

Planbestemmelser

5107 SOLBERG

Arkivsak: 19/1514
Arkivkode: PLANR 5107
Sakstittel: PLAN 5107 - DETALJREGULERING FOR SOLBERG - 112/6

HTM 28.04.2020

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er vist med reguleringsgrenser.

Eierform PBL 2008:

o_Offentlig

f_Felles

Annen eierform

Området reguleres til følgende formål:

I. Hensikt med planen

II. Fellesbestemmelser

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

- a. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1 og 2)

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

- a. Renovasjon (felt; f_R1)

V. Grønnstruktur (PBL §12-5 nr.3)

- a. Friområde (felt; FRI)

VI. Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8 a)

- a. Sikringssone – frisikt

VII. Rekkefølgebestemmelser

I. Hensikt med planen

§ 1. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse.

II. Fellesbestemmelser

§ 2. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Ved bratt terreng kan kommunen gjøre unntak.

§ 3. Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen. Vestre del av planområdet ligger i gul sone for vegtrafikkstøy fra Skrevegen, og løsning for dette må komme frem i byggesak.

§ 4. Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).

§ 5. Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.

§ 6. I forbindelse med byggesak skal det foretas grunnundersøkelse for å sikre at grunnforholdene for framtidige bygg og anlegg blir stabile og at ras, setninger, overvannsskader etc. unngås.

§ 7. Eier av fremtidig tomt som er fradelt fra gnr. 112 bnr.6 skal ha veirett over eiendom gnr. 112 bnr. 6. Det gjelder veirett fra/til kommunal samleveg (Skrevegen) fra/til arealformål felt: BF2. Veirett skal tinglyses.

§ 8. Arbeid og tiltak skal skje utenom hekkingsperioden for Stær (nært truet). hekkingsperioden er på vårparten fra april til mai.

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

a. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1 og 2)

§ 9. I arealformålene BF1 og 2 skal det føres opp frittliggende bolighus med tilhørende anlegg. Sekundærleilighet kan tillates dersom forholdene ligger til rette for det.

§ 10. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35% av eiendommens areal.

§ 11. Bebyggelsens høyeste punkt for BF1 skal ikke overstige 10m fra gjennomsnittlig planert terreng og ikke overskride kote +46,5.
Det tillates å bygge flatt tak, men øverste etasje må ha mørk kledning tilsvarende omkringliggende tak og være inntrukket i øst.

§ 12. Bebyggelsens mønehøyde for BF2 skal ikke overstige 8m fra gjennomsnittlig planert terreng og byggets høyeste punkt skal ikke overskride kote +49,5. Det tillates kun Saltak, takvinkel skal være mellom 30-45 grader.

§ 13. Bygningene skal ha god terrengtilpasning og skjermet uteplass med god kvalitet for brukerne.

- § 14. Boligene skal ha soleksponert uteplass. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.
- § 15. Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.
- § 16. Garasjer tillates oppført med maks byggehøyder inntil 5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og material- og fargevalg.
- § 17. På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig (garasjeplass medregnet). Bil skal kunne snus på egen grunn. Dersom det blir opprettet sekundær boenhet i BF1 eller 2 skal det anlegges 1 biloppstillingsplass ekstra for sekundær boenhet iht. kommunal vegnorm KAP 3.8.1.
- § 18. Ved utforming av boliger skal det legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming og material- og fargevalg.

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

a. Renovasjon (felt; f_R1)

- § 19. Området skal tilrettelegges for -og benyttes til- oppstilling av renovasjonsdunker og for innsamling av avfall med renovasjonsbil.

V. Grønnstruktur (PBL §12-5 nr.3)

a. Friområde (felt; FRI)

- § 20. Friområder (arealformålet kaldt FRI) skal nyttes til sport og lek. Kommunen kan tillate oppført bygg i området som ikke er til hinder for områdets bruk til friområde.
- § 21. Eksisterende bebyggelse innenfor arealformålet FRI, inngår i planen, og tillates gjennomført iht. kravene for naust i Kommuneplanens arealdel. Det offentlige pliktes ikke å drifte eller vedlikeholde bygningen.
- § 22. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

VI. Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8 a)

a. Sikringsone – frisikt

- § 23. Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

VII. Rekkefølgebestemmelser

- § 24. Igangsettingstillatelse av bolig i arealformål BF2, kan ikke gis før nytt avløpsanlegg i ny Eikjeveg er etablert, og kloakk fra Kolnes/Skre området er overført til Årabrot rensesanlegg i Haugesund.

- § 25. Før utbygging må det foreligge en godkjent situasjonsplan i M 1:500. Denne skal vise tomtedeling, bebyggelsens plassering, funksjon og ytre dimensjoner, adkomstforhold med frisikt, garasje/carport med biloppstillingsplass, opparbeidelse av fellesfunksjoner som kildesortering og lignende.
- § 26. Høstberberis (*Berber thunbergii*) og Bulkemispel (*Cotoneaster bullatus*) skal fjernes før byggestart. Vedlagt byggesøknad skal det legges ved tiltaksplan som viser kartlagt forekomst av plantene innenfor arealformålene BF1 og 2. Kartlegging må være utformet av kvalifisert botaniker og kartlagt nært i tid, til den dato byggesøknad er innsendt, byggesøknad skal beskrive hvordan man forsvarlig skal fjerne plantene. Planten skal fjernes fra hele BF1 og 2.
- § 27. Det skal tas hensyn til støyrapporten ved byggesøknad. Innendørs og utendørs arealer skal oppfylle de til enhver tid gjeldende bestemmelser om støy. Jf. Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442. Situasjonsplan for dette skal godkjennes av kommunen (og Statens vegvesen). Nødvendige støytiltak skal være etablert før bebyggelsen den skal sikre tas i bruk og plasseres iht. byggesak.

Dokument som er gjort retningsgivende gjennom tilvisning i planbestemmelser

Støyrapporten -AKU-01 rev0 R 10962800 dat. 11.11.2019 utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS.