

REGULERINGSPLAN FOR SKORAN SØRAUST 1028-1

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

Saksreferanse: KST-085/23

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
D	Mindre endring i bestemmelser	11.03.2026	129/26

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 m² privat uteoppholdsareal med minimum 50 % sol kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

Det skal være tilgang til minst 30 m² 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 lekeplass 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 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.

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. For delfelt BFS5b tillates bebyggelse i én til to etasjer. Boenhetene skal ha følgende fordeling:

Feltnavn	Min. antall	Maks. antall	m² BRA inkl. garasje/carport, sportsbod, balkong og biloppstillingsplass pr. felt	m² BRA inkl. garasje/carport, sportsbod, balkong og biloppstillingsplass pr. boenhet	Maks BYA., inkl. garasje/carport, sportsbod, balkong og biloppstillingsplass (18 m²) pr. boenhet	Maks gesimshøyde (MG) og maks mønehøyde (MM) målt fra TG:
BFS1	3	3	825 m²	275 m²	35%	Saltak: MG = 6,5 MM = 10 Ved flatt- eller pulttak gjelder MM.
BFS2	2	2	470 m²	235 m²	35%	Saltak: MG = 6,5 Takvinkel maks 22 grader Ved flatt- eller pulttak gjelder MG.
BFS3	6	6	1385 m²	230 m²	40%	Saltak: MG = 6,5 Takvinkel maks 22 grader Ved flatt- eller pulttak gjelder MM.
BFS4	2	2	470 m²	235 m²	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 flatt- eller pulttak gjelder MM.
BFS5 b)	3	3	760 m ²	253 m ²	35%	Saltak: MG = 6,5 MM = 8,5 Ved flatt- eller pulttak gjelder MM.
BFS6	5	6	2170 m ²		35%	Saltak: MG = 6,5 MM = 10 Ved flatt- eller pulttak gjelder MM.
BFS7a og b	8	10	2325 m ²		35%	Saltak: MG = 6,5 MM = 10 Ved flatt- eller pulttak gjelder MM.
BFS8	5	5	1730 m ²	346 m ²	35%	Saltak: MG = 6,5 MM = 10 Ved flatt- eller pulttak gjelder MM.
BKS1a-b	8	8	1010m ^{2*}	125 m ^{2*}	75%	Pulttak: MG = 6,5 MM = 10 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.

For boliger i delfelt BFS5b er det krav til trinnfri atkomst til bygning, privat uteoppholdsareal, bod og garasje/parkering.

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/innglasset 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 der 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 Skoran 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 Sikringssone 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 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