

Reguleringsplan for boligområde gnr./bnr. 6/109, Skoghaug 2

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

PlanID 202102

Saksnummer 21/0330

1 PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å tilrettelegge for en fortetting innenfor tomten på Skoghaug 2, gnr./bnr. 6/109. Fortettingen omfatter 5 boliger med tilhørende infrastruktur og uteoppholdsareal.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages nye automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i grunnen, skal gjøres kjent med denne bestemmelsen.

2.2 UNIVERSELL UTFORMING

Prinsippet for universell utforming skal legges til grunn for all planlegging. Fortettingsprosjekt som dette, i skrånende terreng skal tilpasses i størst mulig grad tilgjengelighet for alle grupper. Utbyggingen skal unngå unødige hindringer som terskler og trinn ved felles områder og inngangsparti. Bestemmelser for tilgjengelig bolig styres av TEK17, eller gjeldende teknisk forskrift.

2.3 OVERVANNSHÅNDTERING

Grunnforhold med naturlig infiltrasjon etterstrebes i størst mulig grad. Overvann skal håndteres på egen tomt. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det gjøres en vurdering av om utbyggingen kan føre til økt tilførsel av overvann til avrenningslinjer i planområdet og hvordan avrenningslinjer påvirkes. Det må belyses mulige konsekvenser dette kan ha for tilgrensende områder. Dersom vurderingen krever tiltak må det vises i byggesøknaden hvordan disse kan løses skal inngå som en del av byggesøknaden.

2.4 RENOVASJON

Boenhetene skal ha avfallsdunker i tråd med Gjesdal kommunes avfallsnorm. Det settes av plass til oppstilling på hentedagen innenfor felt f_BRE i reguleringsplanen.

2.5 STØY

Alle boliger skal ha tilgang til minst en stille side, hvorav minst ett soverom har vindu mot stille side (Lydnivå L_{den} under grenseverdi jf. T-1442). Alle boliger skal ha tilgang til skjermet uteplass. Det tillates opparbeidelse av støyskjerm langs terrassenes østlige og nordlige side for å sikre skjermet uteplass.

For bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy jf. T-1442 kapittel 6.

Under anleggsperioden skal det settes opp tydelig skilting slik at det fremgår hvor varelevering skal skje, og at området er et anleggsområde. Området skal også sikres i hele byggeperioden.

2.6 TERRENGTILPASSNING

Bygge- og anleggstiltaket planlegges med sikte på å oppnå intern massebalanse i prosjektet. Boligene skal i størst mulig grad tilpasse seg skrånende terreng med sokkeletasje.

2.7 BYGGEGRENSER

Byggegrenser er angitt på plankart. Overbygget sykkelparkering, terrengmur, terrengtrapp, levegg, teknisk infrastruktur, kan plasseres utenfor regulert byggegrense inntil 1 meter fra formål- eller eiendomsgrense. Det tillates terreng forstøtningsmur utenfor regulert byggegrense oppført inntil 0,5m fra o_SKV2 med høyde inntil 3,5 meter. Det tillates terreng forstøtningsmur oppført inntil 0,5 meter fra eiendomsgrense med høyde inntil 2 meter.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse – BFS1

Utnyttelse og høyder

Det tillates oppført inntil 5 boliger innenfor delfeltet, med en utnyttelse på maks 60% BYA. Boligene kan oppføres i en etasje med underetasje. Boligene oppføres med flatt tak eller pulttak med maks takvinkel ti grader. Det tillates en maks gesimshøyde på inntil 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Boliger i nordvest som grenser til tomt 6/751 – Bamsebo barnehage, skal tilrettelegges med inntrukket toppetasje mot nord for å sikre gode solforhold. Det godkjennes opparbeidelse av takterrasse/balkong i overkant av inntrukket etasje og garasjer/carport, inntil 0,5 meter fra eiendoms- og/eller seksjonsgrense.

Privat uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha private uteoppholdsareal (MUA) på minimum 60m². Uteoppholdsareal på balkong, terrasse eller takterrasse kan regnes med i total MUA.

Utforming og materialbruk

Boligfeltet skal planlegges som en helhet, med felles brannprosjektering. Tomtene innenfor BFS1 tillates seksjonert eller fradelt. Boligene skal utformes med materialbruk som harmonerer med hverandre og med sine omgivelser.

Veg

Private avkjørsler inn til hver enkelt garasje skal kobles på f_SKV3 iht. avkjørselspiler vist på plankart. Der lokale forhold tilsier det, kan atkomstenes plassering avvike fra atkomstpilene. Avkjørslene skal ha

maks bredde 4 m og med nødvendig sikt 2 x 5m fra senter avkjørsel. I frisiktsonen skal det ikke etableres hindringer som går over 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Det skal opparbeides snuplass tilknyttet f_SKV3.

Garasje

Carport/garasje/bod kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser selv om den henger sammen med boligen. Carport/garasje/bod kan underbygges med bod eller boligareal. Garasje plassert parallelt med kjøre- og gangveg skal stå minst en meter fra vegkanten. Når garasje kommer vinkelrett på vegen skal avstanden være minst 2 m fra felles veg. Garasjene skal ha flatt tak. Det tillates en gesimshøyde på 3,2 meter for garasje og carport. Dersom det opparbeides takterrasse i overkant av garasje, tillates en gesimshøyde på 4,2 meter til topp rekkverk.

Parkering

Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass per boenhet. Parkeringsplass kan etableres i garasje/carport. Det skal opparbeides en gjesteparkeringsplass som er felles for beboere innenfor BFS1, og skal ikke okkuperes av fastboende innenfor planområdet. Gjesteparkeringsplassen skal knyttes opp mot f_SK3. Det skal etableres minst 2,0 sykkelparkeringsplasser for hver boenhet.

Gjerde/levegg og mur

Gjerde/ levegg og mur må ikke hindre frisikt i avkjørsel og kryss. Gjerde/ levegg skal ikke overstige 2 m fra terreng. Det tillates oppført terrengmur på inntil 2 m for å ta opp høydeforskjellene på området. Terrengforstøtningsmur over 2 m må brytes opp med to murer og plantefelt imellom for å bryte opp høyden, med unntak av mur langs f_SKV2. Høyere terrengmur en 2 m kan tillates hvor dette ikke er synlig fra offentlige gater eller plasser. For eksempel. forstøtningsmur til en sokkeletasje.

3.1.2 Renovasjonsanlegg – f_BRE

Området f_BRE skal brukes som oppstillingsplass for avfallsdunker på tømmedagen.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

3.2.1 Kjøreveg – o_SKV1

O_SKV1 er regulert offentlig kjøreveg.

3.2.2 Kjøreveg – o_SKV2

Felt o_SKV2 er regulert offentlig kjøreveg og dimensjoneres iht. plankartet.

3.2.3 Kjøreveg – f_SKV3

Felt f_SKV3 er regulert felles kjøreveg og dimensjoneres med en bredde på minimum 3 meter. Atkomstvegen skal være felles for alle boenhetene innenfor felt BFS.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal – f_SVG

Annen veggrunn - grøntareal kan nyttes til terrengmur, skjæringer og fyllinger, grøfter, snøopplag, gress, beplantning og belysning. Innenfor område for annen veggrunn tillates det nødvendige terrengingrep, mest mulig skånsomt.

3.2.5 Parkering – f_SPA

Innenfor felt f_SPA kan det opparbeides felles gjesteparekring for boenhetene innenfor BFS1.

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

4.1 FRISIKT – H140

I områdene vist som frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende vegbane.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE

Tekniske planer for veg, vann og avløp skal være godkjent av teknisk drift i Gjesdal kommune før det gis igangsettingstillatelse.

5.2 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK

Veg, vann og avløp skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.

Felt for renovasjon f_BRE skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

Støytiltak som sikrer skjermet uteplass, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for den første boligen, skal lekeplassen i krysset Vestlibakken – Skogveien oppgraderes i samråd med Vestlibakken Vel og med en verdi tilsvarende etablering av en ny sandlekeplass.