

Planbestemmelser

Plan 2126 Detaljregulering for Amfi Terrasse, gnr. 13 bnr. 73, 80 og 117 m.fl.

12.04.2021

Sist rev. 04.02.2022

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging og fortetting innenfor planområdet. Planen legger opp til etablering av lavblokk med inntil 4 etasjer og tilhørende anlegg for parkering og areal for lek og felles uteopphold.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Renovasjon
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

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

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn
- Parkering
- Kollektivholdeplass

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

- Sikringsone - Frisiktsone
- Angitte hensynsoner - støytiltak

Bestemmelser til bestemmelsesområde

- Bestemmelsesområde – midlertidig anlegg- og riggområde

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 1 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg.
- § 2 Utbygging av offentlig veg, felles lekeplass og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan. Ved søknad om godkjenning av teknisk plan det framgå hvordan brannvannsdekning ivaretas. Ferdig opparbeidede og godkjente offentlige anlegg skal overdras vederlagsfritt til kommunen.
- § 3 Før søknad om byggetillatelse, skal det foreligge en godkjent situasjonsplan i målestokk 1:200 for hele området. Denne planen skal vise:
- bygningers plassering og utforming
 - felles lekeplass og utendørs oppholdsarealer i henhold til kommunal norm
 - adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for alle trafikantgrupper
 - avkjørsel iht. kommunal norm
 - felles garasjeanlegg/parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser
 - støyskjerm
 - utforming av øvrig fellesareal som renovasjonspunkt og sykkelparkering
- § 4 Fellesarealer innenfor planområdet skal betjenes og vedlikeholdes av BB1 i fellesskap.
- § 5 Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at krav til utvendige og innendørs støynivå tilfredsstilles ihht. tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016.
- For vestvendt felles uteoppholdsareal kan det aksepteres støynivå inntil $L_{den} = 60$ dB for inntil 5% av nødvendig uteoppholdsareal. Møblering for lek og varig opphold skal legges til arealer med $L_{den} \leq 55$ dB.
- § 6 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).
- § 7 Før flytting av løsmasser inn eller ut av området skal massene undersøkes for fremmede organismer (jf. Forskrift om fremmede organismer § 24,4) Ved funn skal det utarbeides en tiltaksplan godkjent av kommunen, og videre arbeid innenfor planområdet utføres i tråd med planen.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

§ 8 I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. For utbygging gjelder bestemmelser gitt i tilgrensende planer for samme eiendom.

3.1.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)

§ 9 I området skal det oppføres blokkbebyggelse for 14-16 boenheter.

§ 10 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 100 % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting. Byggegrense samsvarer med formålsgrense.

§ 11 Gesimshøyden skal ikke overstige kote +23 m. Ut over fastsatt byggehøyde kan inntil 5% av bebygd areal godkjennes med større høyde, for etablering av heis eller andre tekniske installasjoner.

§ 12 Det skal etableres minimum 50 m² felles leke- og uteoppholdsareal og 8 m² privat, skjermet uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor planområdet. Deler av privat uteoppholdsareal på balkong kan være innglasset.

§ 13 Det skal anlegges minst 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet i felles anlegg. Minst 10% av plassene skal etableres for handicapparkering.

§ 14 Det skal anlegges minst 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet innenfor planområdet.

3.1.3 Andre typer bebyggelse og anlegg (AB)

§ 15 I området kan det etableres bygg for sykkelparkering. Byggegrensen går i formålsgrensen så langt den ikke kommer i konflikt med frisisiktsoner.

3.1.4 Renovasjonsanlegg (R)

§ 16 Området skal tilrettelegges for håndtering og henting av avfall. Anlegget skal være belyst og skjermet med inngjerding eller overbygning.

3.1.5 Uteoppholdsareal (UTE)

§ 17 Området skal opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal i henhold til kommunal norm og med utgangspunkt i tilhørende illustrasjonsplan. Området skal være felles for beboerne i BB1.

3.1.6 Lekeplass (LEK)

- § 18 Lekeklassen skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm. Plassen skal være felles for beboerne i Tverrbekkevegen. Situasjonsplan for lekeklassen skal godkjennes av kommunen.

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

3.2.1 Kjøreveg (KV)

- § 19 Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kjøreveger skal opparbeides som vist i planen etter kommunens norm.

3.2.2 Fortau (F)

- § 20 Området skal nyttes til fortau. Fortau skal opparbeides som vist i plan i henhold til kommunal norm, samtidig med veganlegget for øvrig. Murer langs fortau skal sikres med gjerde. Fortau skal være belyst i henhold til norm.

3.2.3 Annen veggrunn

- § 21 Annen veggrunn kan være rabatt mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg, fyllinger og skjæringer, siktsoner mot vegkryss mv. Arealene skal matjorddekkes og tilsås med plen eller annen lav vegetasjon, og vedlikeholdes av de ansvarlige myndigheter.

3.2.4 Kollektivholdeplass

- § 22 Innenfor området kan det etableres venteskur for kollektivtrafikk.

3.2.5 Parkeringsplass (P)

- § 23 Området skal nyttes til parkering. Anlegget skal være felles for beboerne i BB1.

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

4.1 Sikringsone - Frisiktone (H140)

- § 24 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.

4.2 Angitt hensynsone - støytiltak (H210 og H220)

- § 25 Støyskjermingstiltak skal etableres som vist i planen. Støyskjerm skal ha en høyde på 3,2 m over fylkesvegens senterlinje. Tiltakene skal være etablert før bebyggelsen den skal sikre tas i bruk.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde – midlertidig anlegg- og riggområde (#1)

- § 26 Områdene for midlertidige rigg- og anleggsområder vist med skravur på plankartet, kan i anleggsperioden for utbyggingsprosjekt knyttet til samferdselsanlegg innenfor plan 2109 benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Områdene kan nyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsområde, mellomlagring av masser, samt parkering av anleggsmaskiner.

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.

Bestemmelsesområdet bortfaller senest 10 år etter vedtak av planen.

6. Rekkefølgebestemmelser

- § 27 UTE1 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før boliger innenfor felt BB1 tas i bruk. Dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret, skal arealene beplantes senest innen påfølgende vår.
- § 28 Kjøreveg o_KV, fortau o_F og lekeplass f_LEK skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger i felt BB1 tas i bruk. Bestemmelsen gjelder ikke del av o_F1 langs planens grense i nord.
- Offentlige arealer skal fradeles og overskjøtes til kommunen.
- § 29 Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for hele planområdet.
- § 30 Før støyutsatt bebyggelse og leke- og uteoppholdsareal blir tatt i bruk skal skjerming være etablert i samsvar med foretatte støyberegninger i henhold til T – 1442.