209) skal vere utbetra med gang- og sykkelveg/fortau frå krysset ved Gamle Foldnesvegen og fram til Foldnes skule. Kryss ved Fv. 209 skal vere ferdig opparbeidd og det skal vere etablert ein trafikksikker haldeplass på sørsida av krysset. Tekniske teikningar for utbetring av haldeplassen skal vere godkjent av Statens vegvesen.

§ 4 EIGARFORM

4.1 Offentlige arealformål

4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:

- Køyreveg, o_SKV.
- Fortau, o_SF1-3.
- Anna veggrunn – grøntareal, o_SVG1-5.

4.2 Felles arealformål

4.2.1 Eigartilhøve kommunaltekniske anlegg:

- Kommunaltekniske anlegg f_BKT1 er felles for BFS1-BFS4 og BKS.

4.2.2 Eigartilhøve leikeplass:

- Leikeplass f_BLK skal vere felles for heile planområdet.

- 4.2.3 Eigartilhøve vegar:
- f_SV2 er felles for heile planområdet
 - f_SV3 er felles for BFS4.
 - f_SV4 er felles for BFS3, tomt 4, BUN1 og f_BSB1.
 - f_SV5 er felles for bustadane nordvest for planområdet.
- 4.2.4 Eigartilhøve gangveggar:
- Gangveg f_SGG1-f_SGG2 er felles for heile planområdet.
- 4.2.5 Eigartilhøve parkeringsplassar:
- f_SPP1 og 2 er felles for BUN1-3
- 4.2.6 Eigartilhøve småbåtanlegg:
- f_BSB1 og 2 er felles for planområdet.
- 4.2.7 Eigartilhøve badeplass:
- f_GB er felles for planområdet.

§ 5 BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Bustader - frittliggjande

- 5.1.1 Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar per bustad. Desse skal løysast innanfor kvar einskild tomt.
- 5.1.2 Maks høgde for nye bustader er 8 meter. Det er tillate med maks 2 etasjar.
- BFS1
- 5.1.3 Innanfor BFS1 er det tillate med oppføring av tomannsbustad på tomt 1 og 2 og ein einebustad på tomt 3. I det nordvestleg hjørnet av tomt 3 langs sørvestsida av f_SPP2, er det tillate å føre opp trafo.
- 5.1.4 Utnyttingsgraden for tomt 1 og 2 er %BYA=50 % ved oppføring av tomannsbustad og % BYA=30% ved oppføring av einebustad. Utnyttingsgraden for tomt 3 er BYA=30%.
- BFS2
- 5.1.5 Innanfor BFS2 er det tillate å føre opp ein einebustad på tomt 8 og ein tomannsbustad på tomt 4. For tomt 4 er det ikkje tillate med flatsprenging av tomta. Her må bustaden det skal leggjast til rette for leggjast terrassert i terrenget.
- 5.1.6 Utnyttingsgraden for tomt 4, 5, 6, 7, 8 og 9 er BYA=30 %.
- BFS3
- 5.1.7 Utnyttingsgraden innanfor tomt 10 er %BYA=30%.
- BFS4
- 5.1.8 Utnyttingsgraden innanfor tomt 11 og 12 er BYA=40 %.

5.2 Bustader – konsentrert

- 5.2.1 Innanfor BKS er det tillate å føre opp rekkehus. Det kan oppførast totalt 9 bustadeiningar, Det skal etablerast 1,5 parkeringsplass for kvar buening. Parkering skal løysast innanfor BKS. Det skal etablerast tilkomst til f_BLK med rampe som tilfredsstillar krava i TEK17.
- 5.2.2 Maks byggehøgde for nye bustader er 8 meter Byggehøgda skal vere lågast i sør. Det er tillate med maks 2 etasjar
- 5.2.3 Utnyttingsgraden innanfor BKS er BYA=50%.
- 5.2.4 Høgder over 0,5 meter skal sikrast med gjerde.

5.3 Kommunaltekniske anlegg

- 5.3.1 Det skal etablerast henteplass for renovasjon innanfor f_BKT1. Henteplassen skal skjermast/overbyggast ut i frå omsyn til estetikk, tryggleik og forureining. Innanfor f_BKT1 er det tillate å føra opp postkassestativ.

5.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

- 5.4.1 Innanfor områda f_BSB1 og 2 er det tillate med totalt 2 flytebyggjer med til saman 17 båtplassar.
- 5.4.2 Området kring flytebyggjene innanfor f_BSB1 og 2 skal ikkje stengast av. Det er ikkje tillate med privatisering av området ved oppsetjing av gjerde og likande.

5.5 Naust

- 5.5.1 f_BUN1-3 er området for naust for oppbevaring av båtar og utstyr for bruk av båt og fiskereiskap.
- 5.5.2 Nausta skal ikkje nyttast til fritidsbustad eller bustad.
- 5.5.3 Områda kring nausta skal vere allment tilgjengelege. Oppføring av gjerde, stengsler og liknande avgrensingar er ikkje tillatne.
- 5.5.4 Ved etableringa av naust skal det gjerast minst moglege terrenginngrep. Bygg skal vere best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.
- 5.5.5 Naust skal oppførast som separate einingar. For å unngå samanhengande fasadeuttrykk, skal nausta forskyvast eller saksast i frå kvarandre. Fasaden skal brytast opp med intern variasjon gjennom storleik, breidde eller høgde.
- 5.5.6 Tillate bruksareal (BRA) for nye naust skal vere på inntil 40 m². Det kan tillastast med eit avvik i storleiken på nye naust med inntil 20% (av 40 m² BRA) for å skape variasjon i naustmiljøet.
- 5.5.7 Nye naust skal oppførast i ein etasje, og mønehøgda skal vere mindre enn 5,5 meter frå lågaste terreng under naustet.
- 5.5.8 Det er ikkje tillate med etablering av varmtvassbeholdar i nausta.
- 5.5.9 Innafor f_BUN1 kan det vera totalt 8 naust.
- 5.5.10 Innafor f_BUN2 kan det vera totalt 5 naust.
- 5.5.11 Innafor f_BUN3 kan det vera totalt 3 naust.

5.6 Leikeplass

- 5.6.1 Leikearealet skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- 5.6.2 Leikearealet skal utstyrt med fleire leikeapparat, som opnar for leik og spel på tvers av aldersgrupper, t.d. sandkasse, huskestativ, klatrestativ og sklie. I tillegg skal det etablerast bord og benkar.
- 5.6.3 På leikearealet skal eksisterande terreng og vegetasjon søkjast bevart for å få eit variert leikeområde.
- 5.6.4 Høgder over 0,5 meter skal sikrast med gjerde.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Annan veggrunn – grøntareal

- 6.1.1 o_SVG1-o_SVG4 og f_SVG6-f_SVG7, skal opparbeidast og plantast til med stadeigen vegetasjon .
- 6.1.2 Innanfor SVG8 kan det settast opp nettstasjon. Nettstasjonen skal utformast etter den til ein kvar tids gjeldande krav.

6.2 Annan veggrunn – teknisk anlegg

- 6.2.1 SVT kan nyttast som parkering for eigedom 36/26.

6.3 Gangveg

- 6.3.1 På f_SGG2 er det tillate med køyring fram til avkjørselspil til LSF2, der det i dag er eksisterande parkering.
- 6.3.2 f_SGG2 skal opparbeidast med grus eller anna materiale som gir den gode kvalitetar, og gjer den brukarvenleg.

6.4 Parkeringsplassar

- 6.4.1 Innanfor f_SPP1 og f_SPP2 skal det setjast av 1 parkeringsplass per naust innanfor BUN1-3, og 1 parkeringsplass for eksisterande fritidsbustad på 36/62.

§ 7

GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Badeplass

- 7.1.1 Innanfor f_GB er tiltak knytt til opparbeiding og tilrettelegging av badeplass tillate. For å legge området til rette som badeplass kan det fjernast

større steinar, gjerast mindre terrenginngrep og utplasserast sittemøblar og bord.

§ 8

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL SAMT REINDRIFT

(pbl § 12-5 nr. 5)

8.1 Naturføremål

- 8.1.1 LNA er eksisterande grøntområde som skal bevarast.

8.2 Spreidd fritidsbusetnad

- 8.2.1 LSF1-LSF2 inneheld eksisterande fritidsbustader.
- 8.2.2 Innanfor LSF1-LSF2 er det ikkje tillate å bygge fleire fritidsbustader, utover dei som ligg innanfor formåla i dag.
- 8.2.3 For bustadene innanfor LSF1-LSF2 er det tillate med ein BRA på inntil 110 m². For bustad på tomt 36/85 innanfor LSF2 er det tillate med ein BRA på 200 m².
- 8.2.4 Parkering for fritidsbustad heilt sør i LSF1 vil vere innanfor SVT.

§ 9

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-6)

9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- 9.1.1 V er eksisterande sjøområde.

9.2 Badeområde

- 9.2.1 Innanfor VB tillatast det med utlegging av badebrygge og liknande.

§ 10

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

10.1 Frisiktzone ved veg (pbl § 11-8 a)

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