



# FJELL KOMMUNE

## DETALJREGULERINGSPLAN – REGULERINGSFØRESEGNER FOR

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

### GNR. 41, BNR. 585 M.FL - AREFJORD

Saknr.: 2006/2727

Nasjonal arealplan-ID 20060042

Vedteken 18.12.2014

Sist revidert 14.11.2014

## § 1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist på plankartet datert 21.10.2014
- 1.2 Området er samla på ca. 27,5 dekar og vert regulert til følgjande formål og omsynssoner:

Bygg og anlegg, jf. pbl. § 12-5, nr. 1.

- BFS (Bustader – frittliggande)
- BFSN (Bustader – frittliggande – noverande)
- BKS (Bustader – konsentrerte)
- BRE (Renovasjonsanlegg/post)
- BLK (Leikeplass)
- BBS (Småbåtanlegg i sjø og vassdrag m tilhøyrande strandsone)

Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 12-5, nr.2.

- SKV (Køyreveg)
- SF (Fortau)
- SGG (Gangveg/gangareal)
- SVT (Annan veggrunn – teknisk anlegg)
- SVG (Annan veggrunn – grøntareal)
- SPP (Parkeringsplassar)

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, jf. pbl. § 12-5, nr.5.

- LF (friluftformål)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. pbl. § 12-5, nr.6:

- VFV (Friluftsområde i sjø og vassdrag)

Sikringssoner, jf. pbl. § 12-6:

- H140\_ (frisiktsone)

## § 2 FELLESFØRESEGNER (pbl § 12-7)

### 2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

#### 2.1.1 Utomhusplan

2.1.2 Ved søknad om tiltak skal det leggest ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, gangvegar, fortau, stiar, murar, trappar, gjerder, skjeringar/fyllingar, avkjørsler, badestranda, VA-anlegg og overvasshandtering, renovasjonsanlegg og materialbruk.

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

2.1.4 Utomhusplanen skal visa utforming og opparbeiding av terreng, og korleis eksisterande terreng blir best mogleg tatt i vare på ved forskjellar i høgdenivå.

2.1.5 Utomhusplanen skal også visa eksisterande og framtidig terreng, eksisterande og framtidig vegetasjon og forholdet til nabobygg.

2.1.6 Ved søknad om tiltak skal det leggest ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd.

### 2.2 Overvatn

2.2.1 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flatar.

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 flatar skal leiast til terreng, infiltrasjonsflatar eller fordrøyingsmagasin. Naudflomveg må også vurderast/synleggjerast i søknad.

### 2.3 VA-rammeplan

2.3.1 Ved søknad om tiltak skal det leggest ved godkjend rammeplan for anlegg/infrastruktur knytt til vatn og avløp. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning og at avløpsanlegga tilfredstillar krava til reising/bortleiing.

### 2.4 Avfallshandtering og massedeponering

2.4.1 Avfall og overskotsmassar skal transporterast bort til godkjent fyllplass.

### 2.5 Arkitektur, estetikk og kvalitet

2.5.1 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 retningslinjer for god byggeskikk.

- 2.5.2 Ved utarbeiding av byggetiltak skal det leggest vekt på bruk av miljøvennlige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.
- 2.5.3 Det er ikkje tillate med høge og skjemmaende murar over 1,5 meter per avtrapping, eller fyllingar som dominerer landskapet.
- 2.5.4 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut frå omgjevnadene eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

## 2.6 Landskap og terreng

- 2.6.1 Inngrep i terreng skal minimaliserast, og det er ikkje tillate med flatsprengde tomter eller skjemmaende terrassering av landskapet.
- 2.6.2 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.
- 2.6.3 Mur mellom BKS 2 og BKS 1a og 1b skal oppførast i naturstein, og det skal plantast i kvar avtrapping.

## 2.7 Universell utforming/tilgjenge

- 2.7.1 Prinsippa om universell utforming skal leggest til grunn for alle inne- og utemiljø, leikeområde og inngangsparti.
- 2.7.2 Fortau o\_SF1-SF6 og skal vere universelt utforma.
- 2.7.3 Tilkomst til leikeplassar f\_BLK skal vere universelt utforma.

## 2.8 Tilrettelegging for bosshandtering

Ved f\_BRE1 og f\_BRE2 skal det etablerast miljøstasjonar for boss, papir m.m. Stasjonane skal skjermast/overbyggast ut frå omsyn til estetikk, tryggleik og forureining.

## 2.9 Forureining

- 2.9.1 Ved søknad om utlegging av flytebyggjer/småbåtanlegg i BBS1 og BBS2 skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast.
- 2.9.2 Ved søknad om utlegging av flytebyggjer/småbåtanlegg i BBS1 og BBS2 skal det dokumenterast at verksemda ikkje forureinar omgjevnadene på nokon måte (jf. forureiningslova). Det gjeld t.d. vedlikehald av båtar og utstyr (maling, botnsmøring, oljeprodukt, blybatteri o.l.) og at båttopsett på land for vedlikehald etablerast med tett oppsamling (duk eller andre løysingar kan vurderast) for material frå spyling og skraping/pussing. Tiltaka skal dokumenterast før det kan gjevast bruksløyve til småbåthamn/utlegging av flytebyggjer i BBS1 og BBS2.

## 2.10 Støy

- 2.10.1 Alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene i gjeldande støyforskrift.

Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB. Bustadeiningar som har støynivå over 55 dB ved fasade skal vere gjennomgåande med støyfølsame rom lengst bort frå støykjelda.

## 2.11 Byggegrenser

- 2.11.1 Mindre tiltak, jf. pbl 29-4 bokstav b, støttemurar og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene.

## 2.12 Energibruk

- 2.12.1 I samband med søknad om tiltak skal det vurderast alternative energikjelder.

## § 3

### REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1.1 Nygårdsvegen, o\_SKV1 og fortau langs denne, o\_SF1-6, skal vere ferdig opparbeida før det kan gjevast bruksløyve til nye bustadeiningar i BFS, BFSN, og BKS-formåla.
- 3.1.2 Leikeplassane f\_BLK1 og f\_BLK2 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i BFS1 og BKS, medan leikeplassen f\_BLK3 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustadeiningar i BFS2 og BFS3.
- 3.1.3 Gangvegane f\_SGG1 og f\_SGG3, samt stiar i LF\_1 og LF\_2, skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustadeiningar i BFSN1, BFS1 og BKS.
- 3.1.4 Badevik i LF\_1 skal vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i BKS.
- 3.1.5 Før det kan gjevast løyve til etablering av småbåthamnene BBS1 og BBS2 skal grunnforholda i sjøbotnen vurderast for førekomstpotensiale for forureina sjøsediment av fagperson.

## § 4

### EIGARFORM

#### 4.1 Offentlige arealformål

- 4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:
- o\_SKV1 er offentleg køyreveg.
  - o\_SF1-6 er offentleg fortau.
  - o\_SVT er offentleg veggrunn.

#### 4.2 Felles arealformål

- 4.2.1 Eigartilhøve friluftsområde på land og sjø:
- O\_VFV1 og o\_VFV2 er felles for planområdet og kan nyttast av alle.
- 4.2.2 Eigartilhøve friluftsområda:
- LF\_1 og LF\_2 er felles for planområdet og kan nyttast av alle.
- 4.2.3 Eigartilhøve parkeringsplassar:
- f\_SPP1 er felles for BK2.

- f\_SPP2 er felles for BKS1a og BKS1b.
  - f\_SPP3 er felles for BBS1.
  - f\_SPP4 er felles for BBS2.
- 4.2.4 Eigartilhøve andre kommunaltekniske anlegg:
- f\_BRE1 er felles for planområdet.
  - f\_BRE2 er felles for planområdet.
- 4.2.5 Eigartilhøve leikeplassar:
- Leikeområdet f\_BLK1-2 er felles for BFS1, BFSN1 og BKS.
  - Leikeområdet f\_BLK3 er felles for BFSN2, BFS3 og BFSN3.
- 4.2.6 Eigartilhøve køyrevegar:
- f\_SKV2 er felles for BKS og BFS1 og brukarane av leikeområdet f\_BLK1 og friluftsområdet LF\_1.
  - f\_SKV3 er felles for BFSN3, BFS3 og brukarane av småbåtanlegget BBS1-4, leikeområdet f\_BLK3, friluftsområda og strandsona.
  - f\_SKV4 er felles for BFS3 og brukarane av leikeområdet f\_BLK3, friluftsområda og strandsona.
  - f\_KV5 er felles for BFSN1.
- 4.2.7 Eigartilhøve gangvegar:
- F\_SGG1 er felles for BKS og BFS1.
  - F\_SGG2 er felles for brukarane av småbåtanlegget BBS1-4.

## § 5 BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

- 5.1 Bustader (BFS og BFSN– frittliggande)**
- 5.1.1 Innanfor BFS og BFSN kan det oppførast einebustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus og garasje/parkeringsplass.
- 5.1.2 Innanfor BFS er det tillate med maks 7 bustadeiningar:  
BFS1: Maks 1 bustadeining  
BFS2: Maks 4 nye bustadeiningar (inkl. 2 sekundærbustader).  
BFS3: maks 2 bustadeiningar
- 5.1.3 Innanfor BFSN er det tillate med 3 bustadeiningar:  
BFSN1: Maks 2 bustadeiningar (eksisterande).  
BFSN2: Maks 1 bustadeining (eksisterande).
- 5.1.4 Maks mønehøgde i BFS,- og BFSN-områda er 9 meter. Maks gesimshøgde er 6,5 meter.
- 5.1.5 Det er tillate med ark i BFS2 og BFS3. Dersom bygga i BFS2 og BFS3 vert oppført med ark kan desse ha maks gesimshøgde på 7,5 meter.
- 5.1.6 Nye bygningar i BFS skal ha saltak med fall mellom 22- og 38 grader.
- 5.1.7 Plassering og møneretning for bustadbygga skal vere som vist på plankartet. Eksakt plassering av

bygg vert fastsett av kommunen i samband med søknad om løyve.

5.1.8 Nye bygg skal ha liggande eller ståande Vestlandskledning. Forblending med stein er tillate.

### 5.2 Bustader (BKS –konsentrerte bustader)

- 5.2.1 Innanfor BKS er det tillate med konsentrerte bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, uthus og garasje/parkeringsanlegg.
- 5.2.2 Innanfor BKS er det tillate med etablering av 12 nye bustadeiningar:  
BKS1a og BKS1b: Maks 4 nye bustadeiningar.  
BKS2: Maks 8 nye bustadeiningar.
- 5.2.3 Bygga skal oppførast med pulttak og maks gesimshøgde er 7 meter.
- 5.2.4 Det er tillate med etablering av ark i BKS1.
- 5.2.5 Nye bygg skal ha liggande eller ståande Vestlandskledning. Forblending med stein er tillate.

### 5.3 Leikeplassar

- 5.3.1 Leikeplassen f\_BLK2 og f\_BLK3 skal opparbeidast med godkjende sandkassar og leikestativ, og gjerdast inn mot veg.
- 5.3.2 Leikeplassane f\_BLK1-3 skal ha solrik plassering og vere skjerma mot vind, forureining, støy og trafikkfare.
- 5.3.3 Minimum 50 % av kvar leikeplass skal vere universelt utforma.
- 5.3.4 Eksisterande terreng skal takast omsyn til.

### 5.4 Uteopphaldsareal

- 5.4.1 Minste uteopphaldsareal skal vere minimum 100 m<sup>2</sup> per bustadeining over 65 m<sup>2</sup> og minimum 50 m<sup>2</sup> for bustadeiningar under 65 m<sup>2</sup>. Arealet kan fordelast mellom byggeareal for bustader og leikeareal. Minimum 50 % av areala skal vere på byggeareal for bustader.
- 5.4.2 For BKS-områda skal minimum 15 % av uteopphaldsarelaet vere privat.
- 5.4.3 Areal brattare enn 1:3 skal ikkje medreknast som uteopphaldsareal. Areala skal ha gode lystilhøve, ha funksjonell form og vere slakare enn 1:5.

### 5.5 Parkering

- 5.5.1 Det er tillate å føre opp garasje i BKS-, BFS- og BFSN –områda.
- 5.5.2 Garasjar skal vere tilpassa bustadbygget med omsyn til materialval, form og farge. Garasje kan etablerast som del av bustadbygget.
- 5.5.3 For bustadeiningar over 65 m<sup>2</sup> i BFS-, og BFSN-områda skal det etablerast minimum ein garasjeplass og ein oppstillingsplass per bustadeining, til saman to parkeringsplassar. Inntil garasjen vert bygd skal plassen vere opparbeidd som oppstillingsplass.
- 5.5.4 For bustadeiningar under 65 m<sup>2</sup> skal det etablerast minimum ein parkeringsplass per bustadeining.
- 5.5.5 For BFS,- og BFSN-områda er plassering av garasje vist på plankartet.

- 5.5.6 For BKS-områda skal parkeringsplassane etablerast på dei to felles parkeringsplassane f\_SPP1 og f\_SPP2 og i carportar som vist på plankart.
- 5.5.7 For småbåtanlegget i f\_BBS1-4 skal det etablerast minimum 0,5 parkeringsplass per båtplass. Desse parkeringsplassane skal etablerast i f\_SPP3 og f\_SPP4.
- 5.5.8 Parkeringsplassen f\_SPP1 skal ha maks kotehøgde på 25,9 meter.
- 5.5.9 Parkeringsplassen f\_SPP2 skal ha maks kotehøgde på 17,2 meter.

## 5.6 Småbåtanlegg

- 5.6.1 Småbåtanlegget i BBS1-4 kan maksimalt ha 20 båtplassar.
- 5.6.2 Det skal leggst til rette for enkel tilkomst til sjø for mindre båtar som kajakk og kano.
- 5.6.3 Småbåtanlegget BBS3 og BBS4 kan nyttast til vinterlagring av båtar.

## § 6

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

#### 6.1 Køyreveg

- 6.1.1 Nygårdsvegen, o\_SKV1, er kommunal veg og skal opparbeidast med 5 meters køyrebredde.
- 6.1.2 Fellesvegane f\_SKV2-5 skal opparbeidast med ein køyrebredde på 3 meter + vegskulder på 0,5 meter på kvar side, til saman 4 meter.
- 6.1.3 Køyrevegen f\_SKV2 skal nyttast som gangveg til leikeområdet f\_BLK1 og friluftsområdet LF\_1.
- 6.1.4 Køyrevegane f\_SKV3 og f\_SKV4 skal nyttast som gangveg til leikeområdet f\_BLK3, friluftsområda og strandsona.

#### 6.2 Annan veggrunn

- 6.2.1 Områda f\_SVT, o\_SVT, f\_SVG og o\_SVG er område for grøft/skjerjing/fylling. Desse areala skal tilpantast og tilretteleggast på ein estetisk god måte.
- 6.2.2 Annan veggrunn f\_SVG5 tilleggast køyrevegane f\_SKV3 og f\_SKV4.
- 6.2.3 Innafor f\_SVG1 er det tillate med etablering av gjerde mot veg 0,5 meter frå vegkant. Gjerdet skal ha ei høgde på 0,9 meter.

#### 6.3 Fortau

- 6.3.1 Fortaua o\_SF1-6 skal opparbeidast med ein vegbreidde på 2,5 meter.

#### 6.4 Gangvegar

- 6.4.1 Gangvegen f\_SGG1 skal opparbeidast med ein gangbreidde på 2,5 meter.
- 6.4.2 Gangvegen f\_SGG2 skal opparbeidast med ein gangbreidde på 2 meter. Delar av veggen vil etablerast som trapp.

## § 7

### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

(pbl § 12-5 nr. 5)

- 7.1 Søndre del av f\_LF1 skal opparbeidast med front i naturstein, 50 cm over vasstand. Området framfor mur skal mudrast og opparbeidast som badestrand. Badestranda skal vere universelt utforma.

## § 8

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

(pbl § 12-5 nr. 6)

#### 8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

- 8.1.1 F\_VFV1 og f\_VFV2 skal nyttast som friluftsområde.

## § 9

### OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

#### 9.1 Sikringsone (pbl § 11-8 a)

- 9.1.1 Frisiktsonene H140\_1-X skal ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.
- 9.1.2 Frisiktsonene langs Nygårdsvegen skal vere 4 x 30 meter.
- 9.1.3 Frisiktsonene i krysset mellom Nygårdsvegen og Fv 209 er 6 x 52 meter.