

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

---

Reguleringsføresegner  
Detaljregulering

PlanID 4631\_2020004 datert 14.05.2021

## 1. Siktemålet med planen

---

Planen sin intensjon er å leggje til rette for etablering av 5 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 05.05.2021 er rettleiande for disponering av planområdet.
- § 2.1.2 Bygningar skal utformast med høg arkitektonisk kvalitet.
- § 2.1.3 Maks byggjehøgde er 9,5 meter over gjennomsnitt planert terreng.
- § 2.1.4 Utnyttingsgrad og byggegrense er vist i plankart.
- § 2.1.5 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.
- § 2.1.6 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.
- § 2.1.7 Lokal overvasshandsaming skal leggest til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak.
- § 2.1.8 Dersom det vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar i samband med gravearbeid skal arbeidet stansast omgåande og Fylkeskonservatoren underrettast, jf. Lov om kulturminner § 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 leverast inn utomhusplan i samband med søknad om rammeløyve. Utomhusareala skal utformast etter prinsipp om universell utforming. Utomhusplan skal være 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.
- § 3.1.1.2 I forkant av innsending av søknad om rammeløyve skal det føreliggje godkjend rammeplan for vassforsynings-/ overvatns- og spillvasssystemet, samt uttak for brannsløkking.
- § 3.1.1.3 Det skal etablerast 2 p-plassar for bil pr. bueining. Parkeringsplass skal vera plassert og utforma slik at bil kan snu på eigen grunn.
- § 3.1.1.4 Det skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m<sup>2</sup> pr. bueining og 25 m<sup>2</sup> pr bueining for felles leik
- § 3.1.1.5 Utnyttingsgrad, byggehøgde og byggegrense kjem fram av plankartet.

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

§ 3.1.2.1 Innanfor BFS1 kan det maksimalt etablerast 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 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.

§ 3.1.3.2 Areal innanfor BLK skal ikkje vere brattare enn 1:3 og eksisterande terreng og vegetasjon skal søkjast bevart.

§ 3.1.3.3 Leikeareala kan 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 offentleg veg.

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

§ 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 omsynssoener (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### § 4.1 Frisiktsone H140

I frisiktsone 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

---

### § 5.1 Før bygning vert teken i bruk (felt BFS1-BFS3)

Før første bygning vert teken i bruk i felt BFS1- BFS3 skal veg SV2 og f\_BLK vera ferdig opparbeida i samsvar med plankartet.

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

---

Illustrasjonsplan datert 05.05.2020 er rettleiande for disponering av planområdet.

---