**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL**

**Plan 1130201709 detaljregulering for
gbnr.: 63/37, 302 og 303 m.fl.**

**SOLHEIM**

Offentlig ettersyn 12.02 – 26.03.2021

**§ 1 FORMÅL MED PLANEN**

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, infrastruktur og lekeplass.

**§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK**

Byggesøknad kreves for hver eiendom som blir skilt ut og skal bebygges, og det stilles krav til at følgende skal dokumenteres:

* Situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som viser planlagt terrengbearbeiding, eksisterende terreng, tomtegrenser, plassering av bygg, murer og gjerder over 0.5meter, areal for uteopphold, parkering og avkjørsel til felles vei og ev. andre faste innretninger.

**§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

3.1 Lekeareal

Sandkasselekeplass på minst 150m² skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet.

3.2 Atkomstveg

F\_SKV1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet.

**§ 4 FELLESBESTEMMELSER**

4.1 Plassering og definisjoner

Bebyggelse skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Tillat bebygd areal (BYA) defineres etter gjeldende teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillat bebygd areal i prosent av nettoareal på eiendommen. Areal for parkering medregnes i utnyttelsen. Gesims- og mønehøyde beregnes iht. H-2300B, og fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.2 Estetikk

Det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming.

4.3 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.

4.4 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima og miljødirektoratets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

4.5 Infrastruktur

Infrastruktur i planområdet må påberegnes forlagt i veg.

4.6 Garasje/carport

Garasje/carport tillates oppført utenfor byggegrense og inntil 1m fra eiendomsgrense.

Mot veg må det være minimum 1.0m fra vegkant til nærmeste bygningsdel. Ved innkjøring vinkelrett inn fra veg må det være minimum 5.0m og tilstrekkelig frisikt.

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

5.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Det tillates oppføring av eneboliger innenfor feltet.

Maks %-BYA=25 for hver eiendom innenfor feltet.

Det åpnes for flere taktyper i reguleringsplanen, maks møne- og gesimshøyde er for de forskjellige takformene satt til:
- **Møntetak**. Maks mønehøyde = 7.5m, maks gesimshøyde = 5.5m.
- **Pulttak.** Maks høyeste gesims = 7.5m, maks laveste gesims = 6.5m.
- **Flate tak.** Maks gesimshøyde = 7.0m

Atkomstveg for boliger innenfor feltet skal være fra f\_SKV1.

Hver bolig skal ha 2 biloppstillingsplasser på min. 18m² på egen eiendom. Arealet for parkering skal medregnes i utnyttingen.

5.2 Uteoppholdsareal

Innenfor formålet f\_BLK skal det opparbeides en sandkasselekeplass på minst 150m² og iht. kommuneplanens bestemmelse §2.4. De nærmeste 2.5m mot f\_SKV1 er tenkt alternativt brukt til en ekstra buffersone for skjerming av lekeplassen mot atkomstvegen i form av beplantning.

Lekeplassen er felles for alle boligeiendommer i planområdet.

Areal brattere enn 1:3 kan ikke defineres som sandkasselekeplass. Området kan opparbeides med gangveier og stier.

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

6.1 Veg

F\_SKV1 skal opparbeides i henhold til kommunal standard. Snuhammer skal utføres etter "Vegnorm for Sør-Rogaland" av 20 desember 2017.

6.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealet innenfor formålet skal brukes til tekniske anlegg

**§ 7 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**

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