



Time kommune
Postboks 38
4349 Bryne

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Motsegn løyst i plan 0482.00 for bustadområde Remarka, Bryne, Time kommune

Me viser til kommunen si oversending datert 19.04.18. Saka gjeld detaljreguleringsplan 0482.00 for bustadområde på Reemarka i Time kommune.

Fylkesmannen fremja motsegn og faglege råd til planen i brev den 15.03.18, for å få planen betre i samsvar med nasjonale og regionale føringar. Merknadene går i hovudsak på å sikre kvalitet i bygg og omsynet til naturinteresser i plankart og tilhøyrande føresegnar.

Time kommune har utarbeida endringar i planforslaget for å kome motsegna i møte. Dei konkrete forslaga til endringar av reguleringsplanen er:

- *Støy:*
Det er lagt inn grenseverdiar for maksimalt støynivå for inne- og uteareal, og avbøtande tiltak i tråd med anbefalingar frå SINUS, jf. ny § 3.7.
- *Massehandtering:*
Planføresegn § 3.8 er endra med krav om utarbeiding av massedisponeringsplan i tråd med Regionalplan for massehandtering på Jæren. Det er lagt inn tilhøyrande rekkefølgjekrav i ny § 8 som sikrar at denne skal vere godkjend før anleggsarbeid kan tillatast igangsett.

God massehandtering krev ofte avklaring tidleg i planprosessen. Motsegna vår om massehandtering er dels tatt til følgje gjennom endringa av rekkefølgjekravet i § 8 der det står at massedisponeringsplan skal føreligge «før anleggsarbeider blir tillatt igangsatt.» Etter ei samla vurdering har vi likevel kome til at motsegna kan trekkast då krav om massedisponeringsplan er tilstrekkeleg sikra i denne saka gjennom rekkefølgjekravet. Me råder kommunen ved neste store utbygging til å innarbeide krav om massedisponeringsplan i tråd med den nyleg vedtekne regionalplanen. Det vil seie at massedisponeringsplanen bør følgje med som ein del av detaljreguleringsplanen.

- *Vassdrag:*
I revidert plankart er det lagt inn omsynssone for bevaring naturmiljø med ei breidde på 10 meter ifrå vassdrag. Det er innarbeida utfyllande krav i ny §§ 3.6 og 7.3 som tar i vare vassdragsinteresser, og som gjeld både under anleggsarbeid og etter ferdigstilling. Opparbeiding av fiskeplass i § 6.1 er tatt ut av føresegnene for å bygge opp under omsynet til stadeigen vegetasjon langs vassdrag.

Konklusjon

Planendringane som Time kommune har lagt fram kjem motsegna til Fylkesmannen tilstrekkeleg i møte. Dersom planendringane vert vedtekne av Time kommune, er saka løyst.

Med helsing

May Britt Jensen
fylkesmiljøvernssjef

Ragnhild Christin Utne Askeland
rådgivar

— Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Ragnhild Christin Utne Askeland
Saksbehandlar telefon: 51568934
E-post: fmrorca@fylkesmannen.no

Kopi til:
Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger



Fylkesmannen i Rogaland
Postboks 59 Sentrum

4001 STAVANGER

Dato: 19.04.2018
Arkiv: PlanID - 0482.00, K2 -
L12
Vår ref (saksnr.): 11/1836-71
Journalpostid.: 18/11904
Dykkar ref.:

FORESPØRSEL OM TREKKING AV INNSIGELSE Plan 0482.00 - Detaljregulering for bustadfortetting Remarka, Bryne

Viser til deres 3 innsigelse til detaljreguleringsplan 0482.00.

Planen er under omarbeiding, men rådmannen har avklart endringer som skal gjøres for å imøtekomme innsigelsene. Parallelt med at rådmannen ber om at innsigelsene trekkes jobbes det med andre endringer for å innarbeide merknader fra offentlige myndigheter og naboer. Dette betyr at bestemmelsene og plankartet som er vedlagt vil bli ytterligere endret, men disse endringene skal ikke påvirke innsigelsespunktene.

Støy

Innsigelse til manglende bestemmelser for å sikre tilfredstillende støynivåer. Bestemmelsene er nå endret slik at anbefalingene fra SINUS om avbøtende tiltak er innarbeidet i bestemmelsenes punkt 3.7.

Massehåndtering

Innsigelse til manglende bestemmelser for å sikre at massehåndtering blir avklart i detaljplan. Bestemmelsene er nå endret slik at det er krav til massedisponeringsplan i rekkefølgebestemmelsene. Rekkefølgebestemmelsen sikrer også at planen skal være godkjent før anleggsarbeidet blir tillatt igangsatt.

Vassdrag

Innsigelse til manglende hensyn til vassdrag i bestemmelser og plankart. På plankartet er det lagt inn en 10 meters, fra bekkekant, hensynssone bevaring naturmiljø. I tillegg er bestemmelsene supplert for å ivareta hensyn, se 3.6 og 7.3 Naturmiljø – H560 i bestemmelsene. Bestemmelsen om opparbeiding av fiskeplass i § 6.1 er tatt ut av bestemmelsene for å bygge opp under hensynet til stedegen vegetasjon.

I vår oversendelse forutsetter vi at Fylkesmannen ber om en hensynssone på 10 meter og ikke 100 meter.

Med hilsen

Hilde Tjemsland
arealplanlegger

Vedlegg:

0482.00 Planbestemmelser 2018.04.18

0482.00 Utsnitt av plankart med hensynssone naturmiljø

Kopi til:

Prosjektil ved Trond Heskjestad

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

 Time	Bestemmelser til: DETALJREGULERING FOR BOLIGER OG FRIOMRÅDE, REEMARKA	Plan nr. 0482.00
	Vedtatt av Time kommunestyre den xx.xx.xx i sak nn/nn	Arkivnr:

§ 1. Planens målsetting

Formålet med planen er å tilrettelegge for frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt etablering av et større friområde.

§ 2. Formål

Området reguleres til følgende formål etter plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)	Boligbebyggelse (B) Boligbebyggelse, frittliggende (BF) Boligbebyggelse, konsentrert (BK) Renovasjonsanlegg (R) Uteoppholdsareal (U) Lekeplass (Lek)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 pkt. 2)	Veg (V) Fortau (F) Gang- og sykkelveg (GS) Gangveg (G) Annen veggrunn- grøntanlegg (AVG) Parkering (P)
Grønnstruktur (§ 12-5 pkt.3)	Friområde (F)
Hensynssoner (§ 12-6)	Frisikt

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Krav til byggesøknad

Byggesøknad skal søkes samlet for hvert delfelt. Ved søknad skal det leveres utomhusplan for delfeltet.

3.2 Utomhusplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides utomhusplaner for delfeltene i målestokk 1:200. Planene skal redegjøre for plassering av bygg, terrengbearbeiding, tilkomst, parkering, arealer for lek og uteoppholdsareal og murer/gjerder over 0,5 meter.

3.3 Universell utforming

Krav om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av felles utearealer. Lekearealer skal, hvor det er mulig, ha adkomst og lekemuligheter tilpasset prinsippet om universell utforming.

40 % av alle nye småhus innenfor planområdet skal være tilgjengelige boenheter, iht. tabell:

Felt navn	Antall boenheter
B	2 enheter
BK3	2 enheter
BK6	4 enheter
BK8	5 enheter
BK11	5 enheter

Ved oppføring av 3 boenheter innenfor felt BK3 må alle 3 boliger være tilgjengelige boenheter. Ved oppføring av 5 boenheter innenfor felt BK6 må alle 5 boliger være tilgjengelige boenheter. Ved oppføring av 6 boenheter innenfor felt BK8 må alle 6 boliger være tilgjengelige boenheter.

3.4 Høyder

Påførte kotehøyder på plankartet kan ved detaljprosjektering fravikes med inntil +/- 0,5 m.

3.5 Parkering

For planområdet sett under ett skal det minimum legges til rette for 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Boenheter over 50 m² skal ha minst en garasje plass. Det skal anlegges parkeringsplasser for bil iht. tabell:

Felt navn	Antall parkeringsplasser
BF	Min. 3 parkeringsplasser på egen tomt, hvor min. 1 plass er garasje-/carportplass.
B	Min. 2 parkeringsplasser på egen tomt, hvor min. 1 plass er garasje-/carportplass.
BK1	Hver boenhet har en carportplass i regulert formål f_C1. Boenhetene har felles gjesteparkering innenfor f_P1.
BK2	Hver leilighet har en garasje-/carportplass innenfor formålet BK2 og f_C2. Boenhetene har felles gjesteparkering innenfor f_P1.
BK3	Min. 1 garasje-/carportplass og 1 oppstillingsplass per boenhet på egen tomt.
BK4	Min. 1 garasje-/carportplass og 1 oppstillingsplass per boenhet på egen tomt.
BK5	Min. 1 garasje-/carportplass per boenhet på egen tomt. Boenhetene har felles gjesteparkering innenfor f_P2.
BK6	Min. 1 garasje-/carportplass og 1 oppstillingsplass per boenhet på egen tomt.
BK7	Min. 1 garasje-/carportplass per boenhet på egen tomt. Boenhetene har felles gjesteparkering innenfor f_P2.
BK8	Min. 1 garasje-/carportplass og 1 oppstillingsplass per boenhet på egen tomt.
BK9	Min. 1 garasje-/carportplass per boenhet på egen tomt. Boenhetene har felles gjesteparkering innenfor f_P2.
BK10	Min. 1 garasje-/carportplass og 1 oppstillingsplass per boenhet på egen tomt.
BK11	Min. 1 garasje-/carportplass og 1 oppstillingsplass per boenhet på egen tomt.

Parkeringsplass f_P1 felles for feltene BK1 og BK2, og parkeringsplass f_P2 er felles for feltene BK5, BK7 og BK9. Minimum 5 % av regulerte parkeringsplasser skal være tilpasset bevegelseshemmede.

Innenfor regulert område f_C1 skal det etableres 5 carporter som er felles for felt BK1. Innenfor regulert område f_C2 skal det etableres 2 carporter som er felles for felt BK2.

Det skal settes av plass for min. **2 sykkelparkeringer per bolig**. Innenfor feltene BF, B og BK3-BK11 skal sykkelparkering løses på egen tomt. Felt BK1 skal ha sykkelparkering innenfor regulert område f_S, og felt BK2 skal ha sykkelparkering i private boder i regulert anlegg f_C2. Det tillates at regulert sykkelparkering f_S etableres med takoverbygg.

Carporter og parkeringsareal inngår ikke i beregningsgrunnlaget for BRA som grunnlag for utregning av bil- og sykkelparkering.

3.6 Kommunaltekniske installasjoner og infrastruktur

Vann og avløpsnett skal etableres iht. Kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet.

Tiltak for fordrøyning kan legges i regulerte friområder, uteoppholdsareal eller lekeplasser. Innenfor regulert areal for friområde skal det opparbeides åpen fordrøyning, som skal anlegges med en rensefunksjon for å få minst mulig partikkelavrenning fra området ut i Roslandsåna. **Avrenning må hindres både under anleggsfase og etter ferdigstillelse av tiltak. Masser må ikke lagres i tilknytning til vassdrag, men i god avstand fra Roslandsåna.** Plan for overvannsbehandling skal utarbeides i forbindelse med teknisk plan. Planene skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av Time kommune.

3.7 Støy

Boligbebyggelsen og uteoppholdsareal skal støyskjermes iht. Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, samt utarbeidet trafikkstøyvurdering, rapport 10868600-0-R01:

- **Det skal etableres skjermingstiltak på lekeplasser og langs friareal, samt i noen tilfeller lokalt ved boenhet. Støynivå skal ikke overstige 55 dBA.**
- **Det skal legges til rette for å plassere minst ett soverom mot stille side, fortrinnsvis mot vest, evt. mot innglasset balkong eller lokalt avskjermet del av fasade der det ikke er mulig å plassere soverommet mot stille side uten tiltak.**
- **Fasadetiltak må påregnes for noen boliger for å oppnå tilfredsstillende innendørs støynivå på 30 dBA.**

Støyretningslinje T-1442/2016 skal også følges mht. støy i bygge- og anleggsperioden.

Det skal opparbeides støyskjermer iht. plankart. Deler av støyskjerm ved f_Lek3 skal etableres med glassfelt for å sikre innsyn til lekeareal. Innenfor friområde, o_Friområde, skal det anlegges støyskjerming iht. utarbeidet støyrapport i form av støyskjerm, støyvoll eller en kombinasjon av voll og skjerm. Støyskjermingen skal maksimalt ha en total høyde på 4,0 m relativt eksisterende terreng.

Ved søknad om byggetillatelse må det dokumenteres løsninger som er nødvendige for å tilfredsstille støyforskriftens krav.

3.8 Planer for massehåndtering og håndtering av matjord

Det skal utarbeides en massedisponeringsplan i tråd med Regionalplan for massehandtering på Jæren. I forbindelse med opparbeidelse av de ulike delfeltene skal det redegjøres for håndtering av evt. overskuddsmasse fra byggeområdene og matjordressurser. Matjord som blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk, primært til jordbruksformål.

3.9 Eksisterende nettanlegg

Dersom planen forutsetter at eksisterende nettanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer. Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene.

3.10 Grunnforhold

Ved utbygging skal anbefalinger i utarbeidet rapport tilhørende utførte grunnundersøkelser, rapport 218259-RIS-RAP-001, følges for å sikre planlagt bebyggelse og anlegg.

3.11 Grunnvann

Ved masseutskiftning i områdene nær eksisterende nabobebyggelse må nåværende grunnvannstand ved bebyggelse dokumenteres, og det må sikres at grunnvannstand opprettholdes ved gjennomføring av tiltak for å forhindre setningsskader på nabobebyggelsen.

3.12 Adkomst eiendom gnr. 3, bnr. 322

Det tillates etablert avkjørsel fra o_V2 til eiendom gnr./bnr. 3/322 såfremt eksisterende avkjørsel stenges. Ved etablering av ny avkjørsel skal den etableres minimum 10 meter fra kryss mellom o_V1 og o_V2, og maksimum 25 meter fra samme kryss.

3.13 Avstand fv. 44

I en avstand på 30 meter fra eksisterende vegmidte til fv. 44 tillates det ikke arealbruk eller oppføring av konstruksjoner som strider imot det Statens Vegvesen kan tillate, som f.eks. faste installasjoner eller areal til parkering og nødvendig lagring. Det tillates at adkomstveger, o_V2 og o_V7, overskrider gitt avstand med maksimalt 1,5 meter.

§ 4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse

4.1.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelsen

Utnyttelse

Maksimal utnyttelse for bebyggelse er angitt for hver hvert delfelt og på plankart.

Byggegrenser og plassering

Boligbebyggelse skal plasseres innenfor regulert byggegrense. Det tillates at frittliggende garasjer/carporter og garasjer/carporter som er sammenbygd med boligen eller som inngår i boligens bygningskropp overskrider angitt byggegrense. Garasje/carport skal legges minimum 1 meter fra regulert trafikkareal.

Bebyggelse skal høydeplasseres som angitt i plankart med kote TG = topp gulv 1.etasje. Innenfor delfelt BK1 og BK3-BK11 er et angitt maksimum og minimumsverdier for TG ettersom det ikke er regulert inn tomtegrenser på feltene. Alle gitte høyder kan justeres +/- 0,5 meter ved søknad om bygging.

Byggehøyder boliger

Maks gesimshøyde og maks mønehøyde er angitt i bestemmelser for det enkelte delfelt. Angitte bygningshøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.2 Boligbebyggelse (B)

Antall boliger: 2 eneboliger

BRA: maks BRA=350 m² per tomt

Takform: Bebyggelsen skal ha saltaksform. Møne skal ligge i øst-vest retning.

Byggehøyde: Maks gesimshøyde 8,0 meter, og maks mønehøyde 9,0 meter.

Bod: Bod på 5 m² tillates etablert utenfor regulert byggegrense. Plassering av bod skal vises i tegninger som leveres ved byggesøknad.

Det tillates at bebyggelsen etableres med garasje/carport som inngår i bygningskroppen. Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Pergola, halvtak, boder og andre tilhørende elementer skal gis en utforming som samsvarer med boligen og tillates oppført utenfor byggegrense.

Hagedybde skal være minimum 8 meter, og privat uteoppholdsareal skal minimum utgjøre 50 m². Det kan etter søknad tillates oppsatt levegg/gjerde med høyde inntil 1,8 meter og lengde på inntil 3,0 meter fra bygningskropp i nabogrense.

Det tillates at boliger oppføres nærmere enn 8 meter såfremt krav til brannsikkerhet ivaretas.

4.1.3 Frittliggende boligbebyggelse (BF)

Antall boliger: 1 enebolig

BYA: Maks 40 % BYA

Takform: Bebyggelsen skal ha saltaksform. Møne skal ligge i øst-vest retning.

Byggehøyde: Maks gesimshøyde 8,0 meter, og maks mønehøyde 9,0 meter.

Bod: Det tillates etablert bod utenfor regulert byggegrense.

4.1.4 Konsentrert boligbebyggelse (BK1)

Antall boliger: 5 rekkehus

BRA: Maks BRA=525 m²

Takform: Bebyggelsen kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak.

Byggehøyde: Maks gesimshøyde 8,0 meter, og maks mønehøyde 9,0 meter. Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som øvre gesimshøyde.

Bod: Bod på 5 m² tillates etablert utenfor regulert byggegrense. Plassering av bod skal vises i tegninger som leveres ved byggesøknad.

Bebyggelsen innenfor delfeltet skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Hagedybde skal i gjennomsnitt være minimum 8 meter fra fasade til formålsgrense. Privat uteoppholdsareal skal minimum utgjøre 40 m² per boenhet. Det kan etter søknad tillates oppsatt levegg/gjerde med høyde inntil 1,8 meter og lengde på inntil 3,0 meter fra bygningskropp i nabogrense.

4.1.5 Konsentrert boligbebyggelse (BK2)

Antall boliger: 10 leiligheter

BRA: maks BRA=1700 m²

Takform: Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Byggehøyde: Maks gesimshøyde er 10,0 meter. Det tillates at heis-/trappehus overstiger maksimalhøyde med inntil 1,0 meter.

- Balkonger: Det tillates etablert balkonger som overskrider gitt byggegrense mot sør og vest med maksimalt 2,0 meter.
- Parkering: Blokk etableres med inntrukket 1. etasje hvor det anlegges 8 carportplasser for leilighetene i blokken. I tillegg skal det anlegges to carportplasser innenfor regulert formål f_C2.
- Boder: Det skal etableres 10 boder på minimum 5 m² innenfor regulert formål f_C2.

4.1.6 Konsentrert boligbebyggelse (BK3)

Antall boliger: 2-3 eneboliger/eneboliger i rekke

BRA: Maks BRA=900 m²

Takform: Bebyggelsen skal ha saltaksform. Møne skal ligge i øst-vest retning.

Byggehøyde: Maks gesimshøyde 8,0 meter, og maks mønehøyde 9,0 meter.

Bod: Bod på 5 m² tillates etablert utenfor regulert byggegrense. Plassering av bod skal vises i tegninger som leveres ved byggesøknad.

Det tillates at bebyggelsen etableres med garasje/carport som inngår i bygningskroppen. Bebyggelsen innenfor delfeltet skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Privat uteoppholdsareal skal minimum utgjøre 50 m². Det kan etter søknad tillates oppsatt levegg/gjerde med høyde inntil 1,8 meter og lengde på inntil 3,0 meter fra bygningskropp i nabogrense.

4.1.7 Konsentrert boligbebyggelse (BK4)

Antall boliger: 5-6 rekkehus

BRA: Maks BRA=1250 m²

Takform: Bebyggelsen kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak.

Byggehøyde: Maks gesimshøyde 8,0 meter, og maks mønehøyde 9,0 meter. Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som øvre gesimshøyde.

Bod: Bod på 5 m² tillates etablert utenfor regulert byggegrense. Plassering av bod skal vises i tegninger som leveres ved byggesøknad.

Det tillates at bebyggelsen etableres med garasje/carport som inngår i bygningskroppen. Bebyggelsen innenfor delfeltet skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Hagedybde skal være minimum 8 meter, og privat uteoppholdsareal skal minimum utgjøre 50 m². Det kan etter søknad tillates oppsatt levegg/gjerde med høyde inntil 1,8 meter og lengde på inntil 3,0 meter fra bygningskropp i nabogrense.

4.1.8 Konsentrert boligbebyggelse (BK5)

Antall boliger: 4 rekkehus

BRA: Maks BRA=800 m²

Takform: Bebyggelsen kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak.

Byggehøyde: Maks gesimshøyde 8,0 meter, og maks mønehøyde 9,0 meter. Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som øvre gesimshøyde.

Bod: Bod på 5 m² tillates etablert utenfor regulert byggegrense. Plassering av bod skal vises i tegninger som leveres ved byggesøknad.

Det tillates at bebyggelsen etableres med garasje/carport som inngår i bygningskroppen. Bebyggelsen innenfor delfeltet skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Hagedybde skal være minimum 8 meter, og privat uteoppholdsareal skal minimum utgjøre 50 m². Det kan etter søknad tillates oppsatt levegg/gjerde med høyde inntil 1,8 meter og lengde på inntil 3,0 meter fra bygningskropp i nabogrense.

4.1.9 Konsentrert boligbebyggelse (BK6)

Antall boliger: 4-5 rekkehus

BRA: Maks BRA=1000 m²

Takform: Bebyggelsen kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak.

Byggehøyde: Maks gesimshøyde 8,0 meter, og maks mønehøyde 9,0 meter. Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som øvre gesimshøyde.

Bod: Bod på 5 m² tillates etablert utenfor regulert byggegrense. Plassering av bod skal vises i tegninger som leveres ved byggesøknad.

Det tillates at bebyggelsen etableres med garasje/carport som inngår i bygningskroppen. Bebyggelsen innenfor delfeltet skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Hagedybde skal være minimum 8 meter, og privat uteoppholdsareal skal minimum utgjøre 50 m². Det kan etter søknad tillates oppsatt levegg/gjerde med høyde inntil 1,8 meter og lengde på inntil 3,0 meter fra bygningskropp i nabogrense.

4.1.10 Konsentrert boligbebyggelse (BK7)

Antall boliger: 5 rekkehus

BRA: Maks. BRA=1000 m²

Takform: Bebyggelsen kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak.

Byggehøyde: Maks gesimshøyde 8,0 meter, og maks mønehøyde 9,0 meter. Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som øvre gesimshøyde.

Bod: Bod på 5 m² tillates etablert utenfor regulert byggegrense. Plassering av bod skal vises i tegninger som leveres ved byggesøknad.

Det tillates at bebyggelsen etableres med garasje/carport som inngår i bygningskroppen.

Bebyggelsen innenfor delfeltet skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Hagedybde skal være minimum 8 meter, og privat uteoppholdsareal skal minimum utgjøre 50 m². Det kan etter søknad tillates oppsatt levegg/gjerde med høyde inntil 1,8 meter og lengde på inntil 3,0 meter fra bygningskropp i nabogrense.

4.1.11 Konsentrert boligbebyggelse (BK8)

Antall boliger: 5-6 rekkehus

BRA: Maks. BRA=1250 m²

Takform: Bebyggelsen kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak.

Byggehøyde: Maks gesimshøyde 8,0 meter, og maks mønehøyde 9,0 meter. Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som øvre gesimshøyde.

Bod: Bod på 5 m² tillates etablert utenfor regulert byggegrense. Plassering av bod skal vises i tegninger som leveres ved byggesøknad.

Det tillates at bebyggelsen etableres med garasje/carport som inngår i bygningskroppen.

Bebyggelsen innenfor delfeltet skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Hagedybde skal være minimum 8 meter, og privat uteoppholdsareal skal minimum utgjøre 50 m². Det kan etter søknad tillates oppsatt levegg/gjerde med høyde inntil 1,8 meter og lengde på inntil 3,0 meter fra bygningskropp i nabogrense.

4.1.12 Konsentrert boligbebyggelse (BK9)

Antall boliger: 4-5 rekkehus

BRA: Maks BRA=1000 m²

Takform: Bebyggelsen kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak.

Byggehøyde: Maks gesimshøyde 8,0 meter, og maks mønehøyde 9,0 meter. Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som øvre gesimshøyde.

Bod: Bod på 5 m2 tillates etablert utenfor regulert byggegrense. Plassering av bod skal vises i tegninger som leveres ved byggesøknad.

Det tillates at bebyggelsen etableres med garasje/carport som inngår i bygningskroppen. Bebyggelsen innenfor delfeltet skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Hagedybde skal være minimum 8 meter, og privat uteoppholdsareal skal minimum utgjøre 50 m2. Det kan etter søknad tillates oppsatt levegg/gjerde med høyde inntil 1,8 meter og lengde på inntil 3,0 meter fra bygningskropp i nabogrense.

4.1.13 Konsentrert boligbebyggelse (BK10)

Antall boliger: 4-5 rekkehus

BRA: Maks. BRA=1000 m2

Takform: Bebyggelsen kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak.

Byggehøyde: Maks gesimshøyde 8,0 meter, og maks mønehøyde 9,0 meter. Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som øvre gesimshøyde.

Bod: Bod på 5 m2 tillates etablert utenfor regulert byggegrense. Plassering av bod skal vises i tegninger som leveres ved byggesøknad.

Det tillates at bebyggelsen etableres med garasje/carport som inngår i bygningskroppen. Bebyggelsen innenfor delfeltet skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Hagedybde skal være minimum 8 meter, og privat uteoppholdsareal skal minimum utgjøre 50 m2. Det kan etter søknad tillates oppsatt levegg/gjerde med høyde inntil 1,8 meter og lengde på inntil 3,0 meter fra bygningskropp i nabogrense.

4.1.14 Konsentrert boligbebyggelse (BK11)

Antall boliger: 5 eneboliger

BRA: Maks. BRA=1500 m2

Takform: Bebyggelsen kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak.

Byggehøyde: Maks gesimshøyde 8,0 meter, og maks mønehøyde 9,0 meter. Ved bruk av pulttak er mønehøyde å regne som øvre gesimshøyde.

Bod: Bod på 5 m2 tillates etablert utenfor regulert byggegrense. Plassering av bod skal vises i tegninger som leveres ved byggesøknad.

Det tillates at bebyggelsen etableres med garasje/carport som inngår i bygningskroppen. Bebyggelsen innenfor delfeltet skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Det tillates at boligene oppføres nærmere enn 8 meter såfremt krav til brannsikkerhet ivaretas.

Hagedybde skal være minimum 8 meter, og privat uteoppholdsareal skal minimum utgjøre 50 m². Det kan etter søknad tillates oppsatt levegg/gjerde med høyde inntil 1,8 meter og lengde på inntil 3,0 meter fra bygningskropp i nabogrense.

4.2 Carportanlegg for boligbebyggelse

Innenfor regulert område, f_C1, skal det oppføres 5 carportplasser for boligbebyggelse innenfor felt BK1. Anlegget kan oppføres med pulttak eller flatt tak, og maksimal gesimshøyde er 3,0 meter.

Innenfor regulert område, f_C2, skal det oppføres 2 carportplasser for boligbebyggelse innenfor felt BK2. I tillegg skal det etableres 10 boder på minimum 5 m² som er felles for BK2. Anlegget kan oppføres med pulttak eller flatt tak, og maksimal gesimshøyde er 3,0 meter.

4.3 Renovasjonsanlegg

Områdene regulert til renovasjon skal benyttes til avfallshåndtering med nedgravd løsning. F_R1 skal være felles for felt B og BK1-BK6, og f_R2 skal være felles for felt BK7-BK11. Det skal minimum etableres 3 fraksjoner innenfor hvert område regulert til renovasjon, f_R1 og f_R2. Ved behov kan det etableres opptil 5 fraksjoner ved f_R1 og 4 fraksjoner ved f_R2. For eksisterende enebolig på felt BF opprettholdes dagens renovasjonsløsning med søppeldunker på egen tomt.

4.4 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal f_U er felles for bebyggelsen på delfelt BK1 og BK2. Det skal utarbeides utomhusplan i henhold til § 3.2.

4.5 Lekeplass

Sandlekeplass f_Lek1 er felles for delfeltene BF, B og BK1-BK6. Kvartalslekeplass f_Lek2 er felles for hele planområdet.

Sandlekeplass f_Lek3 er felles for delfeltene BK7-BK10.

Innenfor regulert friområde skal det opparbeides en felles sandlekeplass på minimum 150 m² for delfelt BK11.

Regulert kvartalslekeplass oppfyller ikke krav til størrelse i kommuneplanens bestemmelser. Ved utbygging skal derfor eksisterende friområde/lekeplass vest for f_Lek2, eiendom 3/306, oppgrades.

Lekeplassene skal opparbeides på en slik måte at den er mest mulig tilgjengelig etter prinsippene for universell utforming. Lekeplasser skal ha sol på minst 50 % av arealet ved jevndøgn kl. 15. Detaljer skal fremkomme i utomhusplan i målestokk 1:200 som skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

4.6 Forstøtningsmur

Ved behov kan det etableres forstøtningsmurer iht. plankart, eventuelt kan høydeforskjeller opptas ved hjelp av skråninger.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Veg

Opparbeiding av veger skal utføres etter tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet. F_V3 er felles adkomstveg for B, BK1, BK2 og BK3, og f_V4 er felles adkomstveg for BK2.

5.2 Fortau

Fortau er offentlig.

5.3 Gangveg

Felles gangveger skal opparbeides med bredder iht. plankart og ha asfaltdekke. F_G2 er felles for felt BK1.

5.4 Gang-/sykkelveg

Felles gang- /sykkelveg, f_GS, skal opparbeides med bredde iht. plankart og ha asfaltdekke. Gang-/sykkelvegen skal kunne benyttes som nødadkomst for utrykningskjøretøy.

5.5 Annen veggrunn – grøntanlegg

O_AVG er offentlig.

F_AVG er felles.

§ 6. Grønnstruktur

6.1 Friområde

Friområde er offentlig, og området kan opparbeides med ulike typer beplantning, busker og trær, samt møblering i form av bord og benker. Friområdet skal ha en utforming som ivaretar forholdet til Roslandsåna.

Det skal etableres en felles sandlekeplass på minimum 150 m² innenfor området.

Det skal anlegges gang-/sykkelveg gjennom friområdet som forbinder bebyggelsesområdene i planen med eksisterende undergang som krysser fv. 44. Det tillates også anlagt stier med grusdekke innenfor regulert friområde.

Innenfor området skal det etableres et fordrøyningsbasseng. Bassenget skal opparbeides på en slik måte at det tilfører kvalitet til omkringliggende friområde. Utformingen av bassenget skal ta hensyn til fare for drukning, og opparbeides med randsoner bestående av runde steiner. Randsonens bredde skal være min. 1,5 meter. Bassenget skal anlegges med en rensefunksjon mht. mulig partikkelavrenning til Roslandsåna.

§ 7. Hensynssone

7.1 Frisikt – H140

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

7.2 Flomfare – H320

Bebyggelse innenfor fareområde H_320 skal plasseres på flomsikkert nivå iht. 200-årsflom inkl. 30 cm sikkerhetsmargin, det vil si på minimum kotehøyde 19,4.

7.3 Naturmiljø – H560

Området skal ha naturlig stedegen vegetasjon og ikke opparbeides med parkpreg.

§ 8. Rekkefølgekrav

- I. Det skal foreligge godkjente tekniske detaljplaner, utomhusplan for offentlig- og fellesareal, samt massedisponeringsplan i tråd med *Regionalplan for massehandtering på Jæren før anleggsarbeider blir tillatt igangsatt.*
- II. Før brukstillatelse kan gis for B og BK1-BK7 må o_V2, f_V3, f_V4, o_V7, f_P1, f_U, f_lek1, f_lek2, f_R1, f_G1, f_G2, f_GS og o_Friområde være ferdig opparbeidet.
- III. Før brukstillatelse kan gis for BK8-BK11 må o_V2, o_V7, f_V5, f_P2, f_lek3, f_R2, f_GS, og o_Friområde være ferdig opparbeidet.
- IV. Løsning for vann og avløp skal opparbeides i takt med utbyggingen. Før det gis brukstillatelse skal fordrøyningsbasseng etableres.
- V. Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foretas innmålinger av eksisterende bygg og tilhørende anlegg på følgende eiendommer gnr. 3, bnr. 483, 484, 485, 486, 487 og 488. Eventuelle tiltak mht. grunnforhold skal dokumenteres ivaretatt i bygge/rammesøknad og i tekniske planer.
- VI. Bygg og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold før brukstillatelse gis.
- VII. Overvannsledninger og spillvannsledninger som krysser planområdet og er i konflikt med regulerte byggeområder må legges om før det kan gi byggetillatelse for boliger i aktuelt delfelt.

19.12.17 CB

Revidert 17.04.18 TH

Revidert 18.04.18 HT

