

## REGULERINGSPLAN FOR SKORAN SØRAUST 1028-1

Reguleringsbestemmelser

Saksreferanse: KST-085/23

Detaljregulering

PlanID 1028-1

| Revisjon | Endring                         | Dato       | Vedtak |
|----------|---------------------------------|------------|--------|
| A        | §2.3 mot fv 44                  | 02.02.2024 | 052/24 |
| B        | I § 5.1 og plankart for BKS1a-b | 09.12.2024 | 669/24 |
| C        | Mindre endring i plankart       | 11.04.2025 | 264/25 |

### Planens hensikt

Planens hovedhensikt er å legge til rette for boligutbygging i området, i form av eneboliger og kjedet boligbebyggelse. Det legges opp til mellom 45 og 48 boenheter, med tilhørende adkomstveger, uteoppholdsarealer og lekeplass. Parkering planlegges i hovedsak innenfor egne tomter, men det legges også opp til felles parkeringsanlegg i planforslaget.

## 1 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

### 1.1 Utnyttelse og høyder

Maks gesims- og mønehøyde gjelder fra gatenivå ved innkjørsel til den enkelte bolig.

Høyder avsatt i plankart kan fravikes ved detaljprosjektering med +/-0,5 m.

### 1.2 Uteoppholdsareal

Privat og felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha minimum 50 % sol kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv. For privat uteoppholdsareal der en ikke kan oppnå overnevnte krav ved vårjevndøgn, skal det sikres minst 4 timer sammenhengende sol ved vårjevndøgn. Dokumentasjon skal vedlegges byggesøknad.

Konsentrert småhusbebyggelse skal ha minst 6 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal med minimum 50 % sol kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

Det skal være tilgang til minst 30 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet, dette er sikret med rekkefølgekrav.

### 1.3 Terrengbehandling

Terreng- og forstøtningsmurer tillates etablert utenfor byggegrenser, med unntak av byggegrenser mot Fv. 44, der det kreves søknad om dispensasjon.

Forstøtningsmurer skal utformes i naturstein/betong og tillates beplantet.

## **1.4 Bilparkering**

For frittliggende boligbebyggelse skal det avsettes areal til én garasjeplass og én oppstillingsplass for personbil pr. boenhet.

## **1.5 Sykkelparkering**

Det skal sikres minimum 3 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet innenfor egen tomt.

## **1.6 Estetikk**

Ny bebyggelse og uterom skal gis en god arkitektonisk utforming.

## **1.7 Utomhusplan**

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for lekeklass o\_BLK. Utomhusplanen skal vise terrengbearbeidelse, kotehøyder, beplantning, lekeutstyr, adkomster, sykkelparkering, ev. vegetasjonsskjerm og andre faste elementer. Gjerder i forbindelse med forstøtningsmurer skal være lette og transparente.

## **1.8 Tekniske planer for trafikkanlegg**

Trafikkanlegg skal opparbeides etter tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland og skal være godkjent av kommunen og vegmyndigheter før igangsettingstillatelse gis.

## **1.9 Overvann, avløpssystem**

Naturbaserte løsninger skal tilstrebes. Prinsipløsning for flomveger og teknisk infrastruktur skal følge godkjent VA-plan/Overvannsnotat.

## **1.10 Støy**

Alle boliger skal tilfredsstille krav i gjeldende versjon av T-1442.

# **2 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL**

---

## **2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

### **2.1.1 Felles bestemmelser**

#### *Takform og utforming*

Boenhetene tillates oppført med pulttak, saltak og flatt tak, men hvert delfelt skal ha lik takform.

#### *Carport/garasje og sportsbod*

Carport/garasje og sportsbod tillates oppført utenfor byggegrensen, og skal ha minsteavstand til veg på 5 meter ved tverrgående plassering, og minst 1 meter ved langsgående plassering.

Garasje eller carport tillates bygget sammen med huskroppen. Garasje eller carport skal være maks. 50 m<sup>2</sup> BYA.

#### *Gjerder og levegger*

Gjerder/levegger med høyde på opptil 1,8 meter og hekker tillates etablert i eiendomsgrenser.

## Eiendomsgrenser

Eiendomsgrenser er veiledende.

Felt uten eiendomsgrenser skal omsøkes samtidig.

### 2.1.2 Bolig, frittliggende småhusbebyggelse – BFS1-9

#### Utnyttelse

Det tillates etablert min. 45 og maks. 48 boenheter innenfor feltene i form av frittliggende enebolig, to-/firemannsboliger, rekkehus og kjedehus, i to til tre etasjer. Boenhetene skal ha følgende fordeling:

| Feltnavn | Min. antall | Maks. antall | m <sup>2</sup> BRA inkl. garasje/carport, sportsbod, balkong og biloppstillingsplass pr. felt | m <sup>2</sup> BRA inkl. garasje/carport, sportsbod, balkong og biloppstillingsplass pr. boenhet | Maks BYA., inkl. garasje/carport, sportsbod, balkong og biloppstillingsplass (18 m <sup>2</sup> ) pr. boenhet | Maks gesimshøyde (MG) og maks mønehøyde (MM) målt fra TG:                                   |
|----------|-------------|--------------|---|--|---|---|
| BFS1     | 3           | 3            | 825 m <sup>2</sup>  | 275 m <sup>2</sup>   | 35%   | Saltak:<br>MG = 6,5<br>MM = 10<br><br>Ved pult- eller flattak gjelder MM.                   |
| BFS2     | 2           | 2            | 470 m <sup>2</sup>  | 235 m <sup>2</sup>   | 35%   | Saltak:<br>MG = 6,5<br>Takvinkel maks 22 grader<br><br>Ved flatt- eller pulttak gjelder MG. |
| BFS3     | 6           | 6            | 1385 m <sup>2</sup>   | 230 m <sup>2</sup>   | 40%   | Saltak:<br>MG = 6,5<br>Takvinkel maks 22 grader<br><br>Ved flatt- eller pulttak gjelder MG. |
| BFS4     | 2           | 2            | 470 m <sup>2</sup>  | 235 m <sup>2</sup>   | 35%   | Saltak:<br>MG = 6,5<br>Takvinkel maks 22 grader   |

|            |   |    |                     |                     |     |   |
|------------|---|----|---------------------|---------------------|-----|---|
|            |   |    |                     |                     |     | Ved flatt- eller pulttak gjelder MG.                                    |
| BFS5 a)    | 3 | 3  | 760 m <sup>2</sup>  | 253 m <sup>2</sup>  | 35% | Saltak:<br>MG = 6,5<br>MM = 10<br>Ved pult- eller flattak gjelder MM.   |
| BFS5 b)    | 3 | 3  | 760 m <sup>2</sup>  | 253 m <sup>2</sup>  | 35% | Saltak:<br>MG = 6,5<br>MM = 10<br>Ved pult- eller flattak gjelder MM    |
| BFS6       | 5 | 6  | 2170 m <sup>2</sup> |                     | 35% | Saltak:<br>MG = 6,5<br>MM = 10<br>Ved pult- eller flattak gjelder MM.   |
| BFS7a og b | 8 | 10 | 2325 m <sup>2</sup> |                     | 35% | Saltak:<br>MG = 6,5<br>MM = 10<br>Ved pult- eller flattak gjelder MM.   |
| BFS8       | 5 | 5  | 1730 m <sup>2</sup> | 346 m <sup>2</sup>  | 35% | Saltak:<br>MG = 6,5<br>MM = 10<br>Ved pult- eller flattak gjelder MM.   |
| BKS1a-b    | 8 | 8  | 1010m <sup>2*</sup> | 125 m <sup>2*</sup> | 75% | Pulttak:<br>MG = 6,5<br>MM = 10<br>Ved flatt- eller pulttak gjelder MM. |

\* ekskludert garasje/carport, sportsbod, balkong og biloppstillingsplass.

Innenfor BFS3 tillates etablert skjermingsvegg langs formålsgrensen mot nord, sør og øst med høyde på opptil 2 meter.

Delfeltene BFS6 og BFS7a-b kan oppdeles i eiendomsgrenser.

#### *Takterrasser*

Innenfor BFS1-8 tillates det takterrasse over garasje/carport.

Innenfor BFS1, BFS5, BFS6 BFS7 og BFS8 tillates det etablert takterrasse på taket til 2. etasje.

#### *Vinterhager/inn glasset hagestue*

Det tillates vinterhager/innglasset hagestue på delfeltene BFS2-8.

### **2.1.3 Nettstasjon – f\_BE1-2**

Innenfor felt f\_BE1 og f\_BE2 skal etablert nettstasjon videreføres.

### **2.1.4 Renovasjon – f\_BRE1 og f\_BRE2**

Innenfor området f\_BRE1-2 skal det etableres nedgravde søppelkontainere.

f\_BRE1 er felles for BFS6-8.

f\_BRE2 er felles for BKS1, BFS1-5.

### **2.1.5 Uteoppholdsareal – f\_UTE1-5**

F\_UTE1-2 og f\_UTE4 er felles for boenhetene i planområdet. Felles uteoppholdsareal skal opparbeides parkmessig, hvor det er mulig. Det skal legges til rette for naturlige lekemiljø, og det tillates enkle installasjoner som benker ol. Eksisterende vegetasjon bevares dere dette er hensiktsmessig for formålet.

Det skal etableres en sti gjennom f\_UTE1 til lekeplass, f\_BLK.

Det skal etableres en sti gjennom f\_UTE2 mellom o\_SGS3 og o\_SV1.

f\_UTE3 og f\_UTE5 er felles for BKS1.

### **2.1.6 Lekeplass – f\_BLK**

f\_BLK er felles for planområdet, og etableres som sandlekeplass.

Lekeplassen skal ha trafiksikker adkomst. Krav i gjeldende kommuneplan pkt. 1.7.3 om krav til leke- og oppholdsareal, kan fravikes, ettersom kvartalslekeplass i opprinnelig områdeplan for Skorán allerede er opparbeidet.

## **2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **2.2.1 Offentlig veg – o\_SV1, o\_SV2, o\_SV4 og o\_SV5**

o\_SV1, o\_SV2, o\_SV4 og o\_SV5 skal være offentlig.

Veger med direkte adkomst til boligeiendommer, tillates benyttes til manøvreringsareal for personbil.

### **2.2.2 Felles veg – f\_SV3-4**

Veg f\_SV3 er felles for felt N – felt N er anvist i områdeplan 1119-1028

Veg f\_SV4 er felles for BKS1a-b.

### **2.2.3 Gang-/sykkelveg – o\_SGS1-3**

Felt o\_SGS1-3 reguleres som offentlig gang- og sykkelveg.

### **2.2.4 Gangveg/gangareal – f\_GG1 og f\_GG2**

Felt f\_GG1 og f\_GG2 er felles for BKS1a og BKS1b.

### **2.2.5 Annen veggrunn o\_AVG1-10 og f\_AVG11**

o\_AVG1-10 reguleres offentlig

f\_AVG11 er felles for felt N – felt N er anvist i områdeplan 1119-1028.

### **2.2.6 Parkering – f\_SPA1-3**

f\_SPA1 og f\_SPA2 er etablert og er felles parkering for felt N – felt N er anvist i områdeplan 1119-1028.

f\_SPA3 er felles for BKS1a-b.

## **2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **2.3.1 Friområde – o\_GF1-2 og f\_GF1-5**

Felt o\_GF1-2 skal videreføres iht. eksisterende situasjon.

Felt f\_GF1-3 skal videreføres iht. eksisterende situasjon.

Felt f\_GF4-5 skal beplantes og ha grønt preg.

## **3 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)**

### **3.1 Sikringszone friskt – H410**

I områder vist som frisksone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m til 3,0 m over tilstøtende vegers nivå.

## **4 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER**

### **4.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1**

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablert gangforbindelse.

### **4.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde #2, #3 og #4**

Innenfor bestemmelsesområde #2, #3 og #4 skal det være overkjørbart dekke og fritt for fysiske hindringer. Arealet innenfor bestemmelsesområdene tillates etablert som vegareal ved behov.

## **5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

## 5.1 Før igangsettingstillatelse

Veg, vann, avløp og lekeplass for hvert enkelt delfelt skal ha tillatelse gjennom plan- og bygningsloven for boligene kan gis igangsettelsestillatelse.

### BFS1

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt BFS1, må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Plan for vann og avløp for o\_SV1
- Teknisk plan for o\_SV1

### BFS2, BFS3 og BFS4

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt BFS2, BFS3 og BFS4, må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Plan for vann og avløp for o\_SV2
- Teknisk plan for o\_SV2

### BFS5a-b

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt BFS5a-b, må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Plan for vann og avløp for o\_SV1
- Teknisk plan for snuhammer i offentlig veg o\_SV1 mellom felt BFS5a-b og BFS6.

### BFS7a-b og BFS8

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt BFS7a-b og BFS8, må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Plan for vann og avløp for o\_SV5
- Teknisk plan for o\_SV5

### BKS1a-b

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt BKS1a-b, må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Plan for vann og avløp for o\_SV4
- Teknisk plan for o\_SV4

## 5.2 Før brukstillatelse

Veg, vann og avløp for hvert enkelt delfelt skal ha brukstillatelse gjennom plan- og bygningsloven for boligene kan gis brukstillatelse.

### BFS1

Før det kan gis i midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt BFS1, må følgende være ferdig etablert:

- Offentlig veg o\_SV1

### BFS1 og BFS4

Før det kan gis i midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt BFS1 og BFS4, må følgende være ferdig etablert:

- f\_UTE2

### **BFS2, BFS3 og BFS4**

Før det kan gis i midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt BFS2, BFS3 og BFS4, må følgende være ferdig etablert:

- Offentlig veg o\_SV2

### **BFS5a-b og BFS6**

Før det kan gis i midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt BFS5a-b, må følgende være ferdig etablert:

- Offentlig veg o\_SV1
- Snuhammer i o\_SV1 mellom felt BFS5a-b og BFS6
- f\_UTE2

### **BFS7a-b og BFS8**

Før det kan gis i midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt BFS7a-b og BFS8, må følgende være ferdig etablert:

- Offentlig veg o\_SV5
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor felt BFS7b skal f\_BLK være ferdig opparbeidet.
- f\_UTE1

### **BKS1a-b**

Før det kan gis i midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt BKS1a-b, må følgende være ferdig etablert:

- Offentlig veg o\_SV4 og o\_AVG9
- f\_SPA3
- f\_GG1 og f\_GG2
- f\_UTE3a og b og f\_UTE5