

Plannummer 0551.00**DETALJREGULERING FOR BUSTADER I BLÅBERGET II,
KVERNALAND**

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0551.00

Saksnummer 22/4875

1. PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av boliger i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1. Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**2.1.1. Teknisk infrastruktur**

2.1.1.1. Teknisk infrastruktur skal opparbeides iht. kommunalteknisk norm. Løsninger for vann, avløp og overvann skal opparbeides iht. prinsipper i VA-rammeplan.

2.1.2. Bekkeløp

2.1.2.1. Eksisterende bekkeløp innenfor området skal være åpent. Det tillates at bekken legges i rør under kjøreveg f_KV1.

2.1.2.2. Gjerde eller tett hekk/vegetasjon skal etableres for å ivareta sikkerhet langs bekkeløp. Etableres i privat hageareal der det er fordelaktig.

2.1.2.3. Inngrep og fjerning av fremmede arter og vegetasjon i kantsonen skal utføres etter vurdering gjort i notat om naturmangfold datert 22.05.2023 eller i samarbeid med biolog. Ved reetablering av vegetasjon skal det benyttes stedegne arter.

2.1.2.4. Det tillates ikke forurensningstilførsler (inkludert partikler) til vassdraget. Dette gjelder også i anleggsperioden.

2.1.2.5. Dersom det gjøres tiltak i vassdrag må det søkes om tillatelse hos Rogaland Fylkeskommune i tråd med Vannressursloven.

2.1.3. Høyde på nederste plan (TG)

2.1.3.1. Plankartet angir høyde på nederste plan – overkant ferdig gulv. MB angir maks byggehøyde.

2.1.3.2. Regulert topp gulv er maks kotehøyde, det tillates lavere kotehøyde på topp gulv.

2.2. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.2.1. Støy

- 2.2.1.1. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.
- 2.2.1.2. Boligene skal ha tilgang til privat uteområde med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.
- 2.2.1.3. Det skal oppføres støyskjerm iht. plankart med høyde min. 1,6 meter over tilstøtende hageareal. Støyskjerm skal plasseres innenfor BK1, f_FRI1, BF1.
- 2.2.1.4. Boliger skal ha minst et soverom med luftemulighet mot stille side.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BK1, BF1 og BF2)

- 3.1.1.1. Parkering for sykkel
Det skal settes av plass til minimum 3 sykkeloppstillingsplasser pr boenhet.
Sykkelparkering skal løses innenfor egen tomt.
- 3.1.1.2. Privat uteoppholdsareal
Hver boenhet skal ha minimum 50m² sammenhengende privat uteoppholdsareal på bakkeplan. Minimum 50% av minstekravet skal ha sol ved vårjevndøgn kl 15 og sommersolverv kl 18.
- 3.1.1.3. Utforming
Bebyggelse innenfor hvert delfelt skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.
- 3.1.1.4. Bod
Maks én bod på inntil 5m² pr boenhet tillates utenfor regulert byggegrense. Bod kan ikke etableres i frisiktsoner, nærmere enn 1 meter fra renovasjonsanlegg eller 17,5 meter fra fylkesvegens senterlinje. Bod tillates i tillegg til maks BRA.
- 3.1.1.5. Levegger og gjerder
Det tillates etablert levegger og gjerder som overskrider regulert byggegrense.
Levegger kan ikke etableres i frisiktsoner. For levegger er maks høyde 1,8 meter og maks lengde 5 meter. Maksimal høyde for gjerder er 1,2 meter.

3.1.2. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

- 3.1.2.1. BK1
Innenfor BK1 skal det etableres 3 boenheter i form av rekkehus. Boligene tillates med maks 2 etasjer og saltak.

Hver boenhet skal forskyves med minimum 1 meter for å bryte fasadelengden.
Det skal være høydesprang mellom boenhetene.

Det skal være vindusåpning i fasaden mot Blåberget.

Det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr boenhet på egen tomt.

Maks BRA innenfor delfeltet er 380m².

I en bredde på minimum 2 meter fra støyskjerm skal det være åpent for ferdsel mellom hager til rekkehus.

3.1.3. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

3.1.3.1. BF1

Innenfor BF1 skal det etableres en enebolig. Boligen tillates med maks 2 etasjer og saltak.

Det skal tillates maks 2 parkeringsplasser inkl. gjesteparkering på egen tomt, hvorav 1 parkeringsplass plasseres i garasje.

Maks BRA innenfor delfeltet er 300 m².

3.1.3.2. BF2

Delfelt BF2 skal etableres med 4 tettstilte eneboliger, med minimum 2 meter avstand mellom boligene. Boligene tillates maks 10 meter fra topp gulv på nederste plan. Boligene skal ha saltak.

Delfeltet kan deles inn i 4 tomter. Tomtestørrelser skal ikke være mindre enn 280m². Maks BRA pr tomt er 310 m².

De to boligene lengst øst skal ha sokkeletasje.

Boligene skal ha inntrukket balkong i fasade mot sør/sørvest. Boligen som etableres nærmest Blåberget skal ha vindusåpning i fasaden mot Blåberget.

Boligene skal parallellforskyves i byggets lengderetning.

Det tillates maks 2 parkeringsplasser inkl. gjesteparkering på egen tomt, hvorav 1 i garasje inntrukket i bebyggelsen. Det skal etableres grønn rabatt i eiendomsgrensen mellom biloppstillingsplasser.

Det skal etableres en kombinasjon av forstøtningsmur, trapp og skråning for å ta opp høydeforskjeller mot naboer nord for eiendommen. Mur tegnet i plankart skal tilpasses plassering av boligene. Mur og trapp skal sikres med gjerde/rekkverk slik at de innfrir krav i gjeldende teknisk forskrift. Skråning og mur skal utformes slik at det er best mulig terrengtilpasning med stort innslag av grønne felt.

3.1.4. Renovasjonsanlegg

3.1.4.1. f_RA1

f_RA1 er felles for BK1, BF1 og BF2.

Feltet skal benyttes til oppstilling for søppeldunker. Innenfor feltet tillates det mur eller annen skjerming med maks høyde 1,3 meter.

3.1.5. Friområde

3.1.5.1. f_FRI1

f_FRI1 er felles for BK1, BF1 og BF2.

Innenfor området skal eksisterende bekk bevares med dagens steinsetting så langt det lar seg gjøre. Eventuelle skråninger og tiltak ned i bekk skal etableres erosjonssikkert og i tråd med Vannressursloven.

Eksisterende terreng ned mot bekken bevares og evt. reetableres med slak skråning. Opp mot veg tillates mur og sikringsgjerde for å ivareta sikkerhet på veg mot elvekryssing.

Det skal etableres gjerde eller hekk langs private hager for å ivareta sikkerhet mot bekk. f_FRI1 skal fremstå som et naturlig friområde i grønt preg med stedegne arter.

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

3.2.1. Kjøreveg (felt f_KV1)

3.2.1.1. f_KV1 er felles for BK1, BF1 og BF2.

3.2.2. Annen veggrunn - grøntareal (felt o_AVG1)

3.2.2.1. o_AVG1 er vegetasjonsbelte langs fortau på fylkesveg O.G. Kverneldsveg og skal ha et grønt preg.

3.2.3. Gangveg/gangareal/gågate (felt f_GG1)

3.2.3.1. f_GG1 er felles gangveg for BK1, BK2 og BF1, samt alle boliger i reguleringsplan 0533.

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

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1. Før igangsettingstillatelse

- 5.1.1.1. Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming så langt det lar seg gjøre.
- 5.1.1.2. Plan for opprusting av lekeplass i Blåberget skal utarbeides i samråd med kommunen. Teknisk plan skal godkjennes før igangsettelsestillatelse kan gis.
- 5.1.1.3. Tekniske tegninger for tiltak på og langs veg skal godkjennes av vegeier.
- 5.1.1.4. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for håndtering av masser. Det skal angi håndteringen av stedlige masser innenfor planområdet, og masser som skal transporteres ut av området.

5.2. Før bebyggelse tas i bruk

- 5.2.1.1. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for boliger i BK1, BF1 og BF2 skal følgende være ferdig opparbeidet.
 - f_RA1
 - f_FRI1
 - f_KV1
 - Eksisterende avkjørsel fra Fv.4424 O.G. Kvernelands veg til eiendom gnr/bnr 28/187 saneres.
- 5.2.1.2. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for boliger i BK1 og BF1 skal støyskjerm være etablert.
- 5.2.1.3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for mer enn fire boenheter skal eksisterende lekeplass i Blåberget rustes opp iht. teknisk plan godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse.