

Planbestemmelser

443-1 – Boligområde Dalabrekkå

20.12.21

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å fortette eksisterende område og legge til rette for boligbebyggelse.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

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

- Kjøreveger
- Gatetun
- Parkering

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

- Sikringssone - Frisiktsone

Bestemmelser til bestemmelsesområde

- Bestemmelsesområde #1 – Bod og carport
- Bestemmelsesområde #2 – Utforming bebyggelse

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- §1. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg.
- §2. Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.
- §3. 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). Gjenstandsfunn i sjø må varsles Stavanger Sjøfartsmuseum.
- §4. Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- §5. Innenfor formål hvor byggegrense ikke fremgår av plankartet er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.
- §6. Fremmede organismer
- Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.
- Den som er ansvarlig for transport av organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, skal sørge for at organismene oppbevares eller emballeres slik at de ikke kan slippe ut i miljøet under transporten.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1 og BF2)

- §7. Eksisterende bebyggelse inngår i planen.
- §8. Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overskride kote +20m.

- §9. Fasaden skal gis et uttrykk som i form og volum forholder seg til nærliggende bebyggelse.
- §10. Garasjer/carport tillates oppført med maks byggehøyder inntil 4m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/carport skal ikke benyttes til beboelse. Garasje/carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg.

3.1.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (felt BF3)

- §11. I området kan bebyggelsen bestå av frittliggende eneboliger, rekkehus og kjedehus med tilhørende anlegg.
- §12. Tillatt bebyggt areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting.
- §13. Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyde 6 m og **maks mønehøyde 8 m** målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygningers høyeste punkt skal ikke overskride kote +21m.
- §14. Det skal anlegges 1,5 parkeringsplasser per boenhet (i henhold til kommunal norm).
- §15. Boliger skal ha soleksponert uteplass. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.
- §16. Det tillates å sette opp levegger i eiendomsgrense mellom boenhetene.

3.1.3 Renovasjon (felt f_R1)

- §17. Området skal tilrettelegges for -og benyttes til- oppstilling av renovasjonsdunker og for innsamling av avfall med renovasjonsbil. Samleplassen skal være skjermet/innbygget og ha belysning.

3.1.4 Lekeplass (felt f_LEK1)

- §18. Området skal benyttes til felles uteopphold/nærlekeplass for felt BF3. Arealet skal opparbeides i henhold til kommunal norm. **Utomhusplan** for uteoppholdsareal/nærlekeplass skal godkjennes av kommunen.

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

3.2.1 Kjøreveger (f_KV1)

§19. Kjøreveg f_KV1 skal være felles adkomst for felt BF1-3, **samt gnr/bnr 85/49**. Asfaltert bredde skal være minimum 3,5 m.

3.2.2 Gatetun (f_GT1)

§20. Området skal nyttes til felles gatetun. f_GT beholdes som i dag, og skal være kjørbart adkomst for gnr/bnr 85/49 og 85/110. Det skal settes opp bom iht. plankart.

3.2.3 Parkering (felt f_P1)

§21. Området skal nyttes til felles parkering. Parkeringen er felles for felt BF3.

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

4.1.1 Sikringssone - Frisiktsone

§22. 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 bestemmelsesområde (område #1 **og #2**)

5.1.1 Bestemmelsesområde – **Bod og carport** (#1)

§23. Bod og carport tillates oppført med maks byggehøyder inntil 4,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Boder og carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg. Boder og carport for alle nye boliger bør bygges samtidig.

5.1.2 Bestemmelsesområde – Utforming bebyggelse (#2)

- §24. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal bebyggelsen ha maks takvinkel på 25 grader og møneretning skal være øst-vest.

6. Rekkefølgebestemmelser

- §25. Felles uteopphold/nærlekeplass skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før boliger innenfor felt BF3 tas i bruk.
- §26. Kommunalteknisk anlegg, felles kjøreveg f_KV1, lekeplass og renovasjonsanlegg skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger i felt BF3 tas i bruk.
- §27. Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for hele planområdet.
- §28. Før det blir gitt igangsettingstillatelse til utbygging innenfor BF3 skal det gjøres en fagkyndig vurdering av fjellmasse og eksisterende støttemurer som blir påvirket av ny bebyggelse. Nødvendige sikringstiltak skal gjøres før anleggsarbeid starter opp.
- §29. Det skal være etablert lys ved felles utearealer og gatelys i avkjørsler/kryss mot kommunal veg før ny bebyggelse tas i bruk. Ved vegkryss kan dette også være belysning for renovasjonsareal.