

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

Reguleringsføresegner
Detaljregulering

PlanID 4631_2020004 datert .202111.10.2021

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 14.09.2021 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 byggjegrænse 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 leggjast 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 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.
- § 3.1.1.2 I samband med rammeløyve skal det utarbeidast ein massehandteringsplan.
- § 3.1.1.3 I forkant av innsending av søknad om rammeløyve skal det føreliggje godkjend rammeplan for vassforsynings / overvatns- og spillvasssystemet, samt uttak for brannsløkking.
- § 3.1.1.4 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.
- § 3.1.1.5 50 % av bustadane skal oppfylle krava til tilgjengeleg bueining.

§ 3.1.1.6 Det skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m² pr. bueining og 25 m² pr bueining for felles leik. Kvar tomt skal ha moglegheit til å etablera eit uteareal med 10 meter breidde og maks fall 1:3.

§ 3.1.1.7 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 skal utstyrt 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 omsynssoner (§ 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 (§12-7 nr. 10)

Før rammeløyve

5.1.1 For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent utomhusplan før det kan gjevast 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.

§ 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. (Erstatta 3.1.1.2)

5.2.2 For alle nye bustader innanfor planområdet må det ligge føre godkjent teknisk plan for veg (c-teikning), vatn og avløp før det kan gjevast IG.

§ 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

6. leikeplass f_BLK er ferdig opparbeidd. Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

Illustrasjonsplan datert 05.05.2020 14.09.2021 er rettleiande for disponering av planområdet.