

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Stokkalandsmarka boligområde , PlanID 966

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) 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.
- b) Bebyggelse skal oppføres innenfor angitte byggegrenser.

2. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) En garasje/carport per bolig tillates oppført i 1 etasje med BYA opptil 50 m². Garasje eller carport kan plasseres minimum 1 meter fra nabogrensen, så lenge byggegrensen overholdes. Den kan oppføres som et tilbygg til bolighuset. Garasje/carport med utkjøring rettvisklet på kjøreveg skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan garasje/carport plasseres inntil nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes. Maks høgde for garasje/carport er:
 - Mønt tak: Gesimshøyde inntil 3,2 meter og mønehøyde inntil 5,2 meter.
 - flatt tak: Gesimshøyde inntil 3,5 meter.
 - Pulttak: Høyeste gesimshøyde inntil 5,2 meter med nederste gesimshøyde inntil 3,2 meter.
- 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) Maks høgde for bebyggelse er
 - flatt tak: gesimshøgde 6,5m.
 - Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
 - Saltak og øvrige taktyper: mønehøgde 8m og gesimshøgde 6m.
- d) Tillatt bebygd areal for hver tomt skal ikke overstige 35 % av tomtens totale areal (BYA), garasje/carport kommer i tillegg.

2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF13)

- a) Området skal nyttes til eneboliger og tomannsboliger. Etter kommunens nærmere bestemmelse, og i den utstrekning det etter kommunens skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomhet tilknyttet boligen tillates. På tomtene kan, hvor forholdene tillater det, oppføres en tilleggsleilighet på inntil 70 m².
- b) Boligene tillates oppført i en etasje og med innredning i loftsetasjen. Der terrengforholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate boligene oppført med en etasje pluss underetasje.
- c) Maksimalt 2,1 parkeringsplasser per boenhet. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp
- d) Ved seksjonering/frådeling/etablering eller oppføring av ny boenhet i felt BF1 til BF13 kan søknadspliktig tiltak/seksjonering/frådeling 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 innebærer 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.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Avkjørsel til offentlig vei skal være i tråd med N100, oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (FRI1-FRI2)

- a) Anlegg for lek, idrett og sport kan etter planer godkjent av kommunen, oppføres i friområdene.
- b) Nødvendige kommunaltekniske anlegg f.eks. trafokiosk og pumpestasjoner kan etter kommunens godkjennelse oppføres i friområdene.

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

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

- a) Innenfor viste frisktsoner må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiens planum.