

Reguleringsbestemmelser for: Plan 1130201707, detaljregulering for Kvednanesvegen 75

Planforslag til offentlig ettersyn 24.09 – 05.11.2018

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, infrastruktur, lekeplasser og friområder.

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Byggesøknad skal søkes samlet for hvert delfelt og det stilles krav til at følgende skal dokumenteres:

- Utomhusplan i målestokk 1:500 for delfeltet, som viser forhold til nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5 meter, beplantning og areal for lek og opphold, parkering og avkjørsler til offentlig vei, støyskjerming og andre faste innretninger.
- Teknisk plan for veg, VA og overvannshåndtering skal inkludere følgende: offentlige vegger, fortau, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering.
- Det må foreligge dokumentasjon hvor grunnforholdene på planområdet vurderes og eventuelle tiltak beskrives.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Universell utforming

Felles uteoppholdsarealer skal formes etter prinsippene for universell utforming.

Fargebruk, materialer og oversiktighet skal være utført på best mulig måte for å ivareta synshemmede.

3.2 Estetikk

Det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming.

3.3 Kulturminner

Ved eventuelle funn ved gjennomføring av planen skal Rogaland Fylkeskommune varsles, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

3.4 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

3.5 Infrastruktur

Infrastruktur i planområdet må påberegnes forlagt i gate/veg og i grøntområder.

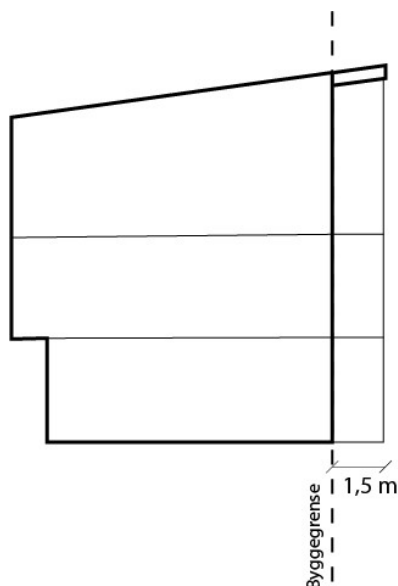
3.6 Garasje/carport

Garasje/carport tillates oppført utenfor byggegrense og inntil nabogrense. Maks tillatt BRA for garasjer/carporter er 50 m².

Mot veg må det være minimum 1,0 m fra vegkant til nærmeste bygningsdel. Ved innkjøring vinkelrett inn fra veg må det være minst 5 m og tilstrekkelig frisikt.

3.7 Byggegrenser

Balkong, takutstikk og yttervegger/levegger som ligger utenfor klimaskillet tillates å overskride byggegrense vist i plankart med inntil 1,5 meter i henhold til illustrasjon under:



3.8 Høyder

Høyder angitt i plankart kan justeres med +/- 0,5 meter i søknad om byggetillatelse og i tekniske planer. En eventuell justering kan kun gjøres etter en samlet vurdering for hele delfelt og rekker og skal ses i sammenheng med tilstøtende arealer og nabobebyggelse.

3.9 Forstøtningsmurer

Det tillates å etablere forstøtningsmurer på inntil 1,5 meter utenfor byggegrenser. Støttemurer som er angitt i plankart tillates større høyde enn 1,5 meter. Det tillates å etablere forstøtningsmurer utenfor byggegrenser med større høyde enn 1,5 meter i feltene BFS2-BFS4. Støttemurer skal opparbeides med høy estetisk kvalitet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2.LEDD NR. 1)

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

4.1.1 BFS1

Det tillates 3 boliger innenfor delfeltet.

Maks gesimshøyde laveste gesims: 7,0 meter over TG angitt i plankart.

Maks gesimshøyde høyeste gesims: 9,0 meter over TG angitt i plankart.

Det tillates én sokkel-/kjelleretasje under TG angitt i plankart.

Adkomst skal være fra o_SKV4.

Hver bolig skal ha to biloppstillingsplasser på egen tomt.

Maks BRA pr bolig er 400 m².

4.1.2 BFS2 – BFS4

Det tillates én bolig innenfor hvert delfelt. Delfeltet kan bebygges med inntil 30 % BYA. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 9 meter og maksimal mønehøyde/høyde på høyeste gemims skal ikke overstige 10 meter. Det tillates kjeller/sokkeletasje.

For BFS₂ skal eksisterende adkomst til o_SKV₁ stenges og ny adkomst til o_SKV₄ etableres dersom det gjøres søknadspårliggende tiltak innenfor delfeltet.

4.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

4.2.1 BKS1

Det tillates 6 boliger innenfor delfeltet.

Maks gesimshøyde laveste gesims: 7,0 meter over TG angitt i plankart.
Maks gesimshøyde høyeste gesims: 9,0 meter over TG angitt i plankart.

Det tillates én sokkel-/kjelleretasje under TG angitt i plankart.

Adkomst skal være fra o_SKV₂.

Hver bolig skal ha to biloppstillingsplasser på egen tomt.

Maks BRA pr bolig er 260 m².

4.2.2 BKS2

Det tillates 6 boliger innenfor delfeltet.

Maks gesimshøyde laveste gesims: 7,0 meter over TG angitt i plankart.
Maks gesimshøyde høyeste gesims: 9,5 meter over TG angitt i plankart.

Parkering skal foregå på felles parkeringsplass f_SPP.

Boder tillates plassert utenfor byggegrense. Boder må ikke komme nærmere veg enn 1,0 m.

Maks BRA er 650 m².

4.2.3 BKS3

Det tillates 5 boliger innenfor delfeltet.

Maks gesimshøyde laveste gesims: 7,0 meter over TG angitt i plankart.
Maks gesimshøyde høyeste gesims: 9,5 meter over TG angitt i plankart.

Det tillates én sokkel-/kjelleretasje under TG angitt i plankart.

Adkomst skal være fra o_SKV₃.

Hver bolig skal ha to biloppstillingsplasser på egen tomt.

Maks BRA pr bolig er 350 m².

4.2.4 BKS4

Det tillates 4 boliger innenfor delfeltet.

Maks gesimshøyde laveste gesims: 7,0 meter over TG angitt i plankart.
Maks gesimshøyde høyeste gesims: 9,5 meter over TG angitt i plankart.

Parkering skal foregå på felles parkeringsplass f_SPP.

Boder tillates plassert utenfor byggegrense. Boder må ikke komme nærmere veg enn 1,0 m. Boder kan innarbeides med overbygg for f_SPP.

Maks BRA er 500 m².

4.3 Uteoppholdsareal

f_BUT er felles for alle boligene i planområdet. Delfeltet skal inneholde sandlekeklass på minimum 150 m². Sandlekeklassen skal ha en skjerma plassering, og ha minimum 5 timer solinnstråling ved vårjevndøgn. Arealer brattere enn 1:3 kan ikke defineres som sandlekeklass. Området kan opparbeides med gangveger og stier.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12–5, 2. LEDD NR. 2)

5.1 Veg

Offentlige veger skal opparbeides i henhold til kommunal standard.

5.2 Parkering

f_SPP er felles parkeringsplass for boligene i BKS₃ og BKS₄. Parkeringsplassene tillates overbygget. Parkeringsplass skal opparbeides med trekkerør for elbilladere.

§ 6 HENSYNSSONER (PBL § 12–6)

6.1 Sikringszone – frisikt H140_1

Innenfor sikringssonen skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i sikttrekanten.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Sandlekeklass på 150 m² i f_BUT skal være ferdigstilt før det kan gi brukstillatelse til nye boliger i planområdet.
- F_SPP skal være ferdigstilt før det kan gi brukstillatelse til boliger i BKS₃ og BKS₄.
- Før det kan tillates oppføring av nye boliger innenfor planområdet skal følgende infrastruktur være gjennomført:
 - Tiltak langs riksvegen fra Tauvågen til Strandastøa. Aktuelle tiltak kan være kryssutbedringer, sanering av kryss, forbedring av forhold for gående, osv.
 - Tiltak langs fv 522 Strand kirke – riksveg 13 ved Tau skole. Aktuelle tiltak er nytt kryss ved helsesenteret, gang- og sykkelveg fra Prestetjørnvegen til Strand kirke, og andre mindre tiltak.
 - Fortau langs aksene Seljevegen – Gullbekkvegen – Kvernvegen.
 - Fortau langs aksene Kongsteinvegen - Strandastøvegen.