

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Lensmannsgarden, PlanID 977

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) 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 rettvinklet på kjørevege 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 høyde 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Kommunen kan tillate mindre virksomhet tilknyttet boligene dersom det ikke er til sjenanse for omgivelsene. Det vil i denne vurderingen legges spesielt vekt på trafikk og parkeringsbehov som følger av virksomheten.

2. Bestemmelser til arealformål

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

2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF16)

- a) Området skal benyttes til eneboliger og tomannsboliger.
- b) Maksimalt 2,1 parkeringsplasser per boenhet, inkl. gjesteparkering. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.

- c) Maksimal % BYA = 40 %, inkl. garasjebygg/bod/frittliggende bygg og oppstillingsplass for bil.
- d) Ved seksjonering/frådeling/etablering eller oppføring av ny boenhet kan søknadspiktig 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 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 (BK)

- a) Området skal benyttes til rekkehus, kjedehus eller firemannsbolig.
- b) Maksimal % BYA = 50 %, inkl. garasjebygg/bod/frittliggende bygg og oppstillingsplass for bil.
- c) Maksimalt 1,8 parkeringsplasser per boenhet, inkl. gjesteparkering. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.
- d) Garasjer og parkeringsplasser kan oppføres som fellesanlegg.
- e) Det skal settes av minimum 30 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal, herav nær/sandlekeplass med minimum størrelse 150 m².
- f) Minst 60m² privat uteoppholdsareal per boenhet for rekkehus og kjedehus. For firemannsbolig er minste kravet 8 m² per boenhet.

2.1.3 Lekeplass (o_LEK)

- a) Småbarnlekeplasser skal opparbeides og utrustes med nødvendig utstyr etter planer fra kommunen i takt med utbyggingen av området.
- b) Kommunen kan godkjenne at bygninger for kommunaltekniske anlegg oppføres i områdene.

2.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

2.2.1 Friområde (o_FRI)

Kommunen kan godkjenne at bygninger for kommunaltekniske anlegg oppføres i områdene.

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

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

Innenfor de viste frisiktsoner ved veikryss skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

3.2 Hensyn grønnstruktur (H540)

Innenfor hensynssonen for grønnstruktur (H540) skal det sikres god tilgjengelighet for allmennheten og legges til rette for grønne forbindelser som støtter opp om intensjonene i kommuneplanens arealdel.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 - #4)

Støyvoll, høyde 2 meter.