



# FJELL KOMMUNE

## Føresegner

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

### Detaljregulering for E4 36 RP Hans Straume mfl (35-5)

Saknr.: 21/1788

Nasjonal arealplan-ID: 1246 19890006

Sist revidert 18.03.2021

Vedteken dd.mm.åå

### Føresegn gjeld for plankart datert 01.01.2021

Saknr.	Endringsnr.	Vedteken
	E1	23.01.1996
	E2	04.02.2014
	E3	06.06.2019
	E4	

#### § 1

#### INTENSJONAR I PLANEN

Intensjonen med planen er å regulere om 35/308 frå ein til 2 bustadtomter, og å fastsetje byggegrense mot sjø for 35/390, 35/404 og 35/347.

#### § 2

#### FELLESFØRESEGNER

(PBL § 12-7)

#### 2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

2.1.1 Utomhusplan: Ved søknad om tiltak skal det leggst ved utomhusplan som viser plassering og utforming av vegar, opparbeiding av terreng, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrslar, VA-anlegg og overvasshandtering.

Utomhusplanen skal visa korleis uteopphaldsareal følgjer krav til storleik og kvalitet.

2.1.2 Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-3 skal det

leggst ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd.

2.1.3 Ved søknad om løyve til tiltak innanfor BFS8A skal det leggst ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.

#### 2.2 Overvatn

2.2.1 Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrøyingsmagasin.

#### 2.3 Avfallshandtering og massedeponi

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 ut i frå eksisterande omgjevnader.

2.4.2 Det er ikkje tillate med høge og skjemmaende skjeringar, fyllingar og murar over 2 m. Høgda på støttemur kan gjennomsnitt bereknast.

2.4.3 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Solceller er tillate. Fargebruk skal tilpassast nærliggjande bustader eller ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

#### 2.5 Byggegrenser

Mindre tiltak, støttemurar, veg og parkeringsplassar kan plasserast utanfor byggegrensene, så lenge pbl. § 29-4 vert oppfylt.

#### 2.6 Energibruk

2.6.1 I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

#### §3

#### REKKEFØLGJEKRAV

#### 3.1 Rekkjefølgjekrav knytt til byggeformål

3.1.1 I nord skal LF2 grovplanerast og sås til før det kan gjevast ferdigattest for BFS8A-B.

3.1.2 SGS1 skal vera ferdig opparbeidd før det kan gjevast ferdigattest for BFS3.

## § 5

### BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

#### BFS – Bustader frittliggjande småhus

- 5.1.1 Innanfor BFS8A-B og BFS3-5 kan det oppførast einebustad med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, eventuell utleigedel, parkering og garasje.
- 5.1.2 Maksimal byggjehøgde for BFS3 er kote 23.
- 5.1.3 Maksimal byggjehøgde for BFS4 er kote 22.
- 5.1.4 Maksimal byggjehøgde for BFS5 er kote 19.
- 5.1.5 Maksimal byggjehøgde for BFS8a er kote 33.
- 5.1.6 Maksimal byggjehøgde for BFS8b er kote 24.
- 5.1.7 Dersom BFS8A-B byggjast høgare enn 8 meter skal bruksarealet i øvste etasje vera mindre enn etasjen under.
- 5.1.8 Utnytting: Maksimal % BYA er 30%.
- 5.1.9 Parkering: 2 parkeringsplassar for kvar bustadeining. Utleigedel under 65m<sup>2</sup> kan ha 1 parkeringsplass.
- 5.2 Uteopphaldsareal**
- 5.2.1 For bustadeiningar større enn 65m<sup>2</sup> skal det setjast av eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 100m<sup>2</sup>. For utleigedel mindre enn 65m<sup>2</sup> er krav til MUA 50m<sup>2</sup>.
- 5.2.2 Uteopphaldsareal skal plasserast solvendt, ha ei funksjonell form og skjermast mot vør, vind, forureining, elektromagnetiske felt, støy og (bil)trafikk/trafikkfare. Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med som uteopphaldsareal.

## § 6

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

- 6.1 SKV – veg**  
SKV 1-2 skal nyttast til veg med tilhøyrande anlegg. Teknisk infrastruktur kan leggjast i veggrunn.
- 6.2 SGS – Gang/sykkelveg**
- 6.2.1 SGS1 skal opparbeidast som vist i plan. SGS1 kan nyttast som tilkomstveg for BFS3.
- 6.2.2 SGS2 kan opparbeidast som gangveg. Tiltak som hindrar ferdsle er ikkje tillate.
- 6.3 SVG - Annan veggrunn grøntareal**  
SVG1 er vegens sideareal. Teknisk infrastruktur, grøfter og tekniske anlegg for vegen er tillate.

## § 7

### Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift

(pbl § 12-5 nr.5)

- 7 Friluftsmål - LF**
- 7.1.1 Friluftsområde LF1 er strandsone som skal liggja urørt.
- 7.1.2 Friluftsområde LF2 kan leggjast til rette med turveg og tiltak for allmenn bruk som friområde. Heving/ senking av terreng med +3 /- 2 meter er tillate, men ikkje nærmare sjø enn 25 meter.
- 7.1.3 Friluftsområde LF3 kan leggjast til rette med tiltak for allmenn bruk som friområde, men utan terrengingrep.
- 7.1.4 Turstiar, teknisk infrastruktur, overvann anlegg, VA anlegg og leidningar i grunnen er tillate innanfor LF1-3.

## § 8

### Anna

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