



REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE STOKKALANDSMARKA NORD

| | | |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Kommunestyrets vedtak | 22.04.2004 | sak 20/04 |
| A Mindre vesentlig reguleringsendring | 27.05.2008 | sak 69/08 |
| B Mindre reguleringsendring | 19.06.2012 | sak 97/12 |
| C Mindre reguleringsendring | 18.04.2013 | sak 157/13 |
| D Mindre reguleringsendring | 22.10.2013 | sak 151/13 |
| E Planendring forenklet prosess | 21.01.2025 | sak 056/25 |

§ 1 – GENERELT

1.1.

Det regulerte området er vist innenfor plangrensen på kart, m = 1:1000

Arealene skal i hovedsak nyttes til byggeområder for enebolig, konsentrert boligbebyggelse, og allmennyttig barnehage.

1.2. Kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbygging/ gravearbeid oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses, i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes kulturseksjonen i Rogaland fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i marken skal gjøres kjent med denne bestemmelse.

1.3. Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utbygging, dvs. at utearealer, offentlig veg, og adkomst mellom områdene blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig.

1.4.

For det enkelte feltområde skal rådmannen vurdere og kan foreta mindre justeringer av veg og tomtegrenser for å tilpasse/ kunne bevare større trær, steingarder, fjellformasjoner og større stein. Vei høyder skal fastsettes sammen med maksimal byggehøyde og minimumshøyde på kjellergulv. Plassering av atkomst til den enkelte tomt/ tomterekke skal bestemmes.

1.5.

Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.

1.6.

Ved planendringer skal tomtetetthet beregnes i "Brutto tomteareal" pr. dekar etter kommuneplanens tekstdel for perioden 2003 – 2018.

1.7.

Framføring av eksterne ledningsanlegg må avklares før områder kan bygges ut.

§ 2 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §12-5, 1)

2.1. Generelt

2.1.1. Bebyggelse og uteareal skal ha en terrengtilpassing og en arkitektonisk utforming slik at estetiske hensyn ivaretas i forhold til seg selv og de omkringliggende arealene.

2.1.2. Minimum siktlinje i atkomst for boligtomt settes til 2 x 5 m. Innenfor dette arealet skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

2.2. Frittliggende småhusbebyggelse

2.2.1. Feltområdene I, II og III skal til sammen ha en byggetetthet på min. 1 bolig/ brutto tomteareal pr. dekar.

2.2.2. Enkelttomter kan ha inntil 2 boenheter. Med dette forstås hovedleilighet og tilleggsleilighet med bruksareal inntil 70 m² i en bygning.

2.2.3. Bebyggelsen skal legges opp mot internveg.

Det skal være et sammenhengende uterom i tomtene mellom boligene på hagesiden. Innenfor dette området tillates ikke oppført garasjer, uthus og lignende eller andre konstruksjoner som rager mer enn 2 m over terrenget. Hagesiden defineres som den sørvestre delen av tomta.



- 2.2.4. Eneboligtomter kan bebygges med inntil 25 % av netto tomteareal. Garasjer kommer i tillegg.
- 2.2.5. For boliger er maksimum gesimshøyde 6,5 m og maksimum mønehøyde er 9 m.
- 2.2.6. Det skal avsettes areal til en garasjeplass og en oppstillingsplass for personbil pr. bolig.
Leilighet skal ha egen oppstillingsplass for bil. Garasje kan oppføres med bebygd areal inntil 50 m².

2.3. Konsentrert boligbebyggelse

- 2.3.1. Feltområdene IV skal ha en byggetetthet på mellom 0,5 og 1 bolig/ bruttoareal pr. dekar.
Arealene kan også inndeles i tomter for eneboliger.
- 2.3.2. Områdene A, B, C og D kan bebygges med inntil 35 % av netto tomteareal.
Garasjer kommer i tillegg.
- 2.3.3. For boligområdene A, B, C og D skal det legges fram plan som viser tomtedeling/ seksjonering og adkomstforhold mellom den enkelte boenhet og offentlig veg. Planen skal redegjøre for skjerming av aktiviteter i felles friområde og godkjennes av kommunen.
- 2.3.4. Maksimal mønehøyde er angitt på planen. Takvinkelen kan være inntil 22 grader. Terrasserte blokker kan oppføres i maks. 3 etasjer.
- 2.3.5. Det må være 1,3 biloppstillingsplass pr. boenhet. Felles parkeringsplass kan tillates.
- 2.3.6. Uteoppholdsareal pr. boenhet skal være min. 25 m² hvorav 10 m² kan være privat areal knyttet til den enkelte enhet.

2.4. Allmenntilgjengelig barnehage

- 2.4.1. Arealet skal nyttes til barnehage.
Barnehagebygning kan midlertidig nyttes til skoleundervisning på barnetrinn.
- 2.4.2. Barnehagen kan ha inntil 3 etasjer. Maks. møne- byggehøyde er vist på planen.
- 2.4.3. Parkering tilknyttet barnehagen skal dekkes på eget areal og på regulert parkeringsområde.
- 2.4.4. I arealet mot vest mellom barnehage og boligområde skal det anlegges voll eller andre tilsvarende støy- og sikthindrende tiltak.
- 2.4.5. Barnehage kan etableres før de øvrige byggeområdene ved tilknytning av tekniske anlegg i det etablerte byggeområde.

2.5. Anlegg for lek

- 2.5.1. Lekeområde med nødvendig gangatkomst må opparbeides parallelt med utbyggingen.

§ 3 - SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plbl § 12-5, 2)

3.1. Kjøreveg

- 3.1.1. Frisiktsoner i vegkryss er påført planen. Det skal være fri sikt i høyde 0,5 m over planum veg.
- 3.1.2. Rundkjøring skal opparbeides ved framtidig utbygging av Stokkelandsmarka sørover.
- 3.1.3. For gatetun og opphøyde kryssingsområder for gående i kjøreveg skal det utarbeides egne planer som godkjennes av rådmannen.
- 3.1.4. Kryssing mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg skal utformes uten høydeforskjeller.
- 3.1.5. I feltområdene skal det være liggende kanstein innenfor regulert vegareal.
- 3.1.6. Forstøttningsmurer skal oppføres i naturstein. Forstøttningsmurer som oppføres mot offentlig veg må ha en minimum avstand på 0,5 meter fra vegkant til ytterkant mur. Etter søknad kan det oppføres forstøttningsmurer mot veg på inntil 1 meter.

Dersom det er større høydeforskjell, kan det etter søknad oppføres terrasserte murer på opptil 2 meter. Muren må da terraseres etter maks 1 meters høyde og inntrinnet må minimum være ½ av murens totale høyde. Muren nærmest vegen skal være den høyeste, mur etter terrassering skal minimum være på 0,5 meter. Forstøttningsmurer må tas med i byggesøknaden. Dersom tomten skal terraseres ytterligere må forstøttningsmuren trekkes inn minimum fem meter fra ytterkant mur mot vegen.

3.2. Veg og grøntarealer innenfor etablert boligområde Stokkalandsmarka

- 3.2.1. Kjøreveg, fortau og gang- og sykkelveg innenfor boligområde Stokkalandsmarka skal endres som vist i reguleringsplanen før boligområde Stokkalandsmarka nord tas i bruk.

§ 4 – GRØNNSTRUKTUR (plbl § 12-5, 3)

4.1. Friområder

- 4.1.1. Innenfor friområder kan det plasseres trafo.
Det kan legges tekniske anlegg for vann-, avløps-, fjernvarme og gassledninger samt kabler.
Det kan opparbeides stier.
- 4.1.2. Det tillates at fyllings- og skjæringsskrånninger fra kommunale veger legges ut i friområdene.
Fyllings- og skjæringsskrånninger fra tomter tillates ikke lagt inn i friområdene.



§ 5 – HENSYNSSONER (plbl § 12-6)

5.1. Sikringssoner

5.1.1. I frisisiktsoner skal det være fri sikt langs veg/ kryss/ avkjørsel i høyde av 0,5 – 2,5 meter over planum på tilstøtende vegbane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.