

# Detaljregulering for Ravperleveien 1 - Hinna bydel

---

## Reguleringsbestemmelser

### Detaljregulering

PlanID 2650

Saksnr: 17/10292

## 1. Planens hensikt

---

Formålet med planen er å legge til rette for boligutbygging.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Parkering

Parkering skal etableres i parkeringsanlegg under bakken.

Det stilles krav om maks 1 bilparkeringsplass per boenhet og maks 0,2 til gjesteparkering per boenhet.

Alle parkeringsplassene i parkeringsanlegget skal tilrettelegges for elbiler.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Minimum 2/3 i fellesanlegg i parkeringsanlegg under bakken. Det skal anlegges minimum 1/3 sykkelparkeringsplasser for beboere og gjester i sykkelstativ på bakkenivå. Minimum 10 prosent av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for el-sykkel.

## 3. Krav til søknad om byggetillatelse

---

### 3.1 Teknisk utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

### 3.2 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Trafikkanlegg skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten (Park og vei) før tiltaket kan iverksettes.

### 3.3 Støy

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55  $L_{den}$ , jf. T-1442.

### 3.4 Anleggsperiode

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafiksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442.

### 3.5 Blågrønn faktor / overvann

Det stilles krav om en blågrønn faktor på 0,6. Valg av løsninger for å oppnå denne faktoren skal dokumenteres i teknisk utomhusplan før igangsetting. Åpne løsninger tillates innenfor areal regulert til bolig, uteopphold og kjørevei. Avrenning fra planområdet skal fordrøyes i størst mulig grad ved bruk av vegetasjon og permeable flater som suppleres med lukket fordrøyning.

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 4.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1, BB2, BB3)

Det tillates 10-12 boenheter.

Det tillates maks 1 700 m<sup>2</sup> BRA. Parkeringskjeller medregnes ikke i maks tillat BRA.

Det tillates ikke boenheter som er mindre enn 60 m<sup>2</sup>. Alle boenhetene skal være gjennomgående.

Minst 50 prosent av boenhetene skal utformes som tilgjengelige boenheter iht. teknisk forskrift.

Alle boenhetene skal ha privat uteplass på minimum 8 m<sup>2</sup>.

Det tillates at balkonger kan stikke maks 1,2 m (dybde) x 6 m (bredde) utenfor byggegrensen mot areal regulert til felles uteoppholdsareal (men innenfor formåls grensen). Det tillates at terrasser på bakkeplan kan stikke 2 meter utenfor byggegrensen med maks BYA på 20 m<sup>2</sup>. Terrasser på bakkeplan skal avgrenses med beplantning.

Alle boligene skal ha flatt tak. Maks byggehøyde er angitt på plankartet.

Det tillates installasjoner/heissjakt på tak på inntil 1 m over maks gesims.

Fasadene skal utføres i tegl og/eller mørk trekledning eller metallplater. Beslag/metalldetaljer skal være mørke. Det må legges beslag eller lignende markeringer av dekkskiller for å skape en inndeling av fasadene. Det skal ikke brukes materialer som er lyse og gir mye gjenskin. Der grunnmur er synlig kan det tillates betong som overflate.

Bebyggelsen og terreng skal tilpasses eksisterende omkringliggende terreng.

#### Felt BB3

Det tillates takterrasse på bygg innenfor BB3, i den vestlige enden av bygget, på maks 90 m<sup>2</sup>.

Takterrasen skal etableres slik at den gir minst mulig innsyn. Rekkverk skal være minimum 1,5 meter inntrukket fra gesims.

Det tillates takoppbygg for takterrasse og heissjakter på maks 15% av takflaten, med tillatt høyde på inntil 3 m over regulert maks gesims.

Det tillates etablert boder i første etasje i BB3 tilknyttet boenheter i BB2 og BB3.

#### 4.1.2 Renovasjonsanlegg (f\_RE)

f\_RE er felles for felt BB1, BB2 og BB3.

Innenfor f\_RE skal det etableres felles renovasjonsanlegg.

#### 4.1.3 Uteoppholdsareal (f\_UT)

Regulert uteoppholdsareal er felles for boliger innenfor felt BB1, BB2 og BB3.

Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol 21. mars kl. 15.00 og 21. juni kl. 18.00.

f\_UT skal opparbeides som et tun, med et sentralt felles samlingspunkt som er tilpasset ulike aldersgrupper. Utearealet skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle, og med materialer av god kvalitet. Asfalt tillates ikke.

Dekket under uteoppholdsareal skal dimensjoneres for kjøring med brannbil samt minimum 1,2 m vekstlag slik at det er mulig å etablere høyere vegetasjon.

Det skal etableres en gangsti gjennom f\_UT fra o\_GS til felles lek innenfor gnr. 14 bnr. 1565.

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

#### 4.2.1 Kjørveg (f\_KV1, f\_KV2)

f\_KV1 og f\_KV2 er felles for BB1, BB2 og BB3.

## 5. Bestemmelser til hensynsoner (§ 12-6)

---

### 5.1 Frisikt (H140)

I områder regulert til frisiktsoner skal det være frisikt mellom 0,5 og 3,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Det tillates enkeltstående trær.

### 5.2 Bevaring kulturmiljø (H570\_1)

Innenfor områder regulert til bevaring kulturmiljø skal eksisterende steingarder bevares. Steingardene tillates plukket ned og lødd på ny.

## 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Innenfor bestemmelsesområde # 1 kan det anlegges parkeringskjeller under bakken. Adkomsten skal være fra Ravperleveien.

Det tillates sykkelparkering, boder og tekniske rom innenfor arealet.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

---

### 7.1 Før bebyggelse tas i bruk (BB1, BB2 og BB3)

7.1.1 Før brukstillatelse kan gis skal f\_RE, f\_KV1, f\_KV2, o\_VG1, o\_VG2, o\_GS og f\_UT være opparbeidet.

- 7.1.2 Før brukstillatelse kan gis skal eksisterende lekeplass, nordøst for planområdet innenfor gnr. 14 bnr. 1565, rustes opp og oppgraderes. Lekeplassen skal opparbeides som sandlek, og i tråd med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.