

Planbestemmelser

2121 Detaljregulering for Haugegården, gnr. 15 bnr.83 og 1382 m.fl.

08.07.2021

1. gangs behandling, 19.01.2021 (HTM)

Innsendt revidert forslag 25.06.2021

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting, videreutvikling av næringslokaler og etablering av inntil 17 nye leiligheter med fellesanlegg for lek, uteopphold, renovasjon og parkering innenfor planområdet. Planen åpner for at utbyggingen kan skje i flere byggetrinn.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Sentrumsformål

Renovasjonsanlegg

Lek

Kombinert formål for bebyggelse og anlegg, bolig/forretning/kontor

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

Fortau

Gatetun

Gang- og sykkelveg

Annen veggrunn

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

Sikringsone - Frisiktsone

Bestemmelser til bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde – Lek

Bestemmelsesområde – Adkomst

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 1 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Ved byggesøknad skal det foreligge en beskrivelse av hvordan universell utforming er løst, og hvilke avvik som eventuelt må gjøres. Sammen med beskrivelsen skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200.
- § 2 Kommunalteknisk anlegg som veg, VA-anlegg, renovasjon og anlegg for overvanns- og flomvannshåndtering skal kun bygges ut i henhold til godkjent teknisk plan. Ferdig opparbeidede og godkjente, offentlige anlegg skal overdras vederlagsfritt til kommunen.
- Krysningspunkt over Åkravegen skal opparbeides som opphøyd gangfelt i en bredde på 3 m samtidig med gjennomføring av første byggetrinn. Utforming av krysningspunktet, forlengelse av eksisterende fortau langs Austigard, merking av vegarealer og parkeringsplasser i Åkravegen og ferdigstilling av gang- og sykkelveg skal inngå i teknisk plan for byggetrinn 1.
- Flomvei skal framgå av teknisk plan. Ved utarbeidelse av teknisk plan skal brannvannkapasitet dokumenteres. Der bebyggelse trenger forsterket brannvannkapasitet skal valgt løsning framgå i teknisk plan.
- § 3 Det skal opparbeides minst 20 m² felles leke- og uteoppholdsareal og 8 m² privat uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor planområdet.
- Privat uteoppholdsareal skal være soleksponert minimum 5 timer ved vår-/høstjevndøgn med hovedtyngde rundt kl 15.
- Lek- og uteoppholdsarealer kan opparbeides innenfor areal vist til lek, sentrumsformål og gatetun. Inntil 30% av lekeplassen kan anlegges under tak. Arealene skal ha minimum 50% sol ved vår-/høstjevndøgn.
- § 4 Utomhusplan i målestokk 1:200 skal utarbeides for hele området og godkjennes av kommunen. Planen skal vise bygningers plassering og utforming, felles lekeplasser og utendørs oppholdsareal, adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem, gangsoner, kjøresoner og manøvreringsareal, sykkelparkering, biloppstilling, varelevering, renovasjon og bruk og behandling av øvrig fellesareal.
- § 5 Felles arealer innenfor planområdet skal betjenes og vedlikeholdes av rettighetshaverne.
- § 6 Grenseverdiene gitt i tabell 3 i *Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016* gjøres gjeldende for planen.
- § 7 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).
- § 8 Planområdet skal undersøkes av fagkyndig for uønskede arter ihht. forskrift om fremmede arter. Ved funn skal det utarbeides en tiltaksplan godkjent av kommunen, og videre arbeid innenfor planområdet utføres i tråd med planen.

- § 9 Før gravearbeider skal grunnen undersøkes for forurensning. Ved funn av forurenset grunn skal det utarbeides en tiltaksplan godkjent av kommunen og videre gravearbeider utføres i tråd med planen.

3. Bestemmelser til arealformål

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

- § 10 Det kan etableres parkeringskjeller under området.

3.1.1 Sentrumsformål (SEN)

- § 11 I området kan det etableres sentrumsbebyggelse for bolig, forretning, kontor og næring i form av bakeri, håndverk og tjenesteytende næringsvirksomhet. Hotellvirksomhet inngår ikke i formålet. Lokaler i 1. etasje med fasade mot veg skal ha åpne fasader og benyttes til næringsaktivitet og publikumsretta funksjoner. Fra 2. etasje og oppover kan det etableres boliger. Innenfor SEN1 skal det etableres minimum 3 boliger. Etter fullført utbygging av byggetrinn 1 og 2 skal det være minst 13 boenheter innenfor området.

- § 12 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 100 % av formålets nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting. Parkeringsareal og boder under bakkenivå regnes ikke med i bebygd areal.

Der byggegrense ikke framgår av kartet, samsvarer byggegrense med formålsgrense.

For SEN1 kan bygg utkrages med inntil 1,5 m ut over formålsgrensen mot sør og vest. Avstand fra gatetun/lekeplass til underkant bygningsdel skal være minst 2,5 m.

Mellom SEN 2 og SEN 3 tillates leiligheter som bro/portal over gatetunet. Fri høyde under portalen skal være minimum 4 m.

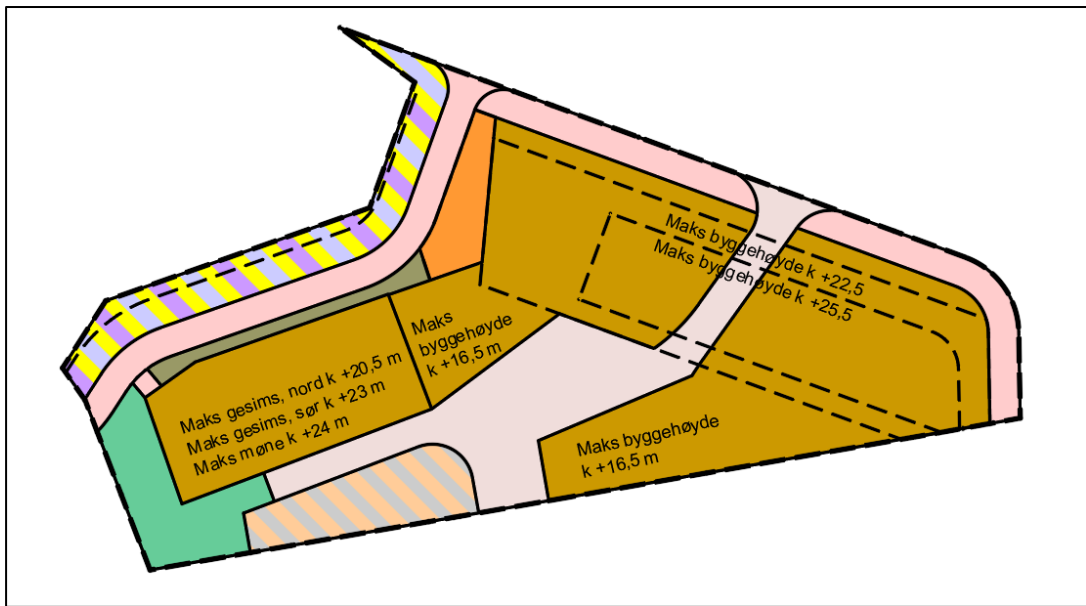
- § 13 Tillatt byggehøyde skal være som følger (se også illustrasjon på s. 4):

- Innenfor område SEN1 skal
 - Maks mønehøyde være kote +24 m
 - Maks gesimshøyde mot nord være kote +20,5 m
 - Maks gesimshøyde mot sør være kote +23 m

Gesimshøyde kan økes med inntil 1 m ved inntrukken fasade, dersom takflaten følger hovedtakflate.

- Innenfor område SEN2 og SEN3 skal
 - Maks byggehøyde for bebyggelse langs Åkravegen og Austigard være kote +22,5 m med inntrukken etasje på maks kote +25,5 m.
 - For øvrige arealer skal byggehøyde være maks kote +16,5 m.

Utover fastsatte byggehøyder kan inntil 5% av bebygd areal godkjennes med større høyde, for etablering av tekniske installasjoner.



- § 14 Det skal anlegges minst 1,25 parkeringsplasser for bil pr. boenhet og minst 1 plass per 100 m² nærings- og/eller forretningsareal. Minst 10% av parkeringsplassene skal være utformet som HC-parkeringsplasser. Minst 20% av plassene skal tilrettelegges for lading av el-bil.

Det skal anlegges minst 1,5 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet og 1 plass pr. 100 m² nærings- og/eller forretningsareal. Sykkelparkering skal fortrinnsvis anlegges under tak.

Parkeringsanlegg under bakkenivå skal ha én, samlet avkjørsel.

- § 15 Lagring av gjenstander utendørs skal ikke være til ulempe for miljøet eller til sjanse for tilgrensende områder.
- § 16 Reklame kan bare oppføres iht. kommunens vedtekter til PBL § 107 - skilt og reklame.

3.1.2 Renovasjonsanlegg (R)

- § 17 Området skal tilrettelegges for oppstilling av renovasjonsdunker og innsamling av avfall med renovasjonsbil. Anlegget skal være skjermet med inngjerding eller overbygning. Byggegrense går i formålsgrense, så langt det ikke kommer i konflikt med frisikt. Området skal være felles for boligene på gnr. 15 bnr. 732. Det kan etableres nedgravd system for søppelhåndtering innenfor området.

3.1.3 Lekeplass (LEK1)

- § 18 Området skal nyttes til felles lekeareal for boligene innenfor planen. Lekeplassen skal utformes som en helhet sammen med areal vist til bestemmelsesområde lek (se § 27) og opparbeides i henhold til kommunal norm. Fordrøyningsanlegg for håndtering av overvann kan etableres innenfor området. Det skal utarbeides utomhusplan som viser utforming av arealene med installasjoner for lek for ulike aldersgrupper, sittegrupper og beplantning. Planen skal godkjennes av kommunen.

3.1.4 Kombinert formål – bolig / forretning / kontor (BFK)

- § 19 I området kan det etableres bebyggelse for kombinert formål - bolig, forretning og kontor. Bestemmelser for i tilgrensende plan gjelder innenfor området.

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

3.2.1 Fortau (F)

- § 20 Området skal nyttes til fortau. Fortau skal være offentlig og opparbeides som vist i godkjent teknisk plan.

3.2.2 Gatetun (GT)

- § 21 Området skal benyttes som felles adkomst og gårdsplass for beboere og næringsdrivende innenfor planen. Det tillates etablert gatemøblering med beplantning, bord og benker, merking av p-plasser, varelevering og rampe for adkomst til p-kjeller. Øvrig bebyggelse eller anlegg er ikke tillatt.

Kjøreareal med bredde på minst 3 m mellom Åkravegen og nedkjøring til p-kjeller skal merkes og holdes fritt for hindringer.

- § 22 Det kan etableres parkeringskjeller under området.

3.2.3 Gang- og sykkelveg (GS)

- § 23 Området skal nyttes til gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveg skal være offentlig og opparbeides som vist i godkjent teknisk plan. Gang- og sykkelvegen kan benyttes til kjøring i forbindelse med vedlikehold av eiendommene og ved henting av avfall.

3.2.4 Annen veggrunn (AVG)

- § 24 Annen veggrunn kan være rabatt mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg, fyllinger og skjæringer, siktsoner mot vegkryss mv.

3.2.5 Kombinert formål – gatetun / lekeplass (GT/L)

- § 25 Området skal opparbeides med rampe/adkomst til felles parkeringsanlegg. Ved gjennomføring av byggetrinn 2 skal rampen fjernes og arealet opparbeides som lekeplass.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Bestemmelser til hensynssoner (§ 11-8 b)

4.1.1 Sikringsone - Frisiktsone

- § 26 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.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1.1 Bestemmelsesområde – Lek (#1)

- § 27 Det skal etableres lekeplass under tak innenfor bestemmelsesområdet. Plassen skal framstå som en del av LEK1 og de to delene skal utformes som en helhet. Utomhusplan for lekeplassen skal godkjennes av kommunen.

5.1.2 Bestemmelsesområde – Adkomst (#2)

- § 28 Ved utbygging innenfor SEN2 og SEN3 skal det etableres en åpen sone på gatenivå for ferdsel inn og ut av gatetunet. Åpningen skal være 5 m bred og åpen høyde skal være minst 4 m jf. § 12 i bestemmelsene.

6. Rekkefølgebestemmelser

- § 29 Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for planområdet og krysningspunkt over Åkravegen.
- § 30 Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent utomhusplan for planområdet.
- § 31 Før ny bebyggelse innenfor området kan tas i bruk skal gang- og sykkelveg mellom Åkravegen og Åkraparken, avkjørsel fra GT med friskt, merking av vegareal og parkeringsplasser langs Åkravegen, forlengelse av eksisterende fortau langs Austigard fram til vegkryss og krysningspunkt over Åkravegen være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.
- § 32 Før nye boliger innenfor området kan tas i bruk skal lek 1, bestemmelsesområde #1 og gatetun opparbeides i henhold til godkjent teknisk plan.
- § 33 Før ny bebyggelse innenfor SEN2 og SEN3 kan tas i bruk skal fortau etableres langs Åkravegen og avkjørsel fra parkeringskjeller med friskt til Åkravegen opparbeides i henhold til godkjent teknisk plan. Rampe i GT skal fjernes samtidig med opparbeidelse av ny avkjørsel.
- § 34 Før nye boliger innenfor SEN2 og SEN3 kan tas i bruk skal GT/L opparbeides i henhold til godkjent teknisk plan.
- § 35 Eksisterende garasje vist som bebyggelse som forutsettes fjernet, skal rives før nye boliger innenfor SEN2 og SEN3 kan tas i bruk.