

REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN 2686. DETALJREGULERING FOR BOGANESGEILEN 5 OG 7 EDLANDSGÅRDEN, HINNA BYDEL

Datert Aros 25.04.2019

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av kombinert bebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen inneholder boliger og lokaler for forretning, kontor, treningssenter (tjenesteyting) og selskapslokaler (forsamlingslokale). Planen er et ledd i foretting av eksisterende bebygde områder langs bussveien i tråd med regionale føringer og prinsippene i 10 minutters byen.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1 Universell utforming

Alle boliger innenfor planområdet skal utformes som tilgjengelig boenhet i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift.

2.1.2 Estetisk utforming

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming og utbygging legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. Fasader som vender mot nord og vest skal utføres i tegl, mur/puss eller lignende tunge materialer.

2.1.3 Utomhusanlegg

Uteoppholdsarealer skal være tilpasset bevegelses- og orienteringshemmede og skal opparbeides i samsvar med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Uteområdene skal uformes slik at blågrønn faktor 0,6 imøtekommes, og skal opparbeides i samsvar med hovedprinsippene i illustrasjonsplan datert 22.03.2019. Hovedprinsipper i planen omfatter interne gangarealer, plantefelt, trær, lekeapparater, sitteplasser og sykkeloppstillingsplasser. Mindre justeringer av form og plassering tillates.

2.2 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.2.1 Støy

Det skal gjennomføres støytiltak som skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

Leilighetene skal være gjennomgående og skal ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side. Balkonger mot vest og mot nord kan innglasses. Balkonger mot sør skal skjermes med vegg mot støykilden, og kun om det er nødvendig innglasses.

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

2.3 Krav om undersøkelser før gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

2.3.1 Grunnundersøkelser

Før arbeid i forbindelse med gjennomføring av planen kan igangsettes skal det gjennomføres grunnundersøkelser av byggeområdene med fokus på bæreevne, fare for utglidning og forurensing i grunnen.

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

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

Tekniske planer

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjente tekniske planer for samferdselsanlegg, VA, felles uteoppholdsareal og lek. Utomhusplan og plan for håndtering av overvann inngår i tekniske planer. Utomhusplan skal være i målestokk 1:200 og skal vise bebyggelsens plassering og angi høyder på inngangsparti og uteoppholdsareal sammen med stigningsforhold på veier og gangareal. Utomhusplanen skal omfatte alle ubebygde deler av planområdet og omhandle terrengbearbeiding, lekeutstyr og fast møblering, beplantning, materialbruk, adkomster, skilting og belysning. Opparbeiding av utearealer skal være i tråd med utomhusnorm for Sør-Rogaland.

Støy

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles, jf. § 2.2.1.

Skiltplan

Det skal utarbeides en samlet skiltplan for virksomhetene som holder til i planområdet. Plassering og utforming av skilt skal følge kommunens bestemmelser for skilting.

Miljøoppfølgingsprogram/mobilitetsplan

Oppfølging av miljøoppfølgingsprogram og mobilitetsplan skal dokumenteres ved rammesøknad. Miljøoppfølgingsprogrammet og mobilitetsplan følger i eget vedlegg.

Plan for anleggsfase

Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelsene mot ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal sendes til Statens vegvesen for gjennomsyn før byggesøknad. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyreducerende tiltak og driftstider. Det skal sikres adkomstmuligheter fra Jåttåvågen til eiendom 16/1139 gjennom alle byggefaser og planen skal gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for beboere, vareleveranser, utrykningskjøretøy, ol. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

3.2 Kombinert formål: Bolig, forretning og næring (felt KB1 og KB2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for felt KB1 og KB2

Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og høyder angitt på plankartet. Maksimal gesimshøyde måles fra topp gulv 1. etasje (TG) som er angitt på plankart. Høyder for TG kan avvikes med +/- 0,5 meter i forbindelse med tilpasning til omliggende teknisk infrastruktur.

Det tillates oppført inntil 25 boenheter innenfor KB1 og KB2. Minste tillatte boligstørrelse er 50 m² BRA og minimum 80% av boligene skal være større eller lik 55 m² BRA med 2 rom. Samtlige boenheter skal være gjennomgående og ha minst 1 soverom mot stille side. Hver boenhet skal ha min. 15 m² privat uteoppholdsareal på balkong eller på takterrasse i tillegg til felles uteoppholdsareal på bakkeplan.

Parkering

Innenfor felt KB1 og KB2 tillates det etablert parkeringsanlegg i kjelleretasje med adkomst fra rampe nord i planområdet. Anlegget er felles for boligene innenfor planområdet. Tillatt bruksareal for p-anlegget er 1 820 m² og inkluderer biloppstillingsplasser, sykkelparkering, manøvreringsareal, mekkeplass for sykkel, og bod. I felt KB2 tillates det etablert parkeringsanlegg i 1. etasje.

Antall parkeringsplasser skal være i samsvar med parkeringsbestemmelsene i den til enhver tid gjeldende kommuneplan. Innenfor planområdet skal det være 25 parkeringsplasser og 5 gjesteparkeringsplasser for boligene. Det skal være 27 parkeringsplasser for forretnings- og næringsarealene.

Minimum 5% av plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede og minimum 10 % av parkeringsplassene være tilrettelagt med lademuligheter for elbil.

Sykkelparkering

Det skal etableres min. 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet i tilknytning til felles parkeringsanlegg. Arealer avsatt til parkeringsplass for sykkel skal etableres med enkel adkomst og god belysning.

For næringsbebyggelse skal det etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA. Disse skal primært plasseres i tilknytning til hovedinnganger. Plassene skal etableres med sykkelstativ eller annen innretning for låsing av syklene.

Utearealer

§§ 2.1.3 og 3.1.1. andre ledd angir krav til innhold i utomhusplan. Det skal i felt KB1 og KB2 etableres trafiksikker gangveg mellom boligenes hovedinnganger og felles uteoppholdsareal i felt f_UT.

Arealene skal opparbeides i tråd med hovedprinsipp i illustrasjonsplan, jf. §2.1.3.

Det skal opparbeides gangforbindelser til fra boligenes inngangsparti til felles uteoppholdsareal og til overordnet gangnett utenfor planområdet. Gangforbindelser skal utformes med min bredde 1,6 m.

3.2.2 Kombinert formål forretning og bolig, felt KB1

Innenfor KB1 tillates oppført kombinert bebyggelse som rommer formålene: forretning i 1 etasje og bolig i inntil 4 etasjer. Bebyggelsens høyde skal trappes av fra vest mot øst som vist på plankart.

Det skal etableres gangforbindelse i forlengelse av f_F1 til offentlig gang- og sykkelsti som ligger langs vestre plangrense. Gangforbindelsen legges sør for søndre byggegrense i felt KB1, ved inngangsparti til forretning.

<u>Tillatt bruksareal:</u>	<u>Etasje:</u>	<u>Tillatt BRA:</u>
Forretning	1. etasje	1 020 m ²
Bolig	1. - 5. etasje	2 650 m ²

Arealer for varemottak, åpent overdekket areal, trapperom, heissjakter, overbygget uteoppholdsareal og svalganger medregnes i tillatt BRA.

3.2.3 Kombinert formål forretning, bolig og næring, felt KB2

Innenfor felt KB2 tillates oppført kombinert bebyggelse som rommer formålene: bolig, forretning og næring i inntil 4. etasjer. Næring omfatter underformålene: kontor, tjenesteyting og forsamlingslokale.

I 1. etasje skal det etableres felles p-anlegg. Dette arealet kan omdisponeres til næring og forretning. Ved en eventuell omdisponering av disse arealene skal parkeringsdekning fastsettes på nytt i henhold til gjeldende parkeringsnorm. Åpent overdekket areal i 1. etasje i bestemmelsesområde #1 skal ikke regnes med i tillatt BRA. Øvrige arealer for åpent overdekket areal, trapperom, heissjakter og svalganger skal regnes med i tillatt BRA.

<u>Tillatt bruksareal:</u>	<u>Etasje:</u>	<u>Tillatt BRA:</u>
P-anlegg, (evt. forretning og næring)	1. etasje	1 140 m ²
Næring	2. etasje og kjeller	1 300 m ²
Bolig	3.- 4. etasje	950 m ²

3.3 Uteoppholdsareal, felt f_UT

Innenfor felt f_UT og i tilgrensende bestemmelsesområde #1 i felt BK1 skal det opparbeides minimum 750 m² felles uteoppholdsareal, hvorav minimum 150 m² skal opparbeides som lekeplass i henhold til gjeldende norm for utomhusanlegg.

Lekeplass skal inneholde minimum 3 ulike aktiviteter i tillegg til sandkasse med sandlek. Felles uteoppholdsareal skal også inneholde sittegruppe.

Områdene skal inngå i teknisk plan for utomhusanlegg, jf. 3.1.1 og skal opparbeides i tråd med § 2.1.3.

Felles uteoppholdsarealer skal ha minst en trafiksikker og trinnfri adkomstmulighet fra boligenes hovedinnganger gjennom felt KB1 og KB2.

Det skal innenfor arealet anlegges et lukket fordrøyningsmagasin for overvann jamfør VA-rammeplan.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i samsvar med godkjente tekniske planer og kommunens gjeldende normer. Gang- og kjørearealer ved varemottak i felt KB1 skal ha nedsenket kantstein.

4.2 Kjøreveg, felt f_KV1 - f_KV3

Felt f_KV1 er felles adkomstvei til p-anlegg i kjelleretasje i felt KB1 og KB2.

f_KV2 er felles adkomstvei og skal eies, driftes og vedlikeholdes for virksomheter som ligger innenfor eiendommene 16/1138, 16/1139 og 16/405.

f_KV3 er felles adkomstveg og skal eies, driftes og vedlikeholdes for virksomheter som ligger innenfor eiendommene 16/1139 og 16/405.

4.3 Fortau, felt f_F1 og f_F2

Felt f_F1 er felles for, og skal eies, driftes og vedlikeholdes av virksomheter som ligger innenfor eiendommene 16/1138, 16/1139 og 16/405.

Felt f_F2 er felles fortau og skal eies, driftes og vedlikeholdes for virksomheter som ligger innenfor eiendommene 16/1139 og 16/405.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal , felt o_VG1, f_VG2 - f_VG5

Felt o_VG1 skal opparbeides samtidig med at tilgrensende plan 2606 gjennomføres. Tiltak innenfor felt o_VG1 må avklares med Lyse.

Felt f_VG2 og f_VG5 er felles for KB1 og KB2. Det skal etableres overkjørbart dekke som angitt på illustrasjonsplan i felt f_VG2.

Felt f_VG3 skal eies, driftes og vedlikeholdes av virksomheter som ligger innenfor eiendommene 16/1138, 16/1139 og 16/405.

f_VG4 skal eies, driftes og vedlikeholdes for virksomheter som ligger innenfor eiendommene 16/1139 og 16/405.

4.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg, felt f_VT

Feltet omfatter utvidet manøvreringsareal for renovasjonsbil og skal opparbeides med fast dekke.

4.6 Energianlegg, felt o_E

Felt o_E omfatter eksisterende offentlig energianlegg. Det tillates utvidelse av denne. Nettstasjonen skal ligge på bakkenivå og skal ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold og direkte adkomst hele døgnet for stor lastebil.

4.7 Avfallshåndtering, felt f_RE

Området regulert til f_RE skal opparbeides med 3 nedgravde avfallscontainere som skal være felles for boligene i KB1 og KB2. Utforming skal utføres etter gjeldende kommunalteknisk avfallsnorm. Kildesortering og oppbevaring av næringsavfall i skal løses innvendig i bebyggelsen.

5. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Bestemmelsesområde #1

I bestemmelsesområde #1 skal det i 1. etasje etableres overdekket uteoppholdsarealer i tilknytning til felt f_UT. Arealer innenfor bestemmelsesområde #1 inngår i beregning av felles uteoppholdsareal.

5.2 Midlertidig anleggsområde

Arealer angitt på plankart som midlertidig anlegg- og riggområde kan brukes til midlertidig trafikk- og anleggsområde samt masselager i tilknytning til etablering av nytt veganlegg i plan 2344 og 2606.

Midlertidig trafikkområde/anleggsområde opphører når anlegget er ferdigstilt og tatt i bruk. Når tilgrensende plan er gjennomført skal arealer tilbakeføres i henhold til godkjent utomhusplan for eiendom 16/1138. Dersom det ikke foreligger utomhusplan for eiendommen skal området, så langt som mulig, tilbakeføres til opprinnelig stand innen et halvt år etter at anlegget er ferdigstilt.

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

6.1 Sikringssoner (§ 11-8 a)

6.1.1 Sikringszone – Frisikt

Innen sikrtrekanter angitt på plankartet skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå.

7. JURIDISKE LINJER (§§ 12-7 NR. 1 OG 4)

7.1 Støyskjerm

Regulert støyskjerm skal plasseres som angitt på plankart. Mindre justeringer av form og plassering tillates. Skjermen skal utformes med glass i øvre del og topp skjerm skal ligge 3,5 m over dekke for lekeplass og felles uteoppholdsareal.

7.2 Forstøtningsmur

Det tillates oppført forstøtningsmur i plangrense mot bussvei jf. §9.1. Utforming og plassering av denne skal avklares med statens vegvesen, og planene for muren skal sendes inn til Statens vegvesen for godkjenning i god tid før byggestart.

Det skal opprettes en egen gjennomføringsavtale mellom utbygger og Statens vegvesen. Statens vegvesen overtar eierskap av muren.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7 NR. 10)

8.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse, felt KB1 og KB2

Før det kan gi igangsettingstillatelse for oppføring av bebyggelse innenfor felt KB1 og KB2 skal enten midlertidig anlegg og riggområde være opphørt, jf. §6.2 eller så skal forstøtningsmur angitt på plankartet være oppført.

8.2 Før bebyggelse tas i bruk, felt KB1 og KB2

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet :

- Samferdselsanlegg i felt f_KV1 - f_KV3, f_F1 og f_F2, f_VG1 - f_VG4 og f_VT.
- uteoppholdsareal og lekeplass i felt f_UT.
- renovasjonsanlegg i felt f_RE.

I tillegg skal det være sikret tilstrekkelig kapasitet og drift for nettstasjon i felt o_E.

8.3 Rekkefølge i tid, opparbeidelse av o_VG1 ved gjennomføring av plan 2606

Eksisterende veisituasjon og teknisk infrastruktur innenfor felt o_VG1 skal opprettholdes frem gjennomføring av tilgrensende plan for utbygging av bussveien og flytting av rundkjøring nord for planområdet. Ved gjennomføring av plan 2606 skal feltet opparbeides.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Hovedprinsipp i illustrasjonsplan datert 20.02.2019 skal følges for utforming av utearealene i området. Mindre justeringer av form og plassering tillates. Akser, plassering av plantefelt, sittekant på støttemur og soneinndeling er førende i illustrasjonsplanen.