

Plannummer 0532.00**REGULERINGSPLAN FOR BUSTADER I SÆLANDSVEGEN,
UNDHEIM**

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 0532.00

Saksnummer 20/1721

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med god bokvalitet og som er tilpasset omkringliggende omgivelser. Eksisterende boligbebyggelse inngår i planen.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Universell utforming (pbl § 12-7 nr. 4)

- 2.1.1 Felles uteoppholdsarealer skal utformes etter prinsippene for universell utforming.
- 2.1.2 Fargebruk, materialer og oversiktighet skal være utført på best mulig måte for å ivareta synshemmede.
- 2.1.3 Det skal ikke plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner i områdene.

2.2 Estetisk utforming (pbl § 12-7 nr. 4)

- 2.2.1 Det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming, landskapstilpasning, samt farge- og materialvalg som tar hensyn til landskapet.

2.3 Blågrønn faktor (pbl § 12-7 nr. 4)

- 2.3.1 Det skal innenfor planområdet oppnås en blågrønn faktor på 0,7.

2.4 Terrengbearbeiding (pbl § 12-7 nr. 4)

- 2.4.1 Forstøtningsmur som er regulert i plankart kan ha en maks høyde på 2,5 meter.
- 2.4.2 Murer i direkte forlengelse av bygninger og anlegg kan utføres i betong.
Øvrige murer skal utføres med naturstein.
- 2.4.3 Frittstående murer over 0,5 meter skal utføres i naturstein.
- 2.4.4 Det tillates å bygge forstøtningsmurer i inntil 1 meter høyde inntil tomtegrense til nabo og inntil fellesarealer.
- 2.4.5 Skjæring/fyllinger skal ikke gå ut over egne eiendomsgrenser.

2.5 Høyder (pbl § 12-7 nr. 1)

- 2.5.1 Topp gulv (TG) er angitt i plankartet.
- 2.5.2 Disse kan avvikes med +/- 0,5 meter i forbindelse med byggesøknad.

2.6 Støy (pbl § 12-7 nr. 3)

- 2.6.1 Grenseverdier gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen.

2.7 Tiltak langs fylkesvei

- 2.7.1 Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegen, må sendes til Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.
- 2.7.2 Garasjer, boder, interne atkomstveger o.l. tillates ikke plassert i strid med byggegrense på 15 meter fra fylkesvei.

2.8 Krav til søknad om byggetillatelse

- 2.8.1 Byggesøknad skal søkes samlet for hvert delfelt og det stilles krav til at følgende skal dokumenteres:
 - a) Utomhusplan i målestokk 1:200 for delfeltet, som viser forhold til nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding
 - b) Tomtegrenser
 - c) Plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5 meter
 - d) Beplantning
 - e) Areal for lek og opphold
- 2.8.2 Teknisk plan for vei, VA og overvannshåndtering skal inkludere følgende:
 - a) Offentlige veier
 - b) Fortau
 - c) Utendørs belysning
 - d) Tekniske installasjoner
 - e) Avfallshåndtering
- 2.8.3 Det må foreligge dokumentasjon hvor grunnforholdene på planområdet vurderes og eventuelle tiltak beskrives.

2.9 Sykkelparkering

Det er krav til 3 sykkelparkeringsplasser pr boenhet innenfor planområdet.

2.10 Massehåndtering/ håndtering av matjord

- 2.10.1 Før det tillates grunnarbeid i området skal det redegjøres for håndtering av overskuddsmasser, jfr. Retningslinjer fra Mattilsynet.
- 2.10.2 Det skal i størst mulig grad sikres lokal omdisponering av matjord/overskuddsjord.

2.11 Overvannshåndtering

- 2.11.1 Det skal legges opp til lokal overvannshåndtering på den enkelte tomt eller i fellesarealer for å hindre økt avrenning etter utbygging.
- 2.11.2 For å sikre at økt avrenning ikke øker belastningen på bekker og vassdrag nedstrøms skal det brukes infiltrasjon og fordrøyningsmagasin.
- 2.11.3 Det skal gjøres grunnundersøkelser for å bekrefte infiltrasjonskapasiteten i området.
- 2.11.4 Konsekvensen for planlagt utbygging skal ikke påvirke nedstrøms bebyggelse negativt.
- 2.11.5 Det skal sikres flomveier internt rundt boligene.

2.12 Gjerder/rekkverk

- 2.12.1 Gjerder og rekkverk plassert i nabogrense kan ha en høyde på inntil 1,2 meter.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS5)

- 3.1.1.1 For frittliggende småhusbebyggelse tillates garasjer på inntil 50 m². Det skal sikres 1 parkeringsplass + 1 gjesteparkeringsplass pr. boenhet på egen tomt.
- 3.1.1.2 Maksimal gesimshøyde for BFS1, BFS5 og er 5,5 meter og for BFS2, BFS3 og BFS4 6,5 meter.

- 3.1.1.3 Maksimal mønehøyde for BFS1, BFS5 og er 7,5 meter og for BFS2, BFS3 og BFS4 8,9 meter.
- 3.1.1.4 Garasjer og boder tillates plassert utenfor byggegrense, men minst 1 meter fra tomtegrense. For BFS3, BFS4 og BFS5 tillattes garasje plassert inntil tomtegrense.
- 3.1.1.5 Det tillates takterrasse på taket til garasjer/carport og bod. Eventuelle takterrasser skal være inntrukket minimum 1 meter fra gesims og ha en utforming som ikke fører til sjenanse for naboene.
- 3.1.1.6 BFS4 og BFS5 skal utformes som tilgjengelig bolig.
- 3.1.1.7 BFS5 har ansvaret for å tilfredsstille tilstrekkelig sikkerhet mot brann mot nabo-bebyggelse i øst.

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2, BKS3)

- 3.1.2.1 BKS1 og BKS2 skal inneholde tomannsbolig.
- 3.1.2.2 BKS2a og BKS2b viser eksisterende tomannsbolig som inngår i reguleringsplanen.
- 3.1.2.3 **BKS4 skal inneholde tre boliger i kjede. Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak med maks gesimshøyde lik 6,0 m. Garasje/sportsbod skal oppføres med flatt tak og maks gesimshøyde lik 3,0 m. Fasademateriale skal være av trekledning eller forblending med teglstein.**
- 3.1.2.4 Det tillates garasjer på inntil 50 m².
- 3.1.2.5 Det skal sikres 1 parkeringsplass + 1 gjesteparkeringsplass pr boenhet på egen tomt.
- 3.1.2.6 Maksimal gesimshøyde for BKS1 er 7 meter og for BKS3 5,5 meter.
- 3.1.2.7 Maksimal mønehøyde for BKS1 er 8,9 meter og for BKS3 7,5 meter
- 3.1.2.8 Garasjer og boder tillates plassert utenfor byggegrense, men minst 1 meter fra tomtegrense.
- 3.1.2.9 Det tillates takterrasse på taket til garasjer/carport og bod. Eventuelle takterrasser skal være inntrukket minimum 1 meter fra gesims og ha en utforming som ikke fører til sjenanse for naboene.
- 3.1.2.10 BKS3, **BKS4a og BKS4c** skal utformes til tilgjengelig bolig.
- 3.1.2.11 Innenfor delfelt BKS4c kan det føres opp en levegg med inntil høyde 2,1 m og plasseres med minimum 1,0 m avstand fra formålsgrense. Leveggen kan plasseres utenfor byggegrensen mot f_SKV2 og o_SKV3, men skal ta hensyn til regulert frisiktsone.

3.1.3 Uteoppholdsareal (BUT)

- 3.1.3.1 f_BUT skal være felles for alle boligene i planområdet.
- 3.1.3.2 f_BUT skal inneholde «møteplass for alle» i henhold til tabell 6.3.4 i Regionalplan for Jæren.

3.1.4 Renovasjonsanlegg (BRE)

- 3.1.4.1 f_BRE skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

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

3.2.1 Kjørevei (SKV)

- 3.2.1.1 f_SKV1 er felles for boligene i BFS1, BFS2, BKS1 og BKS2a.
- 3.2.1.2 f_SKV2 er felles for boligene i BFS1, BFS2, BKS1, BKS2, og BKS4.
- 3.2.1.3 f_SKV4 er felles for boligene i BFS3, BFS4, BFS5 og BKS3.

3.2.2 Gangvei (SGG)

- 3.2.2.1 f_SGG er felles for boligene i planområdet.

3.2.3 Annen veggrunn grøntareal (SVG)

- 3.2.3.1 Innenfor arealet SVG tillates det å etablere rekkverk for å hensynte eventuelle høydeforskjeller.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Sikringssone H140

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESMRÅDER (§12-7)

5.1 Bestemmelsesområde #1 og #2

5.1.1 Bestemmelsesområde #1 og #2 er oppstillingsplass for brannvesenets mannskapsbil på 5x10 meter.

5.2 Bestemmelsesområde #3 og #4

5.2.1 Innenfor bestemmelsesområdene #3 og #4 skal det sikres flomvei.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før igangsettingstillatelse

6.1.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering.

6.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent VA-plan, herunder for håndtering av overvann.

6.1.3 Før det gis igangsettingstillatelse skal tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fv 4428 sendes til Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.

6.1.4 For BFS1 og BFS2 må det foreligge brannkonsept før det kan gis igangsettingstillatelse. Det må dokumenteres fraviksløsning med tanke på avstand til oppstillingsplass for brannvesenet.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

6.2.1 Før nye boliger i planområdet kan tas i bruk skal uteoppholdsareal, f_BUT, være opparbeidet.

6.2.2 f_SGG1 skal være ferdig opparbeidet før boligene BFS3, BFS4, BFS5 eller BKS3 tas i bruk.

6.2.3 f_SKV1 skal være ferdig opparbeidet før boligene i BFS1, BFS2 eller BKS1 tas i bruk.

6.2.4 Før ny bebyggelse tas i bruk skal f_BRE være opparbeidet.