

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

Reguleringsføresegner
Detaljregulering

PlanID 4631_2020004 datert 24.03.2023

1. Siktemålet med planen

Planen sin intensjon er å leggje til rette for etablering av 4 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 24.03.2023 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, 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 leggst 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 (BF1-BF3)

- § 3.1.1.1 Det skal etablerast 2 p-plassar for bil pr. bueining. Parkeringsplass skal setjast på eigen grunn eller i garasje. Parkeringsplass skal vera plassert og utforma slik at bil kan snu på eigen grunn. Parkeringsplass skal reknast med i BRA og BYA med 18 m² per plass.
- § 3.1.1.2 Bustadane innanfor BF1 skal oppfylle krava til tilgjengeleg bueining.
- § 3.1.1.3 Det skal setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m² 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 (BF1-BF3)

§ 3.1.2.1 Innanfor BF1 kan det maksimalt etablerast to einebustadar.

§ 3.1.2.2 Innanfor BF2 kan det maksimalt etablerast ein einebustad.

§ 3.1.2.3 Innanfor BF3 kan det maksimalt etablerast ein einebustad.

§ 3.1.3 Leikeplass (f_LEK)

§ 3.1.3.1 Det skal setjast av eit areal på 25 m² 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_LEK 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.

§ 3.1.4 Renovasjon (RA)

§ 3.1.4.1 Det skal setjast av areal til renovasjon. For å sikre at renovasjonsdunkane ikkje kjem inn i siktsona, skal f_RA skiljast fysisk frå o_AVG.

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

§ 3.2.1 Veg

§ 3.2.1.1 o_V1 er offentleg veg.

§ 3.2.1.2 F_V2 er felles tilkomstveg til BS1- BF3 og tilgrensande eigedomar. Vegen skal opparbeidast i tråd med gjeldande plankart og godkjent teknisk plan for veg.

§ 3.2.1.3 f_V3 er felles tilkomstveg til tilgrensande eigedomar.

§ 3.2.1.4 F_V4 er felles tilkomstveg til BS1- BF3. Vegen skal opparbeidast i tråd med gjeldande plankart og godkjent teknisk plan for veg.

§ 3.2.2 Annan veggrunn grøntareal (AVG)

§ 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.

§ 3.4 Landbruk, natur og friluftsområde samt reindrift LNFR (§ 12-5 nr. 5)

Innanfor område regulert til LNFR er det ikkje tillate med nye tiltak.

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.

5.2.3 Før det kan gjevast løyve til bygging innanfor planområdet skal avkøyrslar til o_V1 og f_V2 vera ferdig opparbeida og tilpassa eksisterande veg f_V3.

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

5.3.1 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 BF1 og BF2 før veg f_V4 og leikeplass f_LEK er ferdig opparbeidd.

6. Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

Ingen