



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR KYRKJEVEIEN 11 PLANID 2017001

Vedtatt i kommunestyret 21.06.2018, sak 25/18.

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av et område for boliger med tilhørende uteareal, lekeareal og parkering.

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

Ved rammesøknad skal det foreligge en samlet plan for hele utbyggingen. Denne skal dokumentere godkjent vann- og avløpshåndtering, og overvannshåndtering. Det skal dokumenteres at strøm-/energiforsyning for området er avklart med Lyse Elnett.

Rammesøknaden skal inneholde en utomhusplan som skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, sykkelparkering samt eventuelle støyskjermingstiltak.

Rammesøknaden skal dokumentere hvordan bebyggelsen er tilpasset omkringliggende bebyggelse og hvordan bebyggelsen møter gatene – Kyrkjeveien og Ekorneveien.

Utomhusplanen/søknaden skal også redegjøre for oppnådd blå-grønn faktor.

Sammen med rammesøknad skal det også foreligge dokumentasjon på at innendørs støy er iht. teknisk forskrift, og at uteoppholdsareal, lekeareal, privat uteoppholdsareal, innfrir krav til slike arealer i T-1442 (2016).

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Alle offentlige og private veier, gangarealer og annen veggrunn skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

Felles uteareal/uteoppholdsareal/lekeplasser skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

Felles avfallsanlegg og fordrøyningsanlegg for overvannshåndtering skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

Alle parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Adkomst til alle innganger og til oppholds- og lekeplasser skal utformes trinnfritt, og med stigning i tråd med krav til universell utforming.



Bebyggelsen skal ha en helhetlig arkitektur med bevisst bruk av variasjon i material- og fargebruk.

Det skal vektlegges høy kvalitet i den arkitektoniske utformingen av bygg og uterom.

§ 4.1 PARKERING

Bil:

Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet, og 0,25 parkeringsplasser for gjesteparkering.

Gjesteparkering kan plasseres i felles parkeringsanlegg under bakken.

Min. 5% av totalt antall parkeringsplasser skal være tilgjengelig for HC. Minst en av gjesteparkeringsplassene skal være tilgjengelig for HC. HC-plasser skal ligge nær heis.

Det skal etableres ladepunkter for El bil på minimum 50% av totalt antall plasser.

Sykkel:

Det skal etableres min. 1 p-plass per soverom. og min. 0,5 p-plass per boenhet for gjester.

Sykkelparkering for beboere plasseres innendørs/lukket/skjermet anlegg og skal være lett tilgjengelig.

Gjesteparkeringsplassene skal plasseres nær inngangspartiene i f_BUT1.

Rammesøknad skal dokumentere plass til lastesykkel, sykkelvogn i underetasje. Dokumenteringen kan gjøres med areal eller oppgi antall vogner/lastesykler det er plass til. Område(r) for lastesykkel/sykkelvogn skal markeres på plantegningen i byggesøknaden.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

Maksimalhøyder er påført plankartet. Enkeltelementer som piper og heiser o.l. kan etableres inntil 3 meter over påført høyde. Gesimskasse og tett del av rekkverk kan overskride maks høyde med inntil 50 cm. Transparent / lett rekkverk kan overskride maks høyde med inntil 120 cm.

Elementer som tette gjerder og rekkverk o.l. må trekkes inn 1,5 meter og tillates 1,5 meter over påført høyde. Høyder er fastsatt med nøyaktighet +- 0,5 meter.

§ 5.1 BLOKKBEBYGGELSE

Det skal etableres 20 – 28 boenheter totalt i BBB1 og BBB2.

Maksimalt 20 % av alle nye boenheter i planen kan være mindre enn 60 m² BRA, minimum 20 % skal være over 80 m². Ingen leilighet skal være under 50 m².



Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 8 kvm. Det kan etableres private takterrasser på boligene.

Private balkonger og terrasser/utomhusarealer kan etableres utenfor byggegrense. Det tillates å innglasse balkonger og terrasse. Det skal være en felles utforming på innglassingen. Halvparten av innglassingen må kunne åpnes.

BBB1 skal bebygges med blokkbebyggelse med maksimal BRA= 1700 kvm.

BBB2 skal bebygges med blokkbebyggelse med maksimal BRA= 1350 kvm.

Arealer i underetasje regnes ikke inn i tillatt BRA for BBB1 og BBB2.

Bebyggelsen skal ha flatt tak. Grønne takflater dimensjoneres etter dokumentert behov for fordrøyning.

§ 5.2 RENOVASJON

o_BRE er felles for BBB1 og BBB2, og skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere.

§ 5.3 UTEOPPHOLDSAREAL

f_BUT1, f_BUT2 og f_BUT 3 er felles for BBB1 og BBB2.

Arealene skal tilrettelegges for vegetasjon, lek og opphold for alle aldersgrupper basert på godkjent utomhusplan.

Minste oppholdsareal MUA pr bolig er 30 kvm. MUA beregnes av arealer avsatt til BUT og BLK.

Uteoppholdsarealer i f_BUT1 skal ha en overdekning av jordlag på min. 30 cm på min 30% av arealet, for vegetasjon på bakken.

Det skal etableres en universelt utformet gangvei fra offentlig vei til f_BLK.

Det skal etableres en atkomst for sykler til underetasje fra f_BUT3. Det skal være min. 50% sol ved vårjevndøgn kl. 15:00 på det samlede arealet for uteoppholdsareal inkl. lekeareal.

§ 5.4 LEKEPLASS

f_BLK er felles for BBB1 og BBB2 og skal tilrettelegges for lek og uteopphold der en skal legge vekt på de yngste aldersgruppene.

Området skal ha min. 75% sol ved vårjevndøgn kl. 15:00.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

Alle trafikkarealer skal utformes i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Jæren. Veganleggene skal opparbeides etter detaljplaner (tekniske tegninger) godkjent av kommunen.



§ 6.1 KJØREVEG (SKV)

o_SKV er offentlig. f_SKV er felles for BBB1 og BBB2.

I f_SKV2 skal det etableres en gangforbindelse i deler av vegbanen på min. 1,4 meter mot f_BUT2. Kjørevegen etableres med 4 meters bredde. Oppstillingsplass for brannbil skal sikres i området. Området kan vegeteres i overgangen mot tilstøtende bebyggelse og lekeplass.

§ 6.2 PARKERING (SPA)

f_SPA er gjesteparkering for BBB1 og BBB2.

§ 6.3 ANNEN VEGRUNN

Området er felles for BBB1 og BBB2, og skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan.

§ 7 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

§ 7.1 FRISIKTSONE

Det skal være fri sikt i en høyde over 0,5 meter over tilstøtende vegareal.

§ 7.2 BESTEMMELSESOMRÅDE #1

Underetasje er markert med bestemmelsesområde. I underetasjen inngår felles parkeringsanlegg for utbyggingsområdet, boder, tekniske rom/ trapp/heis samt et areal på inntil 100 kvm i sørvestre hjørne av BBB2 som kan benyttes til fellesrom etc. for hele bebyggelsen.

I underetasjen tillates totalt inntil BRA = 1500 kvm.

Området skal dimensjoneres for å tåle den bruk som kommer fram av godkjent utomhusplan.