

# Detaljreguleringsplan for Ytre Eidsnes, gnr.215, bnr. 2 mfl.

Reguleringsføresegner  
Detaljregulering

PlanID 4631\_2020004 datert ~~20.12.2022~~10.2021

## 1. Siktemålet med planen

Planen sin intensjon er å leggje til rette for etablering av 45 frittliggjande einebustader med tilhøyrande infrastruktur.

## 2. Fellesføresegner for heile planområdet

### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

#### § 2.1 Felles føresegner

§ 2.1.1 Illustrasjonsplan datert 14.09.2021 er rettleiande for disponering av planområdet.

§ 2.1.2 Bygningar skal utformast med høg arkitektonisk kvalitet og god terrengtilpassing.

§ 2.1.3 Maks byggehøgde er 9,5 meter over gjennomsnitt planert terreng.

§ 2.1.4 Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast skånsamt med omsyn til terreng, vegetasjon. Stadeigen vegetasjon skal så langt som råd er takast vare på.

~~§ 2.1.5 Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Det skal ikkje førast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei terrasserast.~~

§ 2.1.5 Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til, og skal plasserast innanfor byggegrense. Det skal ikkje førast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei terrasserast.

§ 2.1.6 Lokal overvasshandsaming skal leggest til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak.

§ 2.1.7 Dersom det vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar i samband med gravearbeid skal arbeidet stansast omgåande og Fylkeskonservatoren underrettast, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd

## 3. Føresegner for arealformål

### 3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### § 3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (BFS1-BFS5)

§ 3.1.1.1 Det skal etablerast 2 p-plassar for bil pr. bueining. Parkering skal skje på eigen grunn eller i garasje. Parkeringsplass skal vera plassert og utforma slik at bil kan snu på eigen grunn.

§ 3.1.1.2 Bustadane innanfor BFS1 skal oppfylle krava til tilgjengeleg bueining.

§ 3.1.1.3 Det skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m<sup>2</sup> pr. bueining.

§ 3.1.1.4 Uteopphaldsareala skal ha tenleg form, ta omsyn til solforhold og kunne skjermast for framherskande vindretning. For kvar tomt skal det som hovudregel ikkje vere uteopphaldsareal som er brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare uteopphaldsareal må ha særskilde kvalitetar, som t.d. vere eigna til akebakke.

§ 3.1.1.5 Utnyttingsgrad, byggehøgde og byggegrense kjem fram av plankartet.

§ 3.1.1.6 I bygning med rom for varig opphald skal det utførast tiltak mot radon i samsvar med gjeldande teknisk forskrift.

### § 3.1.2 Bustadar frittliggjande småhus (BFS1-BFS3)

§ 3.1.2.1 Innanfor BFS1 kan det maksimalt etablerast ~~to~~tre einebustadar.

§ 3.1.2.2 Innanfor BFS2 kan det maksimalt etablerast ein einebustad.

§ 3.1.2.3 Innanfor BFS3 kan det maksimalt etablerast ein einebustad.

### § 3.1.3 Leikeplass (BKL)

§ 3.1.3.1 Det skal setjast av eit areal på 25 m<sup>2</sup> pr. bueining for felles leik.

§ 3.1.3.2 Leikeareala skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Maksimal utandørs ekvivalent støynivå skal vere under 55 dBA.

§ 3.1.3.3 Areal innanfor f\_BLK skal ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter.

§ 3.1.3.4 Leikeareala skal utstyrast med godkjente sitjegrupper og leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ eller sklie.

## § 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### § 3.2.1 Veg

§ 3.2.1.1 o\_SV1 er offentlig veg.

§ 3.2.1.2 F\_SV2 er felles tilkomstveg til BFS1- BFS3 og tilgrensande eigedomar. Vegen skal opparbeidast i tråd med gjeldande plankart og godkjent teknisk plan for veg.

§ 3.2.1.3 f\_SV3 er felles tilkomstveg til tilgrensande eigedomar.

### § 3.2.2 Annan veggrunn grøntareal (SVG)

§ 3.2.2.1 Anna veggrunn grøntareal skal nyttast til grøfter, skjeringar, fyllingar, murar m.m. Det kan innanfor formålet plasserast veglys, rekkverk og anna infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget.

## § 3.3 Blågrønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Innanfor område regulert til blågrønstruktur er det ikkje tillate med nye tiltak. Området skal ha grønt preg.

## 4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### § 4.1 Frisiktsone H140

I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.

## 5. Rekkjefølgjeføresegner (§12-7 nr. 10)

---

### § 5.1 Før rammeløyve

For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent utomhusplan før eller seinast saman med søknad om rammeløyve til bustadoppføring. Utomhusareala skal utformast etter prinsipp om universell utforming. Utomhusplan skal vere i målestokk 1:500 og det skal gjerast greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerder og uteopphaldsareal i samsvar med føresegn 3.1.1 og 3.1.3.

### § 5.2 Før løyve til igangsetjing av byggearbeid (IG)

---

5.2.1 For alle nye bustader innanfor planområdet må det ligge føre ein godkjent plan for massehandtering før det kan gjevast IG.

5.2.2 For alle nye bustader innanfor planområdet må det ligge føre godkjent teknisk plan for veg ,vatn og avløp før det kan gjevast IG. Det er kommunen og aktuell vegmynde som skal godkjenne dei tekniske planane.

### § 5.3 Før bustader kan takast i bruk (mellombels bruksløyve)

Det kan ikkje gjevast bruksløyve for nye bygningar innanfor regulert område før relevant teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar er etablert.

5.3.2 Det kan ikkje gjevast bruksløyve for nye bygningar i felt BFS1 og BFS2 før veg f\_SV2 og leikeplass f\_BLK er ferdig opparbeidd.

## 6. Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

---

Illustrasjonsplan datert ~~14.09.2021~~ **30.11.2022** er rettleiande for disponering av planområdet.