

Reguleringsplan for Kvednhusberget, gnr. 7, bnr. 658 mfl

Reguleringsbestemmelser

Planid 20070002

Det regulerte området er bestemt til boligformål med konsentrert bebyggelse.

Området er oppdelt i byggeområder for boliger, offentlig vei m/fortau, gang- og sykkelvei, offentlig friområde, og felles friområde. I tillegg er medtatt kryssområdet med avkjørsel til Kvednhusberget med deler av område for forretning/kontor/industri og hvor bestemmelser for tilstøtende plan skal gjelde.

Vannpumpestasjon her er innregulert som kommunalteknisk anlegg.

§ 1 Reguleringens begrensning er vist på reguleringsplanen.

Rammesøknad og detaljert utomhusplan

§ 2 Søknad om tillatelse til byggetiltak skal inkludere en detaljplan i mål 1:200 for byggeområde, tomt og fellesareal og som skal vise terrengtilpassing og -høyder, avgrensning av trafikkareal og utendørs oppholdsareal med beleg, parkmessig opparbeidelse og plassbelysning. Planen skal også vise tilrettelagt plass for gjesteparkering, sykkelparkering, for bosspann/ -containere og for postkasser. Utformingen skal også være tilpasset bevegelseshemmede og svaksynte.

Støybegrensning

§ 3 Ved rammesøknad skal det foreligge dokumentasjon over støynivået og redegjøres for hvordan et eventuelt for høyt støynivå fra veitrafikk eller industribebyggelsen kan avskjermes på tilfredsstillende måte.

Bebyggelsen

§ 4 Innenfor de angitte byggeområder kan det oppføres boligbebyggelse som angitt på reguleringsplanen og med følgende høyder og arealer.

Felt A: tomteareal ca. 1900 kvm. Konsentrert småhusbebyggelse.. Hver tomt kan bebygges med bolig i inntil 2 etasjer + u-etasje og maks 76 kvm grunnflate + carport og bod på 24 kvm. BYA bolig = Maks 30 % + carport og bod.

Bebyggelsen skal ha ens takform som flatt tak eller pulttak. Maks gesimshøyde= 6,00m og maks mønehøyde = 7,00m, begge målt i forhold til ferdig planert terreng på inngangsside. Vegg i nabogrense skal utføres som B-30 vegg (REI-30), og lysåpninger tillates ikke.

Felt B: Tomteareal ~~690~~ 840 kvm.

Her kan det føres opp frittliggende boliger. Hver tomt kan bebygges med bolig i inntil 2 etasjer + u-etasje (eller kjeller) og 85 kvm grunnflate + carport og bod på 24 kvm. Takform som for felt A.

Gesimshøyde maks 6,50m og møneh. maks 7,50m. BYA bolig = maks30 % + carport og bod.

For gnr. 7, bnr. 794 gjelder følgende:

Det tillates oppføring av enebolig inkludert garasje og bod med maks 30% av bebygd areal (%-BYA).

Felt C: Tomteareal 1240 kvm. På området kan det oppføres 3 stk firemannsboliger som vist i plan og i 2, delvis 3 etasjer. Bebygd grunnflate = 360kvm. BYA = maks 35 %. Byggene skal ha flatt tak eller slakt pulttak og topp mønehøyde som vist i plan.

Felt D: Tomteareal 350 kvm På området kan det oppføres 1 stk firemannsbolig som vist i plan og i 2, delvis 3 etasjer. Bebygd grunnflate = 120kvm. BYA = maks 35 %. Bygget skal ha flatt tak eller slakt pulttak og topp mønehøyde som vist i plan.

Carport og sportsbod

Til hver bolig skal det bygges en carport samt sportsbod som vist i plan. Bygget skal ha flatt tak eller pulttak og mønehøyde maks 3,5m målt i forhold til carportens gulv.

Trafikkareal og parkering

§ 5 Trafikkområdet skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Planene skal vise høyder og stigningsforhold, bredde, kurver, belegg, lysmaster, skilt og annen gatemøblering.

§6 For firemannsboligene i felt C og D, skal det vises minst 1,5 oppstillingsplasser for bil pr, bolig, herav 1 plass i carport.

For småhus i felt A og B, skal det på egen tomt vises minst 3 parkeringsplasser pr. bolig og hvorav 1 skal kunne overbygges som carport.

Fellesområde og lekeplass i friområde

§7 Felles område for lek og opphold er felles for alle boligene. Plassene skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen og med benk, mindre sandkasse og eventuelt enkle lekeapparater.

Felles område for bosscontainere er felles for bebyggelsen på felt C og D. Plassene skal skjermes med mur eventuelt beplantning og gjerde.

§8 Tilgrensende lekeplassområde som inngikk i reguleringsplanen for Klopphammaren skal oppgraderes etter planer godkjent av kommunen. Oppgraderingen kan omfatte ombygging til ballbinge, og skal være ferdigstilt og godkjent av kommunen før brukstillatelse for de nye boligene gis. Området skal dekke bebyggelsens behov for større lekeplass med lekeapparater.

Spesialområder

§9 I spesialområde for vannpumpestasjon (Anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet) kan det etableres pumpestasjon, nettstasjon og annet teknisk fellesanlegg for bebyggelsen i området.

I spesialområde regulert til frisisiktone ved veg skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå.

Rekkefølge av tiltak

§10 Før anleggsstart for området godkjennes av kommunen, skal strømforsyning og alternativ energi til oppvarming vurderes og være avklart.

- §11 Før anleggsstart skal det foreligge planer godkjent av kommunen for opparbeidelse av veianlegg mv. og lekeplass / ev. ballbinge i øvre del av området og som sikrer at offentlige anlegg og arealer kan overtas av kommunen. (Utbyggingsavtale)
- §12 Før det gis tillatelse til tiltak i området skal
- Arealer som er regulert til offentlige friområder overføres til Gjesdal kommune, etter nærmere avtale.
 - Fellesareal bli fradelt og tillagt boligeiendommene i realsameie.

Offentlige veiarealer skal overdras til Gjesdal kommune, etter nærmere avtale, samtidig som veiene overføres til kommunalt vedlikehold.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
13.05.2026	26/0382	§4: Lagt til bestemmelse gjeldende for gnr. 7, bnr. 794 pga utvidelse av tomt