

REGULERINGSPLAN FOR SKORAN 1028G

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 1028G

1 PLANENS HENSIKT

Planens hovedhensikt er å legge til rette for boligutbygging i området, i form av enebolig og kjedet eneboligbebyggelse. Det legges opp til mellom 37 og 43 boenheter, med tilhørende adkomstveger, uteoppholdsarealer og lekeplass. Parkering planlegges i hovedsak innenfor egne tomter, men det legges også opp til felles parkeringsanlegg i planforslaget.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 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.

2.2 Uteoppholdsareal

Privat og felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha minimum 50 % sol kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolhverv. 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.

2.3 Terrengbehandling

Terreng- og forstøtningsmurer tillates etablert utenfor byggegrenser.

Forstøtningsmurer skal utformes i naturstein/betong og tillates beplantet.

2.4 Bilparkering

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

2.5 Sykkelparkering

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

2.6 Estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal gis en god arkitektonisk utforming.

2.7 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.

2.8 Tekniske planer for trafikkanlegg

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

2.9 Overvann, avløpssystem

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

2.10 Støy

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

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 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 m² 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.

3.1.2 Bolig, frittliggende småhusbebyggelse – BFS1-9

Utnyttelse

Det tillates etablert min. 37 og maks. 43 boenheter innenfor feltene i form av frittliggende enebolig, tomannsboliger, rekkehus og kjedehus, i to til tre etasjer. Boenhetene skal ha følgende fordeling:

Feltnavn	Min. antall	Maks. antall	m ² BRA inkl. garasje/carport, sportsbod, balkong og biloppstillingsplass pr. felt	m ² BRA inkl. garasje/carport, sportsbod, balkong og biloppstillingsplass pr. boenhet	Maks BYA., inkl. garasje/carport, sportsbod, balkong og biloppstillingsplass (18 m ²) pr. boenhet	Maks gesimshøyde (MG) og maks mønehøyde (MM) målt fra TG:
BFS1	3	3	925 m ²	308 m ²	35%	Saltak: MG = 6,5 MM = 10 Ved flatt- eller pulttak gjelder MM.
BFS2	2	2	470 m ²	235 m ²	35%	Saltak: MG = 6,5 Takvinkel maks 22 grader

						Ved flatt- eller pulttak gjelder MG.
BFS3	6	6	1385 m ²	230 m ²	40%	Saltak: MG = 6,5 Takvinkel maks 22 grader Ved flatt- eller pulttak gjelder MG.
BFS4	2	2	470 m ²	235 m ²	35%	Saltak: MG = 6,5 Takvinkel maks 22 grader Ved flatt- eller pulttak gjelder MG.
BFS5 a)	3	3	760 m ²	253 m ²	35%	Saltak: MG = 6,5 MM = 10 Ved pult- eller flattak gjelder MM.
BFS5 b)	3	3	760 m ²	253 m ²	35%	Saltak: MG = 6,5 MM = 10 Ved pult- eller flattak gjelder MM
BFS6	5	6	2170 m ²		35%	Saltak: MG = 6,5 MM = 10 Ved pult- eller flattak gjelder MM.
BFS7a og b	8	10	2325 m ²		35%	Saltak: MG = 6,5 MM = 10

						Ved pult- eller flattak gjelder MM.
BFS8	5	5	1730 m ²	346 m ²	35%	Saltak: MG = 6,5 MM = 10 Ved pult- eller flattak gjelder MM.
BFS9	3	3	825 m ²	275 m ²	35%	Saltak: MG = 6,5 MM = 10 Ved pult- eller flattak gjelder MM.

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 BFS1-9 tillates det takterrasse over garasje/carport.

Innenfor BFS1, BFS5, BFS6 BFS7, BFS8 og BFS9 tillates det etablert takterrasse på taket til 2. etasje

Vinterhager/inn glasset hagestue

Det tillates vinterhager/inn glasset hagestue på delfeltene BFS1-8.

3.1.3 Nettstasjon – f_BE

Innenfor felt f_BE skal etablert nettstasjon videreføres.

3.1.4 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 BFS1-5a og 5b og BFS9.

3.1.5 Lekeplass – o_BLK

o_BLK skal være offentlig, og etableres som sandlekeplass.

Lekeklassen 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.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 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.

3.2.2 Felles veg – f_SV3

Veg f_SV3 er felles for felt N - felt N er anvist i områdeplan 1119-1028

3.2.3 Gang-/sykkelveg – o_SGS1-3

Felt o_SGS1-3 reguleres som offentlig gang- og sykkelveg.

3.2.4 Annen veggrunn o_AVG1-8 og f_AVG9

o_AVG1-8 reguleres offentlig

f_AVG9 er felles for felt N – felt N er anvist i områdeplan 1119-1028.

3.2.5 Parkering – f_SPA1-2

f_SPA1 og f_SPA2 er etablert og er felles parkering for felt N – felt N er anvist i områdeplan 1119-1028.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde – o_GF1 – 3 og f_GF1-5

Felt o_GF1-3 skal videreføres iht. eksisterende situasjon. Gangforbindelse mellom o_BLK og bestemmelsesområde #5 tillates etablert.

Felt f_GF1-3 skal videreføres iht. eksisterende situasjon.

Felt f_GF4-5 skal beplantes og ha grønt preg.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 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.

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablert gangforbindelse.

5.2 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.

5.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde #5

Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates det etablert gangforbindelse.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 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_SV4
- Teknisk plan for o_SV4

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

BFS9

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt BFS9, må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Plan for vann og avløp for o_SV1
- Teknisk plan for o_SV1

6.2 Før brukstillatelse

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

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor felt BFS7b skal o_BLK være ferdig opparbeidet.

BFS1

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

- Offentlig veg o_SV4

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

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

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