

# REGULERINGSPLAN FOR GNR. 51 BNR. 58 OG DEL AV FAGERBAKKEN

## REGULERINGSFØRESEGNER

03.02.2015

Rev. 20.01.2015

Rev. 22.03.2017

Rev. 23.05.2017

Rev. 30.05.2017

Rev. 25.10.2021

Rev. 15.03.2022

Rev. 25.05.2022

Rev. 08.06.2022

---

Planføresegnene er revidert i samband med søknad om endring etter forenkla prosess (mindre reguleringsendring) 25.10.2021, 15.03.2022, 25.05.22 og 08.06.22. Det er lagt til ein ny paragraf: § 2.2.1. Tekst er endra i § 2.1, 2.2, 2.3 og 3.1 Endringar er vist med farga tekst. Det er lagt til ein ny paragraf: § 4.6.

Planføresegnene er revidert i samband med søknad om mindre reguleringsendring 22.03.2017. Føresegnene er justert i §1.1, §2.1, §2.2, §2.3, § 4.3, §4.4 og §4.5. Endringar i tekst er vist med understreking.

### § 1 GENERELT

§ 1.1 Reguleringsformål etter PBL § 25 og 26.

Bygg og anlegg:

- o Bustader - frittliggande
- o Bustader - konsentrert
- o Leik

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- o Køyreveg
- o Annan veggrunn

Grøntstruktur:

- o Grøntstruktur - naturområde
- o Grøntstruktur - turveg/gangveg
- o Grøntstruktur - friområde

LNF-område

Omsynssone:

- o Frisiktsoner
- o Støysone Gul
- o Bandleggingsområde kulturminne

## § 1.2 Fellesføresegner

Plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter gjeld fullt ut for alle tiltak innanfor planområdet.

Avvik eller endringar skal i hovudsak behandlast som reguleringsendring. Kommunen kan når forholda ligg til rette for det, gi dispensasjon etter PBL § 19.

## § 2 Område for bygg og anlegg.

### § 2.1 Område for frittliggande småhus

Frittliggande bustader er definert som einebustader og horisontaldelte eller vertikaldelte tomannsbustader. Småhus er frittliggande og samanbygde bustadhus med inn til tre målbare plan, der bygningens høgde fell innanfor høgdene som er gitt i PBL § 29-4.

Utnyttingsgraden er avgrensa til BYA = 25 % unntatt for tomt nr 16, 17 og 18 som har utnyttelsesgrad avgrensa til 30 % BYA. Regulerte tomtegrenser mellom tomt nr 16, 17 og 18 kan justerast utan dispensasjon i farbindeise med byggesøknad.

Tomt nr 10, 11 og 12 har tillaten utnyttingsgrad 35 % BYA. Innanfor disse 3 tomtene kan garasjar plasserast over byggegrenser, inntil 4 meter frå formålsgrense for veg og 1 meter frå formålsgrense mot Leik 3. For tomt 12 kan regulert leikeareal Leik3 nyttast som grunnlag for berekning av BYA.

Det skal settast av plass til min. 2 bilar pr. buening.

### § 2.2 Område for konsentrerte småhus [BK1](#)

Innanfor formålet kan det etablerast konsentrerte bustadar som firemannsbustadar, einebustadar i rekke, rekkehus og liknande. Utnyttingsgraden er avgrensa til BYA= 32%. Det skal settast av plass til min. 2 bilar pr buening.

#### § 2.2.1 - BK2

Innanfor formålet kan det etablerast konsentrerte bustadar som firemannsbustadar, einebustadar i rekke, rekkehus og liknande. Utnyttingsgraden er avgrensa til BYA= 40 %. Det skal settast av plass til min. 2 bilar pr buening. Frittliggande garasje kan etablerast i 1 meter avstand til GS6 og Leik1. Støttemur og utkraga bygningsdelar kan plasserast utanfor byggegrense mot GS6 og overskride denne med inntil 1 meter. Trapp i terreng kan plasserast utanfor regulert byggegrense mot GS6.

### § 2.3 Leik

Dette er områda Leik 1 og 2 og 3, som definerast som nærleikeplassar for dei minste. **Areala skal inngjerdast mot veg. Leik 1 og 2 skal opparbeidast med**

min. ein benk, ei sandkasse og eit apparat (t.d. dissestativ, sklie eller liknande).  
**Leik 3 skal opparbeidast med benk og sandkasse.**

Rekkefølgekrav: Områda skal vere opparbeida i samsvar med plankart og føresegn før det kan gis bruksløyve innanfor områda BK2, BF 1 og BF 2 for Leik 1, og innanfor BF 5 og BF 6, og BK1 for Leik 2. Leik 3 skal vere opparbeida før det kan gis bruksløyve innanfor BF4.

### § 3 Samferdselstiltak og teknisk infrastruktur

#### § 3.1 Kjøreveg

Nye vegar skal opparbeidast i samsvar med plankart. Skråningar i tilknytning til vegane skal i størst mogleg grad slakast ut slik at dei kan inngå i tomteareala.

**o\_Veg 1 har regulert bredde 7.0 m og skal etablerast i vegbredde 4.5 meter inkludert vegskulder.**

**o\_Veg 2 og 3** (offentleg veg) er regulert med breidde 6,0 m + sideareal på 1,0 m.

**Byggegrensa er 7.0 m frå senterlinja for o\_Veg 1, 9 m for o\_Veg 2 og 8,0 m for o\_Veg 3.** Garasje kan plasserast nærare enn vist byggegrense når denne ikkje har direkte avkøyrsløse til vegen (inn til 3,0 m frå regulertveggkant).

p-Veg 1 (privat, felles veg) er regulert med samla breidde på 6,0 m, og med byggegrense på 7,0 m frå senterlina. Same reglar for plassering av garasjar som ovanfor.

Rekkefølgekrav: Regulerte køyrevegar skal opparbeidast med regulerte snuhammarar, i tråd med plankart og i tråd med føresegnene, fram til kvar bustad som skal bruke vegen, før bruksløyve kan gis for den aktuelle bustad.

#### § 4 LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde)

I samband med at det vart registrert automatisk freda kulturminne mellom noverande busetnad og fylkesvegen, er regulert bustadareal avgrensa i forhold til desse. Arealet imellom er regulert til LNFområde - det vil seie til uendra bruk som landbruksareal/hagebruksareal. For dette området gjeld § 6.3 nedanfor.

### § 4 Grøntstruktur

#### § 4.1 Naturområde

Dette er områda GS 1 og GS 3. Innanfor desse områda skal naturleg

vegetasjon skjøttast slik at den ikkje blir til utilbørlig sjenanse eller går utover trafikktryggleiken.

§ 4.2 GS 2 er ein snarveg ut i terrenget (friluftsområde).  
GS 4 er ein del av tidlegare regulert intern snarveg.

§ 4.3 GS 5 er arealet for tidlegare tilkomstveg til gnr. 51 bnr. 251, og skal kunne nyttast til å komme seg til og frå tilgrensande friluftsområde. Innanfor området ligg også ein eksisterande kanal/grøft, som skal oppretthaldast og vedlikehaldast etter bruksordningsreglar gitt i jordskiftesak 1500-2012-0006 Vestnes.

§ 4.4 Areal med formål GS - grøntstruktur skal vere open for allmenn ferdsel.

§ 4.5 Rekkefølgekrav: GS 5 skal stengast for biltrafikk med sperring så snart ny veg til gbnr 51/251 blir realisert.

§ 4.6 GS6 skal vere snarveg til Leik1 og skal etablerast i regulert bredde. Stien skal ha grusdekke. Det skal etablerast ei fysisk markering mellom stien og byggeområdet for å sikre allmenn tilgang til stien.

Rekkefølgekrav: Stien skal vere ferdig etablert før det kan gis bruksløyve for bustadar på området

## § 6 Omsynssone

### § 6.1 Frisiktsoner

Innanfor desse sonene kan innretningar eller vegetasjon ikkje vere høgare enn 0,5 m over planet gjennom senterlinjene for de to vegane som møtest.

### § 6.2 Støysone

Deler av regulert bustadareal og to eksisterande bustadhus ligg innanfor gul støysone etter rettleiaren T-1442. Jf. støyberekningar datert 07.01.2015, utarbeidd av AsplanViak.

Dette gjeld tomtene 10, 11, 15, 21, 22, 23 og gnr. 51 bnr. 111.

I samsvar med støyrapporten må det før det kan gjevast igangsettingsløyve for bustadhus, dokumenterast at det kan oppnåast tilfredstillande støynivå innandørs og at tilstrekkeleg med soverom blir planlagt mot den stille sida. Tilhøyrande situasjonsplan ska også vise at alle bueiningar får tilgang til uteoppfallsareal - min 50 m<sup>2</sup> - med Lden-nivå på 55 dBA eller lavare.

### § 6.3 Bandlegging etter kulturminnelova

Registrerte automatisk freda kulturminne er merka på kartet som bandlagte område etter kulturminnelova.

Innanfor desse områda kan det ikkje gjennomførast bygge- og anleggstiltak. Ev. jordarbeid må avgrensast til maksimum det øvste jordsmonnet, ca. 30 cm.

Ved behov for gjennomføring av tiltak rett ved disse områda, skal det visast stor varsemd, og kulturminnemyndigheita skal varslast omgåande om det blir gjort funn av fornminne.

Vestnes, .....

ordfører

Revidert 08.06.22 ved endring etter forenkla prosess (mindre reguleringsendring) - proESS AS