



# Føresegner

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

## Detaljregulering for Spilde, gbnr. 141/57

Saknr.: 23/9079

Nasjonal arealplan-ID: 4626\_20240007

Sist revidert: 04.03.2025

Vedteken: 23.06.2025

Saknr.	Endringsnr.	Vedteken
23/9079	1	23.06.25

### § 1

#### INTENSJONAR I PLANEN

Intensjonen med endring av reguleringsplanen er terrengtilpassing og fleksibilitet i val av bustadtype i innanfor KBA, med inntil 10 bustadeiningar og tilhøyrande parkeringsareal.

### § 2

#### EIGARFORM

Fellesareal:

- Felles veg (f\_V)
- Felles parkering (f\_PP1-f\_PP4)
- Felles leikeplass (f\_LEK)
- Felles uteoppholdsareal (f\_UTE)
- Anna veggrunn – teknisk anlegg (f\_AVT)
- Anna veggrunn – grøntareal (f\_AVG)
- Andre kommunaltekniske anlegg (f\_ØK)
- Gangveg/gangareal/gågate (f\_GG)
  
- Offentleg areal:
- Køyreveg (o\_KV)
- Anna veggrunn – grøntareal (o\_AVG)

### § 3

#### FELLESFØRESEGNER

(PBL § 12-7)

#### 3.1 Dokumentasjonskrav

3.1.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profilar og situasjonsplan i målestokk 1:500, der det vert gjort greie for parkering, avkøyringar, eksisterande og framtidig terreng, tilhøva til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerde og uteoppholdsareal, samt at det skal gjerast greie for utforming av leikeplassar og fellesareal.

#### 3.2 Landskap og terreng

3.2.1 Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng så langt det lar seg gjere, og ubygde areal skal ha ein estetisk tiltalende form og behandling. Alle terrengingrep skal utførast på en varsam måte.

Terrenget skal så langt det er mogleg tilbakefylles og opparbeidast med infiltrerande overflater.

#### 3.3 Arkitektur, estetikk og kvalitet

3.3.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får en god arkitektonisk og funksjonell heilskap ut i frå eksisterande omgjevnader.

#### 3.4 VAO

3.4.1 Søknad om tiltak skal gjera greie for VA-anlegg og handtering av overvatn og angi nødvendige tiltak.

#### 3.5 Støy

Retningsline T-1442 (Støy i arealplanlegging) skal leggjast til grunn for ny busetnad innanfor KBA.

#### 3.6 Byggjegrense

3.6.1 Bygg skal plasserast innanfor byggjegransene som er sette av i planen. Tiltak nemnde i Pbl. § 29-4 2. ledd bokstav b, støttemurar og parkeringsplassar, kan plasserast utanfor byggjegransene og inntil 1 meter frå formålsgrensa.

3.6.2 Der byggjegrense ikkje er vist i plankart, går byggjegrense i formålsgrensa.

3.6.3 Unntaka gjeld ikkje tiltak innanfor byggjegrænse langs fylkesvegen.

### 3.7 Avkørselspil

3.7.1 Plassering av avkørselspil i plankartet er rettleiande. Avkørselsla skal tilfredsstillast krav gjeve av vegmynde.

## § 4

### REKKJEFØLGJEKRAV

(PBL § 12-5 NR.1)

#### 4.1 Renovasjon og veg

4.1.1 Teknisk plan for f\_V, VAO og renovasjon skal vere godkjent av kommunen / ØyVar før det vert gjeve igangsetjingsløyve til tiltak oppføring av bustadeiningar i KBA.

4.1.2 Vestland fylkeskommune skal godkjenne eventuelle tekniske vegteikningar for tilrettelagt kryssing før igangsetjingsløyve i KBA.

4.1.3 VAO-anlegg skal vere ferdigstilt før det kan gis bruksløyve til bustadeiningar innanfor KBA.

4.1.4 f\_V skal vere ferdigstilt før det kan gis bruksløyve til bustadeiningar innanfor KBA.

#### 4.2 Parkering

4.2.1 F\_PP3 og f\_PP4 skal vere ferdigstilt før det kan gis bruksløyve til bustadeiningar innanfor KBA.

#### 4.3 Uteopphaldsareal

4.3.1 Privat uteopphaldsareal skal vere ferdigstilt før det kan gis bruksløyve til bustadeiningar innanfor KBA.

#### 4.4 Gangveg

4.4.1 Gangveg som skal bli etablert innanfor #1 skal vere ferdigstilt før det kan gis bruksløyve til bustadeiningar innanfor KBA.

4.4.2 Tilrettelagt kryssing #2 skal vere ferdig opparbeidd med gangveg f\_GG og nedsenka fortauskant før det kan gis bruksløyve til bustadeiningar innanfor KBA.

#### 4.5 Leikeareal

4.5.1 f\_LEK skal vere ferdigstilt før det kan gis bruksløyve til bustadeiningar innanfor KBA.

## § 5

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

(PBL § 12-5 NR.1)

#### 5.1 Frittliggjande busetnad (BF)

5.1.1 I BF er det tillate med oppføring av einebustad.

5.1.2 Maksimal utnytting er 30 % BYA.

5.1.3 Innanfor BF er maksimal gesimshøgde 6,5 meter og maksimal mønehøgde 9 meter.

5.1.4 Innanfor BF skal det vere oppstillingsplass for 2 bilar per bustadeining. Det er tillate med oppføring av garasje.

#### 5.2 Frittliggjande busetnad (BK)

5.2.1 I BK er det tillate med oppføring av to-firemannsbustader med tilhøyrande anlegg.

5.2.2 Innanfor BK er maksimal gesimshøgde 6,5 meter og maksimal mønehøgde 9 meter for bygg.

5.2.3 Maksimal utnytting er 25 % BYA.

5.2.4 Det skal setjast av 2 parkeringsplassar per bustadeining større enn 65 m<sup>2</sup> BRA og 1 pr. bustadeining under 65 m<sup>2</sup> BRA.

5.2.5 Garasje/oppstillingsplass i fellesanlegg skal bli etablert i f\_PP1 & f\_PP2 jf § 6.5.

#### 5.3 Kombinert byggje og anleggsformål (KBA)

5.3.1 I KBA er det tillate med oppføring av einebustader, og bustader med inntil 4 bustadeiningar.

5.3.2 Det tillatast maksimalt 10 bustadeiningar innanfor KBA.

5.3.3 Maksimal gesimshøgde er 6,5 meter og maksimal mønehøgde er 9 meter for bustadar. Ved oppføring av pulttak er maksimal gesimshøgde 7,5 meter.

- 5.3.4 Maksimal utnytting er 35% BYA.
- 5.3.5 Det skal setjast av 2 parkeringsplassar per bustadeining. 1 parkeringsplass løysast i garasje eller oppstillingsplass tilhøyrande tomte og 1 parkeringsplass på felt f\_PP3 / f\_PP4 jf. § 6.5.
- 5.3.6 For einebustad er det krav om minimum 100 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal. For bustader med inntil 4 bustadeiningar skal det vere minimum 50 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal.
- 5.3.7 Det tillatast tilrettelegging for ladestasjon til el-bilar.
- 5.4 **Andre kommunale anlegg (f\_ØK)**
- 5.4.1 f\_ØK er avsett til renovasjon som er felles for BF og BK og KBA.
- 5.5 **Felles uteopphaldsareal (f\_UTE)**
- 5.5.1 f\_UTE er felles uteopphaldsareal for området.
- 5.5.2 Innanfor f\_UTE er det ikkje tillate med terrenginngrep. Det er tillate med etablering av tiltak som kan fremja bruk av arealet som felles uteopphaldsareal, t.d. benkar, gapahuk, eller anna som oppfordrar til frileik.
- 5.5.3 Det er ikkje tillate med etablering av tiltak i f\_UTE som ligg i gul støysone.
- 5.5.4 Innanfor #1 er det tillate med etablering av gangveg.
- 5.5.5 Det er tillate med naudsynte skjæringar og fyllingar innanfor området i forbindelse med utbygging av gangveg innanfor #1.
- 5.6 **Leikeplass (f\_LEK)**
- 5.6.1 f\_LEK er leikeplass for heile området. Den skal bli opparbeidd med minimum 3 leikeapparat, og benkar.

## §6

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 6.1 **Veg (f\_V)**
- 6.1.1 f\_V skal byggjast med bredde og kurvatur som vist i plankart.

- 6.2 **Køyreveg (o\_KV)**
- 6.2.1 o\_KV er offentlig køyreveg. Føresegn for *Detaljplan for trafikksikring Eide – Spildepollen* skal gjelde for o\_KV.
- 6.3 **Anna veggrunn – teknisk anlegg (f\_AVT)**
- 6.3.1 Areala skal nyttast til skjeringar, fyllingar, grøfter, murar tekniske installasjonar og anna areal som naturleg høyrer til føremålet.
- 6.4 **Anna veggrunn – grøntareal (f\_AVG)**
- 6.4.1 Areala skal nyttast til skjeringar, fyllingar, grøfter, murer, grøntareal og anna areal som naturleg høyrer til føremålet.
- 6.4.2 Avkøyrslar innanfor o\_AVG4 skal stengast for trafikk.
- 6.5 **Parkeringsplassar (f\_PP)**
- 6.5.1 f\_PP1-2 er parkeringsareal tilhøyrande BK1 og felles tilkomst til BF og f\_LEK for heile planområdet.
- 6.5.2 f\_PP3-4 er parkeringsareal tilhøyrande KBA. Det tillatast etablering av 1 HC parkering innanfor f\_PP3.
- 6.5.3 Det tillatast nødvendige terrenginngrep i form av skjæringar og murar i forbindelse med bygging av f\_PP3-4. Skjemmande skjæringar og avtrapping av murar skal tilplantast.
- 6.5.4 I f\_PP1-4 tillatast tilrettelegging for ladestasjonar til el-bilar.
- 6.6 **Gangveg/gangareal/gågate(f\_GG)**
- 6.6.1 f\_GG skal byggjast med bredde og kurvatur som vist i plankart.

## §7

### OMSYNSSONER (pbl § 11-8 a)

- 7.1 **Frisikt**
- 7.1.1 Innanfor frisiktsona skal avkøyrslar ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

## §8

### FØRESEGNSSOMRÅDE (pbl § 12-6)

- 8.1 **Føresegnssområde #1**
- 8.1.1 Innanfor #1 skal det etablerast gangveg med minimum 1,5 meter breidde.
- 8.1.2 Gangvegen skal så langt det er mogleg vere opparbeidd med universell utforming.

8.1.3 Gangvegen skal vere lyssett.

8.1.4 Innafor #2 skal det etablerast tilrettelagt kryssing med nedsenka fortauskant på begge side av o\_KV.