

DETALJREGULERING FOR SKOGSVINGEN 2

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2021 03

1 PLANENS HENSIKT

Planens hovedhensikt er å legge til rette for ny dagligvarebutikk i kombinasjon med min. 8 til maks. 12 boenheter, i form av rekkehus og leiligheter. Parkering for boligdelen planlegges i anlegg delvis under bakken, mens kundeparkering for butikken anlegges som bakkeparkering. Det sikres gode uteoppholdsarealer, med felleshus og lekeplass, delvis på tak over butikken og parkeringsanlegget.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Utnyttelse

Maks tillatte BRA innenfor planområdet er 3490 BRA m². Felleshus og parkeringsanlegg delvis under bakkeplan inngår i BRA. Ev. overdekkede sykkelparkeringsplasser og overdekket varelevering inngår ikke i totalt BRA.

Maks gesimshøyde er angitt på plankartet som kotehøyde. Ved etablering av pulttak gjelder maks gesimshøyde som øvre gesims. For regulerte høyder tillates avvik på inntil +/- 0,5 meter.

2.2 Uteoppholdsareal

Det skal sikres minimum 6 m² privat uteoppholdsareal og minimum 50 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor planområdet. Lekeplass skal inngå i felles uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal tillates etablert delvis på lokk over garasjeanlegg og butikk, samt på bakkeplan innenfor felt f_UTE1-3. Uteoppholdsareal på lokk skal ha tilstrekkelig jorddybde for opparbeidelse med vegetasjon som mindre trær og busker.

Av minstekravet til privat- og felles uteoppholdsareal skal minimum 50% ha sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolhverv.

2.3 Terrengbearbeiding

Innenfor angitte felt tillates terreng- og forstøtningsmurer etablert utenfor byggegrenser, med maks høyde 1,5 meter. Forstøtningsmurer skal utformes i naturstein/betong eller som grønne vegger. Forstøtningsmurer som står i direkte tilknytning til bebyggelsen tillates utformet i samme materiale som bygget.

Eksisterende natursteinsmur innen felt f_AVG1 er vist i plankartet og tillates videreført og/eller reetablert.

2.4 Bilparkering

Innenfor planområdet tillates det en parkeringsdekning på maks 1,4 parkeringsplasser pr. boenhet inkl. gjesteparkering, og maks 1,5 parkeringsplasser pr. 100 m² næring.

Det skal settes av minimum 5% parkering for bevegelseshemmede i parkeringsplassene tilknyttet bolig og til næring. Det skal være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplagg for lading av el-bil på alle parkeringsplassene i underetasje.

Parkeringsanlegget delvis under bakkeplan, innenfor formål B/F og f_UTE1-3, skal utformes med inntil 18 parkeringsplasser for bil, og én bod pr. boenhet med størrelse på minst 5 m². Én sykkelparkeringsplass pr. boenhet tillates løst i bod. Det skal etableres trapp og heis som gir adkomst fra parkeringsanlegget til boliger, og trapp som gir adkomst til forretningsdelen.

Det tillates etablert rampe som adkomst til p-anlegget fra f_V2. Rampen kan etableres under uteoppholdsareal f_UTE2-3, f_RA og o_V1. Rampen må etableres med lysregulering dersom den anlegges uten mulighet for møtende trafikk.

2.5 Sykkelparkering

Innenfor planområdet skal det settes av plass for minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. For næring skal det settes av plass for minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² næring.

Sykkelparkeringsplassene for boligdelen skal fordeles mellom avlukket rom i parkeringsanlegg og bod.

Sykkelparkering tilknyttet forretningsdelen skal fordeles mellom bakkeplan ved inngangsparti, og i parkeringsanlegg. Sykkelparkeringsplasser på bakkeplan tillates etablert overdekket. Overdekket sykkelparkeringsplasser skal ikke inngå i totalt BRA.

2.6 Estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Hovedmaterialer skal være tre, tegl og naturstein. Det tillates også innslag av fasadeplater og betong. Bebyggelsen skal etableres med grønne tak.

2.7 Utomhusplan

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesarealer, inkludert lekeplass. Utomhusplanen skal vise terrengbearbeidelse, kotehøyder, beplantning, lekeutstyr, adkomster, sykkelparkering, ev. støyskjermer og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. Lekeplass skal utformes iht. retningslinjer for regulering av grønnstruktur, hvor tekniske planer for lekeplass skal utføres av foretak i tiltaksklasse II eller høyere.

2.8 Overvann, avløpssystem

Overvann skal håndteres lokalt. Arealbruksendringer skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem eller Figgjoelven. Teknisk infrastruktur for vann og avløp utformes i samsvar med VA-rammeplan.

2.9 Støy

Alle boliger skal ha stille side som definert i T-1442/2021. Utarbeiding av planløsning skal følge følgende prinsipp:

Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal med støynivå Lden = 55. Innglassing av balkong kan aksepteres for å tilfredsstille krav til støynivå.

For boliger med fasadenivå på rundt Lden = 55-60 dB, skal alle boenheter ha stille side hvor soverom kan plasseres.

For boliger med fasadenivå på rundt Lden = 60-65 dB, skal alle boenheter skal ha stille side og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.

For boliger med fasadenivå på rundt Lden = 65 dB og høyere, skal minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.

For hjørneleiligheter kan det tillates at enkelte rom plasseres mot "dempet fasade" (som definert i T-1442/2021) i stedet for mot "stille side"

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Bolig/forretning – B/F

Innenfor B/F skal det etableres et kombinert bygg for bolig og forretning. Det tillates også etablering av parkeringsanlegg. Maks tillatte utnyttelse innenfor formålet er 2850 m²BRA.

Forretning

Forretningsformålet kan utgjøre inntil 1250 m² BRA. Inngang til forretning i B/F skal etableres fra felt f_GT1-2. Inngangspartiet skal utgjøre et transparent innslag i fasaden og opparbeides med glassfelt. I første etasje mot f_GT1-2 skal det være aktive fasader med store glasspartier.

Det tillates kun varelevering på dagtid mellom kl.06.00 og 20.00, innenfor et begrenset tidsrom. Dette skal sikres i skiltplan.

Bolig

Det tillates etablert min. 8 og maks. 12 boenheter innenfor feltet, i form av rekkehus og/eller leilighetsbygg/lavblokk.

Det tillates inntil 1250 m² BRA til boligformål. Det skal være en blanding av ulike boligstørrelser. Det tillates ikke leiligheter under 50 m².

Innglassing av balkonger innenfor felt B/F skal ha lik utforming.

Boligene tillates utformet med pulttak og flattak, men takformen skal være lik innenfor området.

Privat uteoppholdsareal på bakkeplan kan ha gjerde, levegg eller hekk på inntil 1,3 meters høyde og som tillates oppført utenfor byggegrenser.

Byggesone A, B og C

- A. Bebyggelsen innenfor byggesone A skal etableres inntil 6 boenheter fordelt på to etasjer. Balkong og innglassing tillates å krage utover bygge- og formålsgrenser med inntil 4,3 meter mot nordvest.
- B. Bebyggelsen innenfor byggesone B skal etableres inntil 3 rekkehus, fordelt på en til to etasjer. Balkonger og innglassing tillates å krage utover byggegrenser på inntil 2,8 meter mot øst.

- C. Bebyggelsen innenfor byggesone C skal etableres inntil 3 rekkehus, fordelt på en til to etasjer. Balkonger og innglassing tillates etablert utenfor byggegrenser på inntil 2,8 meter mot øst.

Parkering

Innenfor feltet tillates deler av parkeringsanlegg etablert maks BRA 350 m². Under bakkenivå tillates parkeringsanlegget etablert delvis utenfor bygge- og formålsgrenser, mot f_UTE1-3 og o_GS1.

3.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse – BF

Feltet er en del av eksisterende boligfelt vest for planområdet, og reguleres iht. eksisterende situasjon.

3.1.3 Renovasjon – felt f_RA

f_RA er felles for boenhetene innenfor B/F. Innenfor feltet skal det sikres oppstillingsplasser for frittstående avfallsdunker.

3.1.4 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – ASB

ASB er felles for alle boenheter innenfor felt B/F.

Innenfor ASB skal det etableres felles oppholdsrom eller drivhus, heishus og trappegang fra parkeringsanlegget under bakkeplan, på inntil 100 m² BRA.

3.1.5 Felles uteoppholdsareal – f_UTE1-3

f_UTE1-3 er felles for boenheter innenfor B/F og skal gis et grønt preg og beplantes med gress, trær, busker og bed.

Innenfor felt f_UTE1-3 tillates det etablert overbygd rampe og deler av parkeringsanlegg under bakkeplan på 550 m² BRA.

Det tillates oppført forstøtningsmur innenfor felt f_UTE1-3, med høyde på inntil 1,5 meter. Minsteavstand til offentlig vei skal være 1 meter.

3.1.6 Offentlig uteoppholdsareal – o_UTE1

o_UTE1 reguleres offentlig.

3.1.7 Felles lekeplass – f_LEK

Innenfor f_LEK skal det etableres lekeplass iht. retningslinjer for regulering av grønnstruktur. Lekeplassen tillates avskjermet i form av gjerde. Maks tillatte høyde på gjerde er 1,20 meter.

Innenfor f_LEK skal det etableres sittegrupper og/eller amfi/trapp.

3.1.8 Annet uteoppholdsareal –f_AUT1

F_AUT1 er felles for alle boenheter innenfor B/F. Feltet skal gis et grønt preg og opparbeides med vegetasjon.

Det tillates oppført forstøtningsmur innenfor felt f_AUT1, med høyde på inntil 1,5 meter.

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

3.2.1 Offentlig og felles veg – o_V1 og f_V2

Innenfor o_V1 skal det sikres oppstillingsplass for renovasjonsbil.

f_V2 er felles for næring og boenheter innenfor B/F og skal sikre adkomst til parkeringsanlegg under bakkeplan i planområdet.

3.2.2 Felles gatetun – f_GT1-2

f_GT1-2 er felles for forretning innen felt B/F.

Innenfor f_GT2 skal det etableres sykkelparkeringsplasser tilhørende forretningsdelen. Sykkelparkeringsplassene tillates etablert med overbygget tak.

f_GT1-2 skal etableres med permeabelt dekke. Asfalt tillates ikke. Det tillates etablert trapp innenfor f_GT2 som forbinder boliger innen B/F med f_GT. Trapp tillates etablert utenfor byggegrenser, og med avstand på minst 15 meter til senterlinje veg i fv4424.

Det tillates oppført forstøtningsmur innenfor felt f_GT2, med høyde på inntil 1,5 meter.

Det tillates at balkonger krager utover f_GT1-2 fra andre etasje, med avstand på minst 15 meter til senterlinje veg i fv4424.

3.2.3 Gang- og sykkelveg – o_GS1-3

O_GS1 reguleres offentlig og skal etableres med bredde på min. 3 meter.

O_GS2 reguleres offentlig og skal opparbeides iht. Statens vegvesens håndbøker med 3,5 m bredde.

O_GS3 reguleres iht. eksisterende situasjon.

3.2.4 Gangveg/gangareal/gågate – o_GG1-2

o_GG1-2 reguleres offentlig.

o_GG2 skal være universelt utformet.

3.2.5 Annen veggrunn – o_AVG1-14 og f_AVG1-2

Feltene o_AVG1-11 og o_AVG13 skal opparbeides med gress og/eller beplantes med busker og mindre trær og skal ha et grønt preg.

o_AVG12 skal være overkjørbart og opparbeides med armert gress.

Innenfor o_AVG14 skal det etableres én universell gangforbindelser fra f_GT2 til o_GS2.

f_AVG1 er felles for forretningen innenfor B/F og tillates etablert med armert gress. Innenfor f_AVG1 tillates eksisterende forstøtningsmur/natursteinsmur videreført og/eller tillates reetablert.

f_AVG2 er felles for forretningen innenfor B/F og skal ha et grønt preg.

3.2.6 Leskur – o_LPL1-2

Innenfor o_LPL1 og o_LPL2 skal det etableres offentlig leskur.

3.2.7 Parkering – f_P

f_P er felles for forretningsdelen innenfor felt B/F.

Innenfor felt f_P tillates det etablert inntil 16 parkeringsplasser, inkludert 1 HC-parkeringsplass nær inngangspartiet, samt sykkelparkeringsplasser.

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

4.1 Sikringssone frisikt

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veiens nivå.

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

Innenfor #1 skal det settes av areal til trasé for overvannsledning. Det skal opparbeides en skjermende vegetasjon i form av hekk mot nabobebyggelsen sør og vest for planområdet. Det tillates ikke faste installasjoner eller trær innenfor bestemmelsesområdet.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse innen felt B/F må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Tekniske planer og skiltplaner for alle veganlegg.
- Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesveien og g/s langs denne, må sendes til Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Håndbok R700 tegningsgrunnlag må legges til grunn. Teknisk plan skal vise endelig plassering og utforming av støttemur langs g/s-veg og o_GS2.
- Utomhusplan i målestokk 1:200
- Tekniske planer for lekeplass utført av foretak i tiltaksklasse II eller høyere
- Snitt og lengdeprofil av o_GS1.
- Dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå iht. §2.9 tilfredsstilles.

6.2 Før brukstillatelse

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for forretning innen felt B/F må følgende være etablert/ferdig opparbeidet:

- o_FO2-3; offentlig fortau
- o_LPL2 og endret busslomme innen o_KV
- Felt f_GT1-2; felles gatetun
- O_GS2; offentlig gang- og sykkelveg
- o_AVG3-5, o_AVG8-9, o_AVG13-14; offentlig annen veggrunn - grøntareal

- f_AVG1 og f_AVG2; felles annen veggrunn – grøntareal
- Felt f_P; felles parkering
- Sykkelparkeringsplasser innen felt f_GT2

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første boenhet innen felt B/F må følgende være etablert/ferdig opparbeidet:

- ASB; Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Parkeringsanlegg med rampe innen B/F
- f_UTE1-3; felles uteoppholdsareal
- f_LEK; lekeplass
- Felt o_V1; offentlig veg
- Felt f_V2; felles veg og lysregulert system for inn- og utkjørende biler
- o_GS2; offentlig gang- og sykkelveg
- o_AVG12; offentlig annen veggrunn - grøntareal
- Ny VA-trasé innenfor bestemmelsesområde #1
- Sykkelparkeringsplasser innen felt B/F – i parkeringsanlegg og på lokk
- Renovasjonsanlegg f_RA skal være ferdig opparbeidet ved søknad om brukstillatelse til første boenhet innenfor B/F.