

Planbestemmelser

Plan 2137 Detaljregulering for Tveit - Sevland

05.05.2023

Sist endret 06.10.2023

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av blandet boligbebyggelse med eneboliger og lavblokker med inntil 3 boligetasjer, samt tilhørende fellesanlegg for parkering, lek- og uteopphold, renovasjon og rommelige friområder.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

Forsamlingslokale for religionsutøvelse

Lekeplass

Kombinert område bebyggelse og anleggsformål – bolig/annen bebyggelse

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

Kjøreveger

Fortau

Annen veggrunn

Parkering

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turveg

Friområde

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

Sikringsone - Frisiktsone

Støysone – Gul og rød sone

Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

Angitt hensynsone - Bevaring av kulturminne

Bestemmelsesområder (§12-7)

Midlertidig bygge- og anleggsområde

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 1.1 Eksisterende terreng, vegetasjon, steingarder og steinmurer skal bevares i størst mulig utstrekning.
- § 1.2 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Eventuelle avvik fra gjeldende forskrift skal redegjøres for ved søknad om tiltak.
- § 1.3 Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg, lekeplasser og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan. Tiltak som berører fylkesveinettet, skal avklares med Rogaland fylkeskommune.
- § 1.4 Grenseverdiene for støy gitt i tabell 3 i *Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016* gjøres gjeldende for planen.
- § 1.5 Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).
- § 1.6 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- § 1.7 Ved transport av jordmasser ut av området skal massene undersøkes for fremmede arter og det skal utarbeides egen plan for disponering av matjord.
- Deponeringsplan for matjord skal utføres og godkjennes av kommunen før det graves.
- Ved funn av arter med høy eller svært høy risiko iht. fremmedartslista, skal planen inneholde avbøtende tiltak for å hindre spredning.
- § 1.8 Trafo med nødvendig parkering kan etableres innenfor arealer regulert til friområde eller byggeområde for bolig i henhold til godkjent teknisk plan. Trafo skal plasseres minst 1 m fra regulert veg og utenfor regulerte frisiktsoner.

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

2. Fellesbestemmelser for boligbebyggelse (BF og BB)

§ 2.1 Det skal etableres minimum 50 m² felles leke- og uteoppholdsareal og 8 m² privat, skjermet uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor planområdet i henhold til kommunens norm. Arealene skal ha gode solforhold. Støynivå på leke- og uteoppholdsarealene skal ikke overstige Lden = 55 dB.

3. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

- § 3.1 I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Boligene kan etableres med sekundærbolig.
- § 3.2 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.
- § 3.3 Bebyggelsens byggehøyde skal ikke overstige 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved flate tak skal byggehøyde ikke overstige 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- § 3.4 Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen. Garasjer tillates oppført med maks byggehøyder inntil 5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming, material- og fargevalg.
- § 3.5 Det skal anlegges 2 parkeringsplasser for bil, garasjeplass medregnet, og 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. Ved sekundærbolig skal det opparbeides 1 ekstra parkeringsplass for bil og sykkel. Bil skal kunne snus på egen grunn.

4. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)

- § 4.1 I området skal det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Blokkbebyggelse kan være flermannsboliger, leilighetsbygg eller lavblokker for inntil 3 boligetaser over sokkeletasje. Sokkeletasjen kan inneholde boder, felles renovasjon, garasjeanlegg og lignende.
- § 4.2 Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet ved utforming av bebyggelse og uterom. Bebyggelsen inkludert tilhørende tekniske anlegg som heisbygg og trapperom, skal innenfor hvert delfelt utformes som en helhet, med felles materialbruk og volumoppbygging, og med variasjon i fasaden.

Alle leiligheter skal være gjennomgående og ha minst en stille side hvor soverom kan plasseres.

§ 4.3 Før søknad om byggetillatelse, skal det innenfor det enkelte delfelt foreligge godkjent utomhusplan. Denne planen skal vise:

- bygningers (inkl. garasjers) plassering og utforming
- felles lekeplass og utendørs oppholdsarealer
- adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for harde og myke trafikanter
- avkjørsel iht. kommunal norm
- felles garasjeanlegg og parkeringsplasser for bil og sykkel
- utforming av øvrig fellesanlegg som renovasjonspunkt og åpne løsninger for håndtering av overvann

Utomhusplan sist datert 25.09.2023 skal være retningsgivende for utforming av lekeplass og fellesarealer.

§ 4.4 Tillatt bebyggt areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtas nettoareal innenfor BB1 og 60 % av tomtas nettoareal innenfor BB2 jf. H -2300 veileder grad av utnyttning.

§ 4.5 Mønehøyde skal ikke overstige kote +23. Gesimshøyde skal ikke overstige kote +21,5. Inntil 5 % av byggets takflate kan godkjennes med større gesimshøyde for etablering av heis, tekniske installasjoner eller lignende.

§ 4.6 Det skal etableres trinnfri rampe fra veg/gangveg til bebyggelsens 1. boligetasje. Utvendige trapper, ramper, forstøtningsmurer og støyskjermer kan plasseres utenfor byggegrenser vist i plankartet, i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 4.7 Det skal anlegges minst 1,25 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Minst 5 % av parkeringsplassene for bil skal være tilpasset bevegelsehemmede.

5. Forsamlingslokale for religionsutøvelse (REL)

§ 5.1 I området kan det oppføres forsamlingslokale for religionsutøvelse med tilhørende anlegg.

6. Lekeplass (LEK)

§ 6.1 Lekeklassen skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og kommunalteknisk norm. Teknisk plan for lekeplass skal godkjennes av kommunen.

7. Kombinert område bebyggelse og anleggsformål – bolig/annen bebyggelse (KBA)

§ 7.1 Eksisterende bebyggelse i området skal bevares og kan tas i bruk til fellesfunksjoner for BB1 og BB2. Slike fellesfunksjoner kan være boder, verksted, selskapslokale, gjesterom eller lignende.

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

8. Kjøreveger (KV)

§ 8.1 Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjøreveger skal opparbeides i henhold til godkjent teknisk plan. Offentlige vegarealer skal overskjøtes til kommunen.

9. Fortau (FO)

§ 9.1 Området skal nyttes til fortau. Fortau skal opparbeides i henhold til godkjent teknisk plan, samtidig med veganlegget for øvrig, og overskjøtes til Rogaland fylkeskommune.

10. Annen veggrunn (AVG)

§ 10.1 Annen veggrunn kan være rabatter, fyllinger, skjæringer, murer, siktsoner mot vegkryss mv. Arealene skal matjorddekkes og tilsås med plen eller annen lav vegetasjon.

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

11. Friområde (FRI)

§ 11.1 Områdene skal nyttes til rekreasjon, sport og fri lek. Nødvendige anlegg for dette (stier, gangveger, sitteplasser, trapper, ramper og forstøtningsmurer mv.), samt trafo kan plasseres innenfor området i henhold til godkjent utomhusplan. Øvrig bebyggelse eller anlegg er ikke tillatt, heller ikke lagring.

12. Turveg (TV)

§ 12.1 Innenfor området skal det etableres turveg med fast dekke i en bredde på 3 m. Turvegen skal holdes stengt for motorisert trafikk, men stengsel skal ikke hindre annen alminnelig ferdsel gjennom området.

Bestemmelser til hensynssoner (§ 11-8)

13. Sikringsone - Frisiktzone (H140)

§ 13.1 Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

14. Støysone – Rød og gul sone (H210 og 220)

§ 14.1 Området ligger i rød (H210) og gul (H220) støysone. Støyskjermingstiltak skal etableres som vist i planen, iht. §§ 1.4 og 18.2.

15. Angitt hensynsone- Kulturmiljø (H570)

§ 15.1 Eksisterende bygg innenfor H570_1 skal bevares. Ved fornyelse, reparasjon, utskiftning av bygningsdeler, bruksendring eller andre tiltak på bygningen, skal nytt eksteriør utføres med rot i opprinnelig byggetradisjon på et slikt bygg. For å legge til rette for ny bruk kan det aksepteres mindre fasadeendringer som ikke endrer byggets karakter.

Steingarden innenfor H570_2 skal bevares. Ved restaurering, gjennomføring av sikringstiltak eller annen form for bearbeidelse, skal murens uttrykk ivaretas og muren reetableres med tradisjonell oppbygning.

Bestemmelser til bestemmelsesområder (§ 12-7)

16. Bestemmelsesområde – midlertidig anlegg- og riggområde (#1, #2 og #3)

§ 16.1 Områdene for midlertidige rigg- og anleggsområder vist med skravur på plankartet, kan i anleggsperioden benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften.

Etter avsluttet anlegg skal det midlertidige reguleringsformålet opphøre. Reguleringsformålet for områdene går da over til formål som vist på plankartet. Områdene istandsettes/tilbakeføres med samme kvalitet som de har i dag eller bedre, senest 1/2 år etter at tiltak i samsvar med denne reguleringsplanen er ferdigstilt.

Rekkefølgebestemmelser

17. Før igangsettingstillatelse

- § 17.1 Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for hele planområdet.
- § 17.2 For alle tiltak som berører fylkesveier skal det foreligge teknisk plan godkjent av Rogaland fylkeskommune før igangsetting.
- § 17.3 Nytt avløpsanlegg i Sevlandvegen skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse innenfor BB1 og BB2.
- § 17.4 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan matjorden i området skal håndteres. Dersom masser vil bli transportert ut av området, skal deponeringsplan godkjennes av landbruksavdelingen i kommunen før igangsetting.

18. Før bebyggelse tas i bruk

- § 18.1 Kjøreveg o_KV1, fortau o_FO1, turveg o_TV1 og lekeplass o_LEK1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til teknisk plan, godkjent og overdratt til offentlig eierskap før boliger innenfor BB1 og BB2 kan tas i bruk.
- § 18.2 Støyskerm skal være etablert som vist i plankartet, i samsvar med foretatte støyberegninger i henhold til T-1442 før støyutsatt bebyggelse innenfor BB2 og leke- og uteoppholdsareal kan tas i bruk.