

**Planid 2019 06**

Datert: 16.09.2020
Revidert: 08.01.2021
Vedtatt dato: 08.02.2021
Dato for siste mindre endring:

Detaljregulering for del av Per Sivles vei og Nilsabakken

REGULERINGSBESTEMMELSER**DETALJREGULERING**

PlanID 2019 06

Saksnummer 19/1815

1 PLANENS HENSIKT

Planens hovedhensikt er å legge til rette for fortetting i området, i form av leiligheter og rekkehus, samt en enebolig. Det reguleres inn 24 boenheter med tilhørende atkomstvei, uteoppholdsarealer og sandlekeplass. Innenfor planområdet sikres også fortau med bredde 2,5 meter langs Rettedalen.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**2.1 Sikring**

Bratte skråninger/stup i og ved planområdet – ved formåls grensen mellom felt f_SPA2 og BKS3, og ved plangrensen mellom BKS2-3 og gnr/bnr 7/672 må gjøres utilgjengelig for barn. Dette må sikres gjennom plassering av bebyggelse eller ved hjelp av sikringsgjerdar.

2.2 Utnyttelse

Maks BRA for planområdet er 5020 m².

Maks gesimshøyder er angitt på plankartet. Høyder avsatt i plankart kan fravikes med +/-0,5 meter ved detaljprosjektering.

2.3 Uteoppholdsareal

Det stilles krav om minimum 20 m² til lekeplass og andre felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor felt BKS1- BKS3.

Alle boenhetene innenfor BKS1-BKS3 skal i tillegg sikres minimum 45 m² privat uteoppholdsareal per boenhet, fordelt på balkong og terreng.

Felles uteoppholdsarealer og sandlekeplass skal utformes i tråd med «Retningslinjer for regulering av grønnstruktur, Krav til planlegging, opparbeidelse og vedlikehold av uteområder og lekeplasser» (Gjesdal kommune).

Alle private- og felles uteoppholdsareal i planområdet skal ha minimum 50% sol kl. 15.00 vårjevndøgn.

2.4 Boligstørrelser

Det skal være en blanding av ulike boligstørrelser. Alle boenheter innenfor planområdet skal ha minimum størrelse 50 m² BRA.

2.5 Parkering for bil

Det tillates maks 47 parkeringsplasser innenfor planområdet med følgende fordeling:

Felt	Antall boenheter	Beboerparkering pr. boenhet	Gjesteparkering i fellesanlegg pr. boenhet	Totalt antall parkeringsplasser
BKS1-2	8	2	-	16
BKS3	16	1	0.2	20
BBB1	9	1	0.2	11
SUM				47

2.6 Sykkelparkering

For alle boenheter innen planområdet skal det settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

2.7 Estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Hovedmaterialer skal være tre, men det tillates innslag av fasadeplater.

2.8 Universell utforming

Minst sju boenheter innenfor planområdet skal utformes som tilgjengelige boenheter.

Fortau, busstopp og lekeplass må ivareta krav til universell utforming.

2.9 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan for opparbeiding av uteoppholdsarealer og lekeplass. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200 og vise terrengbearbeidelse, kotehøyder, beplantning, lekeutstyr, adkomster, støyskjermer og andre faste elementer. Utomhusplan skal utføres av foretak i tiltaksklasse 2 eller høyere.

2.10 Miljøoppfølging

Tiltak innenfor planområdet skal ikke bidra til spredning av uønska plantearter. Rene gravemasser skal så langt det er mulig gjenbrukes innen planområdet. Ev. overskuddsmasse skal leveres til gjenbruk ved mottak som er godkjent iht. Plan- og bygningsloven.

Det skal ved utforming og utbygging legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

2.11 Tekniske planer for trafikkanlegg

Trafikkanlegg skal opparbeides etter tekniske planer i samsvar med kommunalteknisk veinorm for Sør-Rogaland og være godkjent av kommunen før tiltak igangsettes.

Fylkesveg og fortau skal planlegges i tråd med krav i håndbok N100, vegnormalen. Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegen må sendes Rogaland fylkeskommune for gjennomgang.

2.12 Overvannshåndtering

Ved dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal det dimensjoneres i samsvar med kommunal standard for 20-års flom, og IVF-nedbørskurver 44190 Time-Lye. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, der det skal legges til +20 % intensitet på IVF-kurver ved

dimensjonering. Flomveier må sikres iht. *Prinsippløsning VA*, datert 30.04.2020, som er vedlagt planen.

2.13 Vann og avløp

Arealbruksendringer skal ikke medføre økt belastning på eksisterende vann- og avløpssystem.

Vann- og avløpsnett skal etableres i samsvar med kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Etablering av brannkum, samt tilkobling skal skje iht. plantegning *Prinsippløsning VA*, datert 30.04.2020. Tekniske planer for VA-anlegg skal være godkjent av kommunen før tiltak igangsettes.

2.14 Støy

Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak.

Støytiltakene skal sikre støynivå under L_{den} 55dB for rom med støyfølsom bruk og uteoppholdsarealer, jf. T-1442.

Alle boenheter skal ha minst ett soverom mot stille side eller etablere kompenserende tiltak der dette ikke er mulig.

Fasadeisolasjon på minst $R'_w = 30$ d må benyttes dersom døgnekvivalent støynivå er over $L_{den} = 58$ dB.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse konsentrert - felt BKS1

Innenfor BKS1 skal det etableres 2 boenheter i form av en tomannsbolig. Det tillates maks BRA 400m². Bebyggelsen skal ha pulttak. Bebyggelsen innenfor felt BKS1 og BKS2 skal ha samme takvinkel.

3.1.2 Boligbebyggelse konsentrert - felt BKS2

Innenfor BKS2 skal det etableres til sammen 6 boenheter i form av fem rekkehus og en enebolig. Det tillates maks BRA 1300m². Bebyggelsen skal ha pulttak. Bebyggelsen innenfor felt BKS1 og BKS2 skal ha samme takvinkel.

Byggegrense mot f_BLK1 ligger i formålsgrensen.

Maks tillatte gesimshøyde for carport/garasje er 3,5 meter over planert terreng.

3.1.3 Boligbebyggelse – blokk – felt BKS3

Innenfor felt BKS3 skal det etableres 16 boenheter i form av leiligheter. Det tillates maks BRA 2300 m². Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak. Det tillates etablering av takterrasser. Byggegrense mot f_BUT1 ligger i formålsgrensen. Terrasser mot sør tillates å krage ut over byggegrensen med inntil 3,5 meter. De tre østre boenhetene i feltet har støutsatte terrasser mot sør som må skjermes med tette rekkverk, med høyde minst 1,1 meter.

Carport/garasje skal ha flatt tak eller pulttak. Maks tillatte gesimshøyde er 3,5 meter over planert terreng.

3.1.4 Boligbebyggelse – blokk – felt BBB1

Innenfor felt BBB2 tillates til sammen 9 boenheter. Maks tillatt BRA er 1100 m². Byggegrense mot f_BUT1 ligger i formålsgrensen.

Parkeringsanlegg under bakken regnes ikke med i BRA.

3.1.5 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – felt BFS1-2

Innenfor felt BFS1-2 tillates det ikke etablert ny bebyggelse innenfor frisiktsoner.

3.1.6 Energianlegg – felt BE

Innenfor felt BE er det etablert minitrafostasjon. Minitrafostasjon skal ha direkte adkomst hele døgnet for stor lastebil.

3.1.7 Renovasjon – felt o_BRE1-2

Innenfor området o_BRE1-2 skal det etableres plass for renovasjonsbeholdere. O_BRE1 skal benyttes av beboere innen felt BKS1-3 og BBB1. O_BRE2 skal benyttes av beboere innenfor BKS3.

3.1.8 Uteoppholdsareal – felt f_BUT1-3

F_BUT1-2 er felles for alle boenheter innen felt BBB1. Det skal etableres en gangforbindelse gjennom f_BUT1 fra o_SF2 til f_SV1.

Felt f_BUT1 skal opparbeides med gress, busker og trær. Det skal være sittebenker eller -grupper innenfor felt f_BUT1.

F_BUT2 skal opparbeides med sittegruppe for opphold, og beplantes med gress og busker.

F_BUT3 skal opparbeides med gress og/eller busker.

3.1.9 Lekeplass f_BLK1

F_BLK1 skal opparbeides som sandlekeplass, og beplantes med bl.a. bærbusker. Det skal tilstrebes bruk av naturmaterialer innen felt f_BLK1.

F_BLK1 er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Offentlig kjørevei – Felt o_SKV

O_SKV er en del av fylkesveien Rettedalen.

3.2.2 Offentlig veg – Felt o_SV1-2

O_SV1 er del av Per Sivles vei som inngår i det kommunale vegnettet.

O_SV2 er del av Nilsabakken som inngår i det kommunale vegnettet.

3.2.3 Felles veg – felt f_SV1 og f_SV2

F_SV1 er felles for boenheter innen felt BKS1-3. F_SV1 skal opparbeides med 4 meters bredde. Kotehøyder for veg avsatt i plankart kan fravikes med +/-0,3 meter ved detaljprosjektering.

Ved etablering av f_SV1 må det vurderes behov for sikringsgjerd mot felt BKS3.

F_SV2 er felles for boenheter innen felt BBB1. F_SV2 skal ivareta snumulighet for renovasjonsbil.

F_SV3 er felles for boenheter innen felt BBB1.

3.2.4 Offentlige fortau – felt o_SF1-4

Felt o_SF1-4 er offentlige fortau. O_SF2 skal anlegges med 2,5 meters bredde langs Rettedalen. Fortau, o_SF2 må ivareta krav om universell utforming.

3.2.5 Parkering – felt f_SPA1-4

Innenfor felt f_SPA1-3 skal det etableres 4 gjesteparkeringsplasser. Parkeringsplassene er felles for beboerne i felt BKS3.

Innenfor felt f_SPA4 skal det etableres sykkelparkering. Sykkelparkeringen er felles for beboerne i felt BKS1-3.

3.2.6 Annen veggrunn, tekniske anlegg – felt o_SVT

Det tillates ingen konstruksjoner innenfor felt o_SVT.

3.2.7 Annen veggrunn, grøntareal – felt f_SVG og o_SVG1-2

Innenfor felt f_SVG skal det etableres støyskjerm med makshøyde 2 meter. Støyskjerm skal ha en absorberende overflate mot veien. Skjermen skal brytes opp og ha innslag av glassfelt og naturstein.

Støyskjerm må etableres med sluse ved f_BUT1 for å tillate gjennomgang til o_SF2.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 Sikringssone friskt – H140

I området vist som frisksone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veiers nivå.

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates terrasser og balkonger å krage ut over byggegrensen i 3. etasje.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Midlertidige tiltak

Før det kan gis tillatelse til igangsetting av arbeider innen felt BKS1-3, og o_SF4 er opparbeidet, skal det være etablert en innsnevring av kjørebanen i o_SV1 ved o_SF4. Tiltaket skal sikre tilstrekkelig bredde på fortau langs BBB1. Når o_SF4 opparbeides iht. plan, skal innsnevringen fjernes.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse innen felt BKS1-3 må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Tekniske planer for alle veganlegg og innsnevring i o_SF4/o_SV1.
- Tekniske planer for VA med fordrøyning
- Plan for lekeplass og felles uteoppholdsareal i målestokk 1:200

6.3 Før arbeid igangsettes

Før oppføring av boliger innenfor det enkelte delfelt kan igangsettes, må VA-anlegg tilknyttet det aktuelle feltet være etablert iht. *Prinsipløsning VA*.

6.4 Før brukstillatelse

Før første bolig innen BKS1-BKS3 kan tas i bruk må følgende være ferdig opparbeidet:

- Sandlekeplass f_BLK1
- Felles vei felt f_SV1
- Felt for renovasjon o_BRE1
- Felt for felles bil- og sykkelparkering f_SPA1 og f_SPA4.

Dersom BKS1-2 etableres før BKS3, må nødvendig sikring BKS3 og f_BUT1 være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BKS1-2.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen felt BKS3 må følgende være etablert/ferdig opparbeidet

- Uteoppholdsarealer f_BUT1-3
- Felles veier f_SV2-3
- Felt for parkering f_SPA2-3
- Felt for renovasjon o_BRE2
- Offentlig fortau o_SF2 langs Rettedalen og flytting av buskur
- Nødvendige støytiltak