

# Reguleringsbestemmelser for Plan 2017006 Detaljregulering for Seljebakken, Vikevåg

Dato: 20.06.2019

## 1 Formål med planen

---

Formålet med planen er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse i variert størrelse, med tilhørende adkomst, utearealer og parkeringsplasser innenfor gnr. 17/87 og utbedring av offentlig parkeringsplass på gnr. 17/130. Eksisterende bygning på gnr. 17/59 skal videreføres som i dag.

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Tiltakene skal tilpasses topografien og eksisterende bebyggelse i området. Bygninger skal tilfredsstille allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til bygde omgivelser. Det skal tas hensyn til prinsippene om universell utforming ved valg av løsninger inne i bygningene og på utearealene.

### 2.1 Utomhusplan

Ved byggesøknad skal det utarbeides utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:200. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av kommunen. Planen skal bl.a. vise bruk og opparbeidelse av alle ikke bebygde arealer innenfor området, plassering av bygg, terrengbearbeiding, gangforbindelser gjennom området, murer over 0,5 meter, tilkomst, parkering, renovasjon og arealer for lek og uteoppholdsareal.

### 2.2 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt. Utbygging skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til eksisterende avløpssystem. Innenfor planområdet skal det gjøres nødvendige tiltak for å håndtere endringer i overvannssituasjonen, herunder fordrøyning, infiltrasjon i grunn og/eller permeable flater. Planlagt håndtering av overvann skal framgå av teknisk plan og godkjennes av kommunen.

### 2.3 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.

### 2.4 Mur

Det kan etableres murer i tråd med godkjent utomhusplan innenfor planområdet. Murer skal oppføres i naturstein eller stedstøpt. Murene skal i nødvendig utstrekning sikres med gjerder.

### 2.5 Støy

Sammen med byggesøknad skal det følge tilstrekkelig dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskrifter og uteoppholdsarealer med støynivå under 55Lden, jf. T-1442.

### 2.6 Strømforsyning

Behov for ny nettstasjon for kraftforsyning skal avklares ved detaljprosjektering. Ved behov skal det avsettes et areal på 5x5 meter for ny nettstasjon innenfor areal avsatt til parkering eller i underetasjen i BBB1. Plassering skal avklares med ledningseier.

## **2.7 FV 582**

Tiltak som berører fv. 582 skal sendes til Statens vegvesen for godkjenning.

# **3 Bestemmelser til arealformål**

---

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

### **3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

#### a. Parkering

For boliger skal det etableres 1,5 p-plass pr bolig, og for næringsareal skal det etableres min. 1,5 p-plass pr. 100 m<sup>2</sup> gulvflate. Min. 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede. Det skal settes av plass til min. 1,5 sykkel pr. bolig i felles anlegg under tak.

#### b. Lek og uteopphold

For hver bolig skal det settes av min. 8m<sup>2</sup> for privat uteopphold og opparbeides min. 30 m<sup>2</sup> for felles uteopphold innenfor området. Lekeplass skal utformes som nærlekeplass i tråd med gjeldende norm for lekeplasser. Uteoppholdsareal og lekeplass skal ha gode solforhold.

### **3.1.2 Boligbebyggelse, BBB1**

- a. Innenfor området skal det etableres boligblokker med parkeringsanlegg i underetasjen. Parkeringsanlegget kan etableres inntil egen byggegrense vist i plankart.
- b. BYA skal ikke overstige 60%. Total byggehøyde skal ikke overstige kote +21,4. Heis- og trappehus kan tillates etablert høyere etter en konkret vurdering.
- c. Bygningene skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og utformes med variasjon i fasade, volum og materialbruk.
- d. Balkonger og trapper tillates etablert inntil 2 m utenfor byggegrense vist i plan mot nord, øst og sør.
- e. Boder på inntil 10 m<sup>2</sup> med høyde inntil 3 m tillates etablert utenfor byggegrense.

### **3.1.3 Renovasjon, f\_BRE**

Innenfor området skal det etableres anlegg for søppelhåndtering. Området skal være felles for boligene innenfor BBB1 og BKB1 og anlegget skal etableres samlet under tak eller nedgravd.

### **3.1.4 Uteoppholdsareal, f\_BUT**

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med god kvalitet, tilrettelegges for ulike aldersgrupper og stimulere til aktivitet. Arealene skal være felles for beboerne i planområdet. Innenfor området skal det etableres nærlekeplass i tråd med gjeldende norm for lekeplasser. Utearealer og lekeplass skal ha sol på 50 % av arealet ved jevndøgn kl. 15.

### **3.1.5 Kombinert formål – BFK1 – Byggeområde for kombinert formål, boliger, forretning og kontor**

- a. Innenfor området kan det etableres bygninger for kombinert bolig/forretning/kontor med parkeringsanlegg i underetasjen. Minst 30% av bruksarealet skal være forbeholdt forretning/kontor.
- b. BYA skal ikke overstige 40%. Byggehøyde skal ikke overstige 11,5 m for bygninger som oppføres nedenfor eksisterende kote +10, og 9,5 m for bygninger som oppføres ovenfor kote +10.

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

### **3.2.1 Veg, o\_SV1**

O\_SV1 innenfor planområdet skal være offentlig og fungere som adkomstveg for BBB1, BFK1 og o\_SPA.

### **3.2.2 Gangveg, f\_SGG1**

Arealet skal opparbeides som gangveg og være felles for beboerne i området

### **3.2.3 Gang- og sykkelveg, o\_GS**

Gang-/sykkelveg er offentlig og skal utformes i tråd med plankartet.

### **3.2.4 Parkering, o\_SPA**

O\_SPA er offentlig. Det skal ved detaljprosjektering avklares hvordan parkering skal løses. Detaljert løsning av parkeringsplass skal fremgå ved byggesak. Min. 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelsehemmede. For hver femte parkeringsplass skal det etableres beplantning i form av høystammede trær eller plantekasser.

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

---

### **4.1 Frisikt**

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veiers nivå.

### **4.2 Hensynssone infrastruktur**

Innenfor hensynssone infrastruktur skal det tas særskilt hensyn til eksisterende ledningsnett. Tiltak innenfor området skal avklares med ledningseiere før tiltak kan godkjennes.

## **5 Rekkefølgebestemmelser**

---

### **5.1 Opparbeidelse av uteoppholdsareal og andre felles- og offentlige arealer**

- a. Veier, gs-veier, parkering og felles uteoppholdsarealer vist i planen skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse innenfor området kan tas i bruk.
- b. Områdelekeplass på torget i Vikevåg sentrum eller tilsvarende lekeplass i tråd med kommunal norm for områdelekeplass skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før ny bebyggelse innenfor området kan tas i bruk.