



FJELL KOMMUNE

Føresegner

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

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

Saksnr. 17/1039

Nasjonal arealplan-ID 20170002

Vedteken 12.12.2019

Sist revidert 11.11.2019

§ 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 fordrøyingsmagasin. 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 retningsliner.
- 2.3.2 Det er ikkje tillate med høge og skjemmande 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 skjemmande 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 Uteopphaldsareal

- 2.6.1 For kvar bustadeining skal det setjast av eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m².

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 uteopphaldsareal 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 bruksløyve for nye bustader i planområdet skal køyreveg, o_SKV1, f_SKV2, trafikkøy f_SVT1, samt fortau o_SF1-o_SF3, f_SF4, f_SF5 og o_SKH vere ferdig opparbeida.
- 3.1.2 Eksisterande avkøyrsl i nord frå veg o_SKV1, samt eksisterande avkøyrsl til BFS5 frå o_SKV1 skal stengast når veg f_SKV2 er ferdigstilt og før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i planområdet.
- 3.1.3 Gangveg f_SGG1 og f_SGG2, veg f_SV1 og areal for kommunaltekniske anlegg f_BKT1 skal vere

ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innanfor BFS2-BFS4.

- 3.1.4 Veg f_SV2 og areal for kommunaltekniske anlegg BKT2 skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innanfor BFS1.
- 3.1.5 Felles uteopphaldsareal f_BUT skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innanfor BFS1.
- 3.1.6 Felles leikeareal f_BLK skal vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innanfor BFS2-BFS4.
- 3.1.7 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.
- Kollektivhaldeplass, o_SKH.

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 gangveggar:

- 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 tillate med oppføring av eine- og tomannsbustader, totalt 11 bueingar.
- 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 leggjast 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 vør, 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, vegggrøfter, 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.