

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Urheifeltet øst, PlanID 992

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages automatisk fredete kulturminner, skal Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i grunnen skal gjøres kjent med denne bestemmelse.

2. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Maks høyde for bebyggelse er
 - Flatt tak: gesimshøgde 6,5m.
 - Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
 - Saltak og øvrige taktyper: mønehøgde 8m og gesimshøgde 6m.
- b) Det er ikke tillatt med takterrasse på tak over andre etasje. På bolig eller garasje/carport kan takterrasse etableres over første etasje, forutsatt at den plasseres minst 4 meter fra nabogrense. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan takterrasser plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes.
- c) En garasje/carport per bolig skal ikke være større enn BYA 50 m². Garasje kan oppføres utenfor byggegrense men minimum 1 meter fra nabogrense og kan være sammenbygd med bolighuset. Garasje med utkjøring rettvisklet på kjøreveq skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan garasje/carport plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes. Maksimal tillatt høyde på gesims er 3 meter.
- d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som hindrer friskt fra utkjørsler.
- e) Før godkjenning av nye tiltak innenfor sone H320_flaum i kommuneplan skal fagkyndig vurdering av fare for flom og utredning av konsekvenser, og nedstrøms, dokumenteres med skildring av eventuelle avbøtende tiltak, jf. TEK17 §7-2. Utredningen skal gjøres ved regulering eller senest ved byggesøknad.

2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF16)

- a) Bebyggelsen skal bestå av frittliggende eneboliger eller tomannsboliger. Som enebolig forstås her også bygning med en familieleilighet og tilleggsleilighet på inntil 70 m².
- b) Tomtene skal ha parkering for 2 biler. Hvor det er tilleggsleilighet skal det på tomte være parkering for 3 biler.

- c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 40 % bebygd areal (BYA), inkl. garasje, bod og parkering.
- d) Ved seksjonering/fradeling/etablering eller oppføring av ny boenhet kan søknadspliktig tiltak/seksjonering/fradeling tillates uten reguleringsplan dersom følgende vilkår er oppfylte:
 - Samlet tomteareal utgjør mindre enn 1200 m².
 - Samlet BRA utgjør mindre enn 600 m².
 - Tiltaket åpner ikke for ei økning med mer enn 2 nye boenheter.
 - Hver tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering.
 - Hver tomt får tilstrekkelig størrelse til å sikre god kvalitet på bolig- og uteareal. Dette innebære at krav til privat uteoppholdsareal og solforhold skal tilfredsstille gjeldende bestemmelser i kommuneplanen, og ta samme omsyn til eksisterende tilgrensende eiendommer.
 - Infrastrukturkapasiteten i området er tilstrekkelig for økt fortetting.

2.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

- a) Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50%.
- b) Utnyttelsesgrad skal være innenfor 60-100% BRA med 6 til 8 boenheter.
- c) Uteoppholdsareal skal ha minst 50 % soldekning kl. 15:00 ved vårjevndøgn. I område BK1 skal bebyggelsen tilpasses slik at bebyggelsen bak også får minst 50 % soldekning på samme tidspunkt.
- d) Området skal nyttes til rekkehus, kjedehus eller firemannsboliger. Det tillates eneboliger eller tomannsboliger innenfor området, forutsatt at alle kravene innenfor § 1.1.2, er innfridd.
- e) Det skal utføres en fagkyndig vurdering av fare for flom og utredning av konsekvenser, og nedstrøms, dokumenteres med skildring av eventuelle avbøtende tiltak, jf. TEK17 §7-2. Vurderingen skal legges ved byggesøknad.
- f) Minst 60m² privat uteoppholdsareal per boenhet for rekkehus, tomannsbolig, kjedehus og enebolig. For firemannsbolig er kravet minst 8 m² per boenhet. Minste dybde på hagearealet til rekkehus, tomannsbolig, kjedehus og enebolig er 8 meter.
- g) Maksimalt 1,8 parkeringsplasser per boenhet. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.
- h) Minimum 3 sykkelparkeringer per boenhet.

2.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

2.2.1 Friområde (FRI)

- a) Kommunen kan i friområdene tillate oppføring av trafokiosk og andre mindre byggverk tilknyttet kommunaltekniske anlegg. I tillegg kan kommunen tillate oppført bygninger som er nødvendige for områdets bruk som friområde.
- b) Det tillates gangveger med bredde på opptil 3 meter i o_FRI.
- c) I friområdet tillates lekeapparater og lignende.
- d) o_FRI5 skal være et grøntområde som kan inneholde lekeapparater, kommunaltekniske anlegg og/eller fordrøyning/flomtiltak.

3. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

3.1 Sikringssone friskt (§ 11-8 a) (sone H140)

I frisksone mellom veger og frisktlinjer må det ikke settes beplantning som kan bli høyere enn 0,5 m over de kryssende vegers planum.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt BK1)

- a) Før det kan gis ferdigattest for boligene i BK1, må o_FRI5 være opparbeidet.