

# REGULERINGSFØRESEGNER

## DETALJREGULERING SELSVIKA BUSTADFELT

Del av gnr. 78, bnr. 8  
FUSA KOMMUNE

PLANID: 1241201605  
Plankart etter PBL §12-5  
Vedtekter etter PBL §12-7

### 1. FELLESFØRESEGNER (PBL § 12-7)

#### 1.1. Byggjegrense (pbl § 12-7 nr 2)

- 1.1.1 Byggjegrense gjeld ikkje for mindre tiltak som bod og uthus. Slike tiltak kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.
- 1.1.2 Byggjegrense gjeld ikkje for planeringstiltak, markterrasse, tilkomstveg, parkeringsplass og støttemur. Støttemur under 1 m kan setjast med fot i nabogrensa.
- 1.1.3 Med unntak av terrengendring på inn til 0,5 meter høgde kan det ikkje etablerast tiltak nærare privat felles vegføremål enn 1 meter.
- 1.1.4 Med unntak av terrengendring på inn til 0,5 meter høgde kan det ikkje etablerast tiltak nærare kommunal veg enn 2 meter.

#### 1.2. Handsaming av massar (pbl § 12-7 nr 3)

- 1.2.1 Det skal utarbeidast plan for handsaming av massar i planområdet. Planen skal vise både disponering av stadeigne massar, stad for deponering av overskotsmassar, og trong for tilkøyrd massar. Planen skal liggje ved søknad om løyve til tiltak.
- 1.2.2 Mellombels deponering av massar, inn til fire månader, kan berre skje i område med arealformål busetnad og anlegg, og samferdsel og teknisk infrastruktur. Mellombels deponering av massar skal ikkje skje i område for vegetasjonsskjerm eller område for leik der eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

#### 1.3 Rekkefølgjekrav (pbl § 12-7 nr 10)

- 1.3.1 Det må liggje føre godkjent VA-rammeplan før det kan gjevast løyve til tiltak.
- 1.3.2 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det liggje føre godkjent renovasjonsteknisk plan (RTP).
- 1.3.3 Anlegg for vatn, avlaup og overvatn skal vere ferdigstilt, i samsvar med VA-rammeplan, før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.4 Område for felles renovasjonsplass skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader.
- 1.3.5 Felles leikeområde med maksimum 50% grusa og planert område skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustadene. Resten av arealet skal vera grønt.
- 1.3.6 Parkeringsplass PP1 og PP2 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustadene.
- 1.3.7 Privat felles køyreveg 2011 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader tilknytt vegen.

- 1.3.8 Avkøyrsla frå Fylkesveg 122 til området skal vera i samsvar med gjeldande vegnormalar før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bustader innanfor planområdet. Avkøyrsla skal utformast som kryss.

## **2. BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr 1)**

### **2.1 Grunnforhold**

- 2.1.1 Området kan innehalde ikkje bæredyktig leire. Ein skal masseutskifte ev. leire på bustadtomter. Dersom det er djupe lag med leire som det ikkje er tjeneleg å masseutskifte skal stabiliteten på laget med leiret dokumenterast før det vert gjeve bruksløyve til bustader.

### **2.2 Bustader (pbl §12-7 nr 1)**

- 2.2.1 BF1, BF2 og BF3 er område for frittliggjande småhusbustader.  
2.2.2 BKS1 og BKS2 er område for konsentrert småhusbustader.  
2.2.3 Maksimalt antal bueiningar for BKS1 og BKS2 er 2 einingar på kvart område.  
2.2.4 BYA for alle bustadformål er 35%  
2.1.5 Det er tillatt med flatt tak, takvinkel min. 5<sup>0</sup>  
2.1.6 Bustadene skal oppførast med kotehøgde maks høgde 7.5 meter over gjennomsnittleg terrengnivå.

### **2.3 Leikeplass (pbl §12-7 nr 4)**

- 2.3.1 Arealformål 1610 er område for privat felles leikeplass/sosial arena/tun.  
2.3.2 Leikeplass skal opparbeidast med sandkasse og eit leikeapparat, samt ein sitjeplass. Maksimum planert areal 50% av totalt areal.  
2.3.3 Leikeplass skal sikrast mot køyreveg med gjerde.

### **2.4 Renovasjonsanlegg**

- 2.4.1 Arealformål 1510 er område for felles renovasjonsplass.  
2.4.2 Område for felles renovasjonsplass skal planerast.

## **3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR 2)**

### **3.1 Køyreveg**

- 3.1.1 Arealformål o\_KV1 2011 er offentleg køyreveg.  
3.1.2. Arealformål f\_KV1 2011 er felles privat køyreveg. Den er regulert med 5 meter vegareal. Breidde for vegbana skal vera 4,0 meter.  
3.1.3 Arealformål f\_KV2 2011 er felles privat køyreveg. Den er regulert med 4 meter vegareal. Breidde på vegbana skal vera 3,5 meter.  
3.1.4 Arealformål GS1 er felles gong- og sykkelveg. Den er regulert med 2 meter breidde.  
3.1.5 Intern veg på tomtane kan leggjast inn til 0,5 meter frå nabogrense utan Samtykke frå nabo.

### **3.2 Parkering (pbl §12-7 nr 7)**

- 3.2.1 Arealformål PP1 og PP2 (2082) er område for privat, felles parkering.  
3.2.2 PP1: bueiningar på BKS1, BKS2 og BF1 skal parkera på dette arealet. Her skal det totalt vera 12 parkeringsplassar kor 2 plasser skal vera gjesteparkering og ein skal vera tilrettelagt for rørslehemma, sjå illustrasjonsplan datert 28.02.2017.  
3.2.3 PP2: arealformål BF2 og BF3 skal parkera på dette arealet. Her skal det totalt vera 5 parkeringsplassar kor ein plass skal vera gjesteparkering og ein skal vera tilrettelagt for rørslehemma, sjå illustrasjonsplan.

- 3.2.4 Kvar bustadeining skal ha 2 parkeringsplassar på PP1 og PP2.
- 3.2.5 Det kan etablerast car-port/garasje over halvparten parkeringsplassane. Carport/garasje for begge arealformål skal byggjast samanhengande og byggjemeldast i sin heilskap.

## **5. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, nr. 3)**

- 5.1.1 Arealformål 3060 er område for vegetasjonsskjerm.
- 5.1.2 I arealformålet skal stadeigen vegetasjon takast vare på.
- 5.1.3 Store tre skal ikkje hoggast. Det skal kunne tynnast i vegetasjon som er inntil 1 meter frå eigedomsgrenser.

## **6. HENSYNSONER (PBL §12-6, JF. §11-8)**

- 6.1 Sikringssone – Frisiktssone veg
- 6.1.1 I området for frisiktssone veg (H140) skal det vere fri sikt i ei høgde av 0,5 meter over tilgrensande veg sitt plan.

Revidert 05.06.2018

*Eikelandsoen 28.02.2017*  
*Harald Bjørndal*

PLANFORSLAG