

Plannummer 0537.00**REGULERINGSPLAN FOR BUSTADER****I THEODOR DAHLS VEG 66 OG 70, KVERNALAND**

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING

PlanID 1121.0537.00

Saksnummer 20/2666

1. PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å legge til rette for 16 nye boenheter innenfor planområdet, med tilhørende uteoppholdsareal, lekeplass og parkering. I tillegg omstruktureres eksisterende offentlige parkeringsplass som ligger i planområdet.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal det foreligge utomhusplan som viser planlagt bebyggelse på eiendommen, eksisterende og planlagt terreng, forstøtningsmurer, eventuell bilparkering, sykkelparkering og uteoppholdsareal.

2.2 Miljøoppfølging

2.2.1 Rene gravmasser skal gjenbrukes innen planområdet. Eventuell overskuddsmasse skal leveres til gjenbruk ved mottak som er godkjent.

2.2.2 Tiltak innenfor planområdet skal ikke bidra til spredning av uønskede plantearter.

2.3 Høyder

Kotehøyder for maks gesims er angitt i plankartet

2.4 Tilgjengelighet

Minimum 40 % av de nye boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

2.5 Blågrønn faktor

Ved utforming av området skal det oppnås en blågrønn-faktor på 0,7 eller bedre.

2.6 Parkering

2.6.1 Det skal legges til rette for min 1 og maks 2 biloppstillingsplasser pr boenhet i BKS1, og 1,3 biloppstillingsplasser pr boenhet i BBB1, inklusive gjesteparkering.

2.6.2 Det skal etableres parkeringsanlegg i u-etasje under felt BBB1, der det skal settes av minimum 5% parkering for bevegelseshemmede.

2.6.3 For alle boenheter innen planområdet skal det settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

2.6.4 For boenheter innen BKS1 kan sykkelparkeringsplasser inngå i bodareal.

2.6.5 Sykkelparkeringsplassene for BBB1 skal i hovedsak plasseres i parkeringsskjeller. Det skal anlegges minimum 8 sykkelparkeringsplasser utendørs på bakkeplan, i tilknytning

til inngangspartier. Sykkelparkeringsplasser på bakkeplan skal overdekkes og inngår ikke i totalt BRA.

2.7 Overvann

- 2.7.1 Det skal innenfor planområdet etableres fordrøyningsanlegg som er dimensjonert for å håndtere 20-årsregn.
- 2.7.2 Flomveier skal sikres i samsvar med VA-rammeplan.
- 2.7.3 Arealbruksendringer skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem.
- 2.7.4 Teknisk infrastruktur for vann og avløp utformes i samsvar med VA-rammeplan.

2.8 Tekniske planer

- 2.8.1 Trafikkanlegg skal opparbeides etter tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk veinorm for Sør-Rogaland, sist revidert 8. februar 2017.
- 2.8.2 Tekniske planer skal sendes Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.

2.9 Støy

- 2.9.1 Sammen med søknad om igangsetting skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak.
- 2.9.2 Støytiltakene skal sikre støynivå under L_{den} 55dB for rom med støyfølsom bruk og uteoppholdsarealer, jf. T-1442.
- 2.9.3 Alle boenheter skal ha minst ett soverom mot stille side eller etablere kompenserende tiltak der dette ikke er mulig.
- 2.9.4 Fasadeisolasjon på minst $R'w = 30$ d må benyttes dersom døgnekvivalent støynivå er over $L_{den} = 55$ dB.

2.10 Estetikk

- 2.10.1 Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.
- 2.10.2 Hovedmaterialer skal være tre, tegl eller murpuss, men det tillates innslag av fasadeplater.

2.11 Terreng/ forstøtningsmur

- 2.11.1 Langs vestlig plangrense skal eksisterende mur videreføres og/ eller reetableres.
- 2.11.2 Der det er behov for ny mur skal denne oppføres som naturstein, eller som kombinasjon av naturstein og betong.
- 2.11.3 Over muren skal det etableres gjerde i transparent materiale, eller med transparente partier.
- 2.11.4 Gjerdet skal også ha innslag av støyreducerende elementer.

2.12 Sikringstiltak – anleggsperiode

- 2.12.1 Ved utbygging av felt BKS1 og BBB1 skal det i anleggsperioden etableres midlertidig anleggsveg fra Theodor Dahls veg.
- 2.12.2 Det tillates kjøring over o_SF og o_SVG1 i anleggsperioden.
- 2.12.3 Det skal dokumenteres hvordan trafiksikkerhet for myke trafikanter ivaretas i anleggsperioden.
- 2.12.4 Ådalen barnehage skal sikres parkeringsmuligheter gjennom anleggsperioden.
- 2.12.5 Under anleggsperioden skal det etableres sedimenteringsløsning innenfor o_G, i samsvar med VA-rammeplan. Sedimenteringsløsningen skal hindre at utslipp av partikkelholdig overvann når Frøylandsbekken. Jevnlig vedlikehold i form av inspeksjon og prøvetaking skal dokumenteres.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Boligbebyggelse konsentrert (BKS1)

- 3.1.1.1 Innenfor BKS tillates det etablert 5-6 boenheter i form av rekkehus, med inntil tre etasjer.
- 3.1.1.2 Boligene skal ha flatt tak, og det tillates takterrasse over deler av andre etasje i bebyggelsen.
- 3.1.1.3 Det tillates maks 900 m² BRA innenfor felt BKS1.
- 3.1.1.4 Garasje/ carport tillates etablert sammenbygget med bolig, med maks gesimshøyde 3,2 meter.
- 3.1.1.5 Boder tillates plassert i eiendomsgrense.
- 3.1.1.6 Privat uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 50 m² pr. boenhet.

3.1.2 Boligbebyggelse konsentrert (BBB1)

- 3.1.2.1 Innenfor BBB1 tillates det etablert 8-10 boenheter i form av lavblokk med inntil fire etasjer.
- 3.1.2.2 Bebyggelsen skal ha flatt tak.
- 3.1.2.3 Det tillates maks 1300 m² BRA innenfor felt BBB1.
- 3.1.2.4 Det skal være en blanding av ulike boligstørrelser minimum 10 % av boligene innenfor felt BBB1 skal være mellom 60-80 m² BRA.
- 3.1.2.5 Minimum 50 % av boligene skal være større enn 80 m² BRA.
- 3.1.2.6 Det tillates ikke leiligheter under 50 m².
- 3.1.2.7 Det skal etableres parkeringsanlegg under bakken innenfor BBB1. Areal under bakken regnes ikke med i BRA.
- 3.1.2.8 Privat uteoppholdsareal på balkong skal utgjøre minimum 6 m² pr boenhet.

3.1.3 Renovasjon (o_BRE)

- 3.1.3.1 Innenfor felt o_BRE skal det anlegges renovasjonsløsning med nedgravde containere.

3.1.4 Uteoppholdsareal (f_BUT1-2)

- 3.1.4.1 f_BUT1-2 er felles for alle boenheter innenfor felt BBB1.
- 3.1.4.2 Det stilles krav om minimum 50 m² felles uteoppholdsareal pr boenhet innenfor BBB1.
- 3.1.4.3 Lekeplass kan inngå i felles uteoppholdsareal.
- 3.1.4.4 Lekeplass, og alle private- og felles uteoppholdsarealer i planområdet skal ha minimum 50% sol kl. 15.00 vårjevndøgn.
- 3.1.4.5 Felles uteoppholdsareal tillates delvis etablert på lokk over parkeringsanlegg.
- 3.1.4.6 Det skal sikres tilstrekkelig jorddybde til at det kan plantes mindre trær og busker.
- 3.1.4.7 Uteoppholdsareal skal anlegges med vegetasjon og sittegrupper.
- 3.1.4.8 Innenfor f_BUT1 langs formålsgrænse til BBB1 skal det anlegges gjerde som skille til private uteoppholdsarealer. Eksisterende vegetasjon og trær innenfor f_BUT1 skal tilstrebes bevart.

3.1.5 Lekeplass (f_BLK)

- 3.1.5.1 f_BLK er felles for alle boenheter innenfor planområdet.
- 3.1.5.2 Lekeplassen skal opparbeides som sandlekeplass på lokk over parkeringsanlegg, og skal være min 150 m².
- 3.1.5.3 Lekeplassen skal etableres med gjerde i 1,2 meters høyde over mur i vest og i formålsgrænse mot f_SPA og f_SV2.

3.1.5.4 Langs formålsgrensen mot BBB1 skal det anlegges hekk og lavere gjerde.

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

3.2.1 Offentlig vei (o_SV1)

3.2.1.1 o_SV1 reguleres offentlig, og skal etableres iht gjeldende vegnorm for Sør-Rogaland.

3.2.2 Felles vei (f_SV2-3)

3.2.2.1 f_SV2 er felles for alle boenheter innenfor felt BBB1

3.2.2.2 f_SV3 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS1 og BBB1 og skal etableres med delvis permeabelt dekke.

3.2.3 Felles gangvei (f_SGG)

3.2.3.1 Felt f_SGG er felles for alle boenheter i planområdet.

3.2.3.2 Gangvegen skal gi trinnløs adkomst til lekeplass fra f_BLK.

3.2.4 Offentlig annen veggrunn – teknisk (o_SVT)

3.2.4.1 o_SVT skal opparbeides overkjørbart for å sikre tilstrekkelig manøvreringsareal og oppstillingsplass for renovasjonsbil.

3.2.5 Offentlig annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-2)

3.2.5.1 Innenfor felt o_SVG1-2 tillates ikke faste installasjoner som kan være til hinder for framkommelighet for brannbil til bestemmelsesområde #2.

3.2.6 Offentlig parkering (o_SPA)

3.2.6.1 Innenfor o_SPA skal det være parkering for Ådalen barnehage.

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

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

4.1.1 Frisiktsone (H140)

4.1.1.1 Det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over vegbanenivå.

4.1.2 Faresone – flom (H320)

4.1.2.1 Før eventuelle tiltak innen sonen skal det utvises særlig aktsomhet knyttet til flom.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER (§12-7)

5.1 Bestemmelsesområde #1

5.1.1 Areal innenfor bestemmelsesområde #1 tillates benyttet til renovasjonsanlegg.

5.1.2 Bebyggelse i tiliggende boligfelt kan etableres med en minsteavstand på 1 meter fra vegg til ytterkant av nedgravd beholder.

5.2 Bestemmelsesområde #2

5.2.1 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det være oppstillingsplass for brannbil.

5.2.2 Dekke må være overkjørbart og fri for hindringer.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse

6.1.1 Før det kan gis rammetillatelse innenfor planområdet må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

6.1.1.1 Utomhusplan i målestokk 1:200 for all grønnstruktur som skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, beplantning, lekeutstyr, adkomster, skilting, vannavrenning, sykkelparkering og andre faste elementer. Utomhusplanen skal være basert på prinsippene om universell utforming.

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

6.2.1.1 Kommunaltekniske planer.

6.2.1.2 Dokumentasjon på avbøtende tiltak i forhold til støy både for bygg og i forhold til uteoppholdsarealer.

6.2.1.3 Dokumentasjon for hvordan trafikksikkerhet for myke trafikanter ivaretas i anleggsperioden

6.2.1.4 Undersøkelse av forurensning i grunn. anbefalte tiltak og planlagt oppfølging i forhold til eventuell forurensning i grunn skal dokumenteres.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest innen planområdet må følgende være etablert /ferdig opparbeidet:

6.3.1.1 Felt o_SV1: Offentlig vei

6.3.1.2 Felt f_SV3: Felles vei

6.3.1.3 Felt o_SGS: Offentlig gang- og sykkelvei

6.3.1.4 Felt f_SGG: Felles gangvei

6.3.1.5 Felt o_SPA: Parkering

6.3.1.6 Felt o_BRE: Renovasjon

6.3.1.7 Felt o_SVG1-2: Offentlig annen veggrunn, grønt

6.3.1.8 Felt o_SVT: Offentlig annen veggrunn, teknisk

6.3.1.9 Felt o_G: Offentlig grønnstruktur

6.3.1.10 Fordrøyningsanlegg og flomveier i samsvar med VA-rammeplan

6.3.2 Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BBB1 må følgende være etablert/ ferdig opparbeidet:

6.3.2.1 Felt f_SV2: Innkjøring til parkeringskjeller

6.3.2.2 Felt f_SPA: Parkeringsanlegg under bakken

6.3.2.3 Felt f_BUT1-2: Felles uteoppholdsareal

6.3.2.4 Felt f_BLK: Felles lekeplass

6.3.3 Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BBB1 må følgende være etablert/ ferdig opparbeidet:

6.3.3.1 Felt f_SV2; innkjøring til parkeringskjeller

6.3.3.2 Felt f_SPA; parkeringsanlegg under bakken

6.3.3.3 Felt f_BUT1-2; felles uteoppholdsareal

6.3.3.4 Felt f_BLK; felles lekeplass

6.3.4 Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BKS1 skal det, dersom felt BLK1 ikke er opparbeidet, være tilrettelagt for naturlige lekemiljøer innenfor BLK1 og deler av BBB1 med naturlig vegetasjon som gress og steiner.