Revidert: 24.11.22
Vedtatt dato: dd-mm-yyyy
Dato for siste mindre endring: dd-mm-yyyy

Plannummer 2020 007

Detaljregulering for felt B29, Tjøtta

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING

PlanID 2020 007

Saksnummer 20/5783

1 PLANENS HENSIKT

Planens hovedhensikt er å legge til rette for bolig i form av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Parkering planlegges i en kombinasjon av felles parkeringsplasser på- og under bakkeplan, og individuell parkering på egen tomt.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Utnyttelse

Planområdet er inndelt i fire hovedfelt der følgende utnyttelse tillates:

Hovedfelt	Min m2BRA	maks m²BRA
Felt E (BKS E1-E10)	10 380	11 090
Felt F (BKS F3-F9)	6 680	7 135
Felt G (BKS G1-G6)	6 751	7 217
Felt H (BKS H1-H6)	7 214	7 705
TOTALT	31 025	33 147

Parkeringsanlegg under bakkeplan, ev. felles carporter på felles parkeringsplasser, og trappe- og heishus i felles uteoppholdsarealer, inngår ikke i maks tillatt BRA.

Maksimal utnyttelse for bebyggelse er angitt for hvert delfelt i bestemmelsene.

2.2 Høyder

Høyder avsatt i plankart kan avvikes med inntil +/-0,5 meter ved detaljprosjektering.

2.3 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det redegjøres for hvordan overvann skal håndteres på tomta. Dette skal behandles av kommunalteknisk avdeling i Klepp kommune.

Det skal sikres tilstrekkelig areal for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan overvann fra planområdet skal infiltreres/fordrøyes før utslipp til kommunalt overvannsanlegg eller resipient. Dette gjelder alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Ved dimensjonering av fordrøyningsanlegg skal det dimensjoneres i samsvar med kommunal standard for 20- års flom, og IVF-nedbørskurver 44730 Sandnes - Rovik. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, der det skal legges til +20 % intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntareal avgrenses til kun å omfatte innkjøring/adkomst. Terrasser skal bygges på infiltrerende underlag. Terrasser av tre eller hellebelegg skal ha åpne fuger.

Arealbruksendringer skal ikke medføre økt belastning på eksisterende overvannssystem.

2.4 Overvann og flom

Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det redegjøres for flomveier for 200 års flom. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder i fremtiden, der det skal legges til +20 % intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

2.5 Vann og avløp

Før det kan søkes om igangsettingstillatelse/tillatelse til tiltak, skal det søkes om godkjenning av sanitærabonnement til kommunalteknisk avdeling i Klepp kommune. Vann- og avløpsnett skal etableres i samsvar med kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger.

Fordrøyningsanlegg og flomveier skal sikres i samsvar med VA-rammeplan. Teknisk infrastruktur for vann og avløp utformes i samsvar med VA-rammeplan.

2.6 Forurenset grunn

Før det kan settes i gang tiltak innenfor planområdet, skal det undersøkes om det er forurenset grunn i området. Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres. Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

2.7 Miljøoppfølging og overskuddsmateriale

Tiltak innenfor planområdet skal ikke bidra til spredning av uønska plantearter.

Før det kan gis tillatelse til tiltak, skal kommunen stille krav om å dokumentere hvordan masser blir håndtert og hvor de blir deponert. Prinsipp om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning av masser skal ligge til grunn, jf. retningslinje 1.2 i Regionalplan for massehåndtering på Jæren. Rene gravemasser skal så langt det er mulig gjenbrukes innen planområdet. Ev. overskuddsmasse skal leveres til gjenbruk ved mottak som er godkjent iht. Plan- og bygningsloven. Matjord som flyttes må flyttes direkte. Dersom mellomlagring likevel er nødvendig, skal matjordsjikt og øvrige sjikt mellomlagres for seg.

Matjord som vert lagt på mellomlager, skal såast i med vekster som hindrar ugras dominans.

Planer for massehåndtering skal være i samsvar med Regionalplan for massehåndtering på Jæren

2.8 Partikkelavrenning

Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det redegjøres for hvordan partikkelavrenning til vassdrag skal hindres under anleggsarbeid og etter ferdigstilling. Det skal tas hensyn til økte nedbørsmengder, særlig styrtregn som kan inntreffe under

anleggsperioden. Eventuelle fangdammer/sedimenteringsbasseng må være tilstrekkelig dimensjonerte.

Det skal sikres at det ikke blir avrenning av sediment til Roslandsåna.

2.9 Tekniske planer

Tekniske planer i alle faser, teknisk plan for uteareal (utomhusplan), teknisk plan for vei, gatebelysning, vann, avløp og overvannshåndtering og renovasjonsteknisk plan skal godkjennes av Klepp kommune.
Siste versjon av Vegnorm for Sør-Rogaland og Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland skal legges til grunn.
Tekniske planer for tiltak som berører fylkesvegen (på eller langs) skal sendes til Rogaland Fylkeskommune for gjennomsyn/godkjenning.

2.10 Teknisk plan for uteareal - utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved en teknisk plan for uteareal (utomhusplan). Antall boenheter og tomteinndeling skal fastsettes i utomhusplanen. Planen skal ta med situasjon på tilgrensende eiendommer i nødvendig utstrekning for å få med overganger i terrenget/nærbygging til eksisterende ledninger. Planen skal utarbeides som 3D-modell eller med relevante snitt. Planen skal være i målestokk 1:200 og skal vise følgende:

- Høyder på eksisterende og planlagt terreng, terrengbearbeiding
- Plassering av byggegjerde i forkant av oppstart for gravearbeid for å sikre at vegetasjon som skal tas vare på bli beskyttet mot skader på rot, stamme og trekrone.
- Plassering av bygg og tomtegrenser. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer
- Tilkomst fra veg til inngangsparti og sykkelparkering på bakkeplan i sykkelhus og ved sykkelstativ.
- Frisiktsoner i samsvar med handbøkene til Statens vegvesen/Vegnorm for Sør-Rogaland.
- Adkomstvei med avkjøring/opparbeidet adkomst til hver tomt
- Målsatt parkeringsareal for bil og sykkel på hver tomt
- Belysning, også for felles-/private uteoppholdsareal og vei. Det må dokumenteres tilstrekkelig lysnivå for områder der det er stilt krav om det. Samtidig skal private uteareal være skjermet mot sjenerende lys/blending og mulig lysforurensning skal utredes.
- Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder
- Areal avsatt til overvannshåndtering
- Flomveier
- Områder med fast dekke/belegg og områder egnet til infiltrasjon
- Detaljer for utforming/avgrensing av renovasjonsløsning
- Fallretninger på overflatevann, for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier. Fallretningene skal vise at overvann ikke renner av på overflaten til naboeiendommer eller offentlig veggrunn men blir håndtert på egen tomt via gårdsromsluk, infiltrasjon og/eller fordrøyningsanlegg.
- Forhold til nabobebyggelse

Utomhusplan skal også vise alle fellesarealer, inkludert alle lekeplasser, og gjøre rede for kotehøyder, beplantning, lekeutstyr, ev. støyskjermer og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming.

Det skal utarbeides minst fire utomhusplaner etter følgende inndeling:

- Utomhusplan for formål tilknyttet felt E
- Utomhusplan for formål tilknyttet felt F
- Utomhusplan for formål tilknyttet felt G
- Utomhusplan for formål tilknyttet felt H

2.11 Teknisk plan for vei, gatebelysning og annen el-infrastruktur, vann, avløp, overvannshåndtering og avfallshåndtering

Planen skal inkludere offentlige og felles veier, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering.

2.12 Støy, adkomst og skilting i anleggsperioden

Det skal sikres tilfredsstillende støyforhold under anleggsperioden, jf. T-1442.

Det skal etableres adkomstvei for anleggstrafikk. Under anleggsperioden skal det settes opp tydelig skilting slik at det går frem hvor varelevering skal skje, og at området er et anleggsområde.

2.13 Støy

Ved rammesøknad skal det legges frem støyfaglig utgreiing og nødvendig dokumentasjon på at krav til støyskjermingstiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan bli gitt.

Alle boliger og uteoppholdsareal innenfor planområdet skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting. Støytiltak skal sikre innendørs støynivå i samsvar med byggeforskriftene, og uteoppholdsareal jf. T-1442. Støyskjerming skal utføres i samsvar med støyrapport.

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 er gjeldende for planen.

Unntak kan bli gitt for fasader som vender mot Eskervegen og Tjøttavegen, der det kan tillates overskriding av grenseverdiene for vegtrafikkstøy/industristøy.
Som avbøtende tiltak skal følgende være oppfylt for planen:
- Hver støyutsatt boenhet skal ha minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom mot stille side, der støygrensene i tabell 3 skal være tilfredsstilt.
- Alle boenheter skal ha tilgang til private uteareal der støygrensene i tabell 3 skal være tilfredsstilt.
-75 % av felles uteareal skal tilfredsstille grenseverdiene for støy i tabell 3.

Støyskjerm langs Tjøttavegen innenfor planområdet kan utformes med innslag av transparente partier.

Veileder for støyvurdering ved etablering av Nærmiljøanlegg, IS-1693, utgitt av Helsedirektoratet, skal legges til grunn for plassering av de ulike aktivitetsflatene.

2.14 Kulturminner

Dersom det under bygge- og gravearbeid skulle fremkomme automatisk freda kulturminner må arbeidet straks stoppes og Rogaland fylkeskommune, som kulturmyndighet, må varsles. jf. Kulturminneloven § 8.2.

2.15 Estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal ha en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Utforming av gjerder, forstøtningsmurer, skilt, lamper, lysmaster m.m. skal samordnes. Belysning, også fasadebelysning, bør kunne justeres og være døgn- og brukstilpasset.

Hovedmaterialer for ny bebyggelse skal være tre, men det tillates innslag av fasadeplater. Bebyggelsen skal ha varierte fargetoner på fasadematerialer.

2.16 Tilgjengelighet og universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp for uterom og bygninger som skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

Minst 40% av boliger innenfor planområdet skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet.

2.17 Parkering

For rekkehus, tomanns- og eneboliger tillates maks 2 parkeringsplasser for bil pr. boenhet på egen tomt. For leiligheter tillates 1,4 parkeringsplasser for bil pr. boenhet som skal løses som fellesparkering på og under bakkeplan.

Det skal settes av minimum 5% parkering for bevegelseshemmede.

For alle boenheter innen planområdet skal det settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. For sykkelparkeringsplasser kan inntil 1 sykkelparkeringsplass være i sportsbod, når sportsbod er plassert i nærhet av- eller i tilknytning til carport.
For tomanns-, eneboliger og rekkehus skal øvrige sykkelparkeringsplasser etableres lett tilgjengelig under tak eller i sykkelbod. For leiligheter skal sykkelparkeringsplasser løses i parkeringsanlegg under bakken, og innenfor boligformål i forbindelse med inngangspartier og i sportsbod. Sykkelparkeringsplasser tillates overbygget.

2.18 Uteoppholdsareal

Det stilles krav om minimum 30 m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor planområdet. Lekeplasser kan inngå i felles uteoppholdsareal.

Felles- og offentlige uteoppholdsareal og lekeplasser skal ha minimum 50% sol kl. 15.00 vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

2.19 Terrengbehandling

Ev. forstøtningsmurer for å ta opp høydeforskjeller i terreng skal ha maks høyde på 1,2 meter. Terreng- og forstøtningsmurer tillates etablert utenfor byggegrenser, Forstøtningsmurer skal utformes i naturstein eller betong. Forstøtningsmurer som står i direkte tilknytning til bolig tillates utformet i samme materiale som bolig.

2.20 Avkjørsler

Avkjørselspilene avsatt i plankartet er veiledende, og ikke bindende. Endelig plassering av private avkjørsler skal inngå i utomhusplan.

2.21 Formingsveileder

Det skal utarbeides en enkel formingsveileder, som skal være godkjent av Klepp kommune ved rammetillatelse. Formingsveile der skal avklare utforming og bygningsdetaljer i nødvendig grad. Formingsveileder skal legges til grunn for byggesaksbehandling av de

enkelte tiltak på lik linje med reguleringsbestemmelsene. Veilederen skal omtale overordna prinsipp for helhetlig utforming i området. For bebyggelsen skal det fastsettes retningslinjer for formspråk, arkitektur og fargebruk for de ulike felt. Det skal også legges føringer for utforming av felles uteoppholdsarealer og lekeplasser. Formingsveilederen skal utarbeides av fagkyndige og den skal være felles for hele planområdet.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Utnyttelse: Maksimal utnyttelse for bebyggelse er angitt for hvert delfelt i bestemmelsene.

Høyder og takform:

Det er i plankartet angitt maks kotehøyde for topp ferdig gulv.

Det tillates flatt tak, pulttak og saltak innenfor planområdet. Innenfor hvert delfelt skal det være samme takform. Høyder regnes målt fra ferdig topp gulv første etasje. Det tillates følgende høyder:

Takform	Definisjon	Maks tillatte høyde ved to etasjer	Maks tillatte høyde ved tre etasjer
Saltak	Maks mønehøyde	7,5 meter	9,5 meter
	Maks gesims	6 meter	8,5 meter
Pulttak	Maks øvre gesims	7 meter	9,5 meter
	Maks nedre gesims	6 meter	8,5 meter
Flatt tak	Maks gesims	6,5 meter	9 meter

Fasader: Langvegger/endevegger i leilighetsbygg skal utformes med vindu.

Boligstørrelser:

Boenhetene skal variere i størrelse innenfor planområdet. Det tillates ikke leiligheter under 45 m².

Byggegrenser og plassering:

Trapper, forstøtnings- og terrengmurer tillates etablert utenfor byggegrenser. Gjerder, levegger og hekker kan tillates i eiendomsgrenser, men med begrenset høyde til 1,2 meter.

Garasje/carport:

Garasje/carport tillates sammenbygget med bolig, og kan helt eller delvis innlemmes i bygningskroppen.

Privat uteoppholdsareal:

Alle boenheter som har tilgang til hageareal/terrasse på bakkeplan skal sikres uteoppholdsareal på min. 30 m² pr. boenhet. Øvrige boenheter skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal på balkong.

Alle private uteoppholdsareal i planområdet skal ha minimum 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

3.1.2 Bolig – frittliggende småhusbebyggelse – BFS F2

3.1.2.1 Tillatte tiltak utenfor byggegrenser

For alle boenheter innenfor felt BFS F2 tillates etablert en sportsbod på inntil 8 m², og garasje/carport på inntil 30 m² utenfor byggegrenser. Sportsbod kan etableres frittstående, integreres i carport/garasje eller sammenbygges med bolig. Minsteavstand fra sportsbod til gang- og sykkelveg skal være 1 meter. Der garasje/carport plasseres vinkelrett på veg, skal minste avstand til veg være 3 meter.

Det tillates ingen tiltak eller utkragende bygningsdeler i strid med byggegrense mot o_SKV1; Tjøttavegen.

Ved fortetting/utbygging av felt BFS F2 skal det etableres støyskjerm innenfor felt f_SVT11

3.1.2.2 Utnyttelse

Det tillates 1-2 boenheter innenfor felt BFS F2. Boligenes totale bebygde areal skal ikke overstige 35 % BYA.

3.1.2.3 Avkjørsel

Ved fortetting/utbygging av felt BFS F2, og/eller ved etablering av o_SGS2, skal dagens avkjørsel stenges, og ny adkomst fra o_SKV3 etableres.

3.1.3 Bolig – konsentrert småhusbebyggelse – BKS E-H

3.1.3.1 Tillatte tiltak utenfor byggegrenser i felt for rekkehusbebyggelse

Innenfor alle felt for konsentrert småhusbebyggelse i planområdet tillates etablert carport på inntil 20 m² og sportsbod på inntil 7 m² utenfor byggegrenser. Sportsbod kan etableres frittstående, integreres i carport/garasje eller sammenbygges med bolig. Minsteavstand fra sportsbod til gang- og sykkelveg skal være 1 meter.

Ev. carport og sportsbod skal ha flatt tak og maks gesims 3 meter over gjennomsnittlig terreng. Der carport plasseres vinkelrett på veg, kan minste avstand til veg være 2 meter dersom vegger avsluttes min. 3 m fra veg.

Det tillates etablert terrasse på tak til carport. Rekkverk tillates inntil 1 meter over maks gesims. Det tillates både massivt og transparent materiale på rekkverk.

Det tillates at mindre redskapsboder på inntil 3 m² med maks gesimshøyde 2,5 meter, etableres utenfor byggegrenser. Ev. redskapsboder skal være i tilknytning til hageareal og tillates sammenbygget med bolig.

Bygningsdeler tillates å krage inntil 1 meter utover byggegrenser fra og med andre etasje.

Det tillates ingen tiltak eller utkragende bygningsdeler i strid med byggegrense mot o_SKV1; Tjøttavegen.

3.1.3.2 *Tillatte tiltak utenfor byggegrenser i felt for lavblokk, fire- og seksmannsboliger*

Innenfor alle felt for seksmanns/firemannsboliger i planområdet tillates etablert utvendige trapper til andre etasje, samt en sportsbod pr. boenhet utenfor byggegrenser. Hver sportsbod kan ha BRA på inntil 7 m², og skal etableres med flatt tak og maks gesimshøyde 3 meter over gjennomsnittlig terreng. Sportsbod kan etableres frittstående eller sammenbygges med bolig. Minsteavstand fra sportsbod til gang- og sykkelveg skal være 1 meter. Minste avstand til veg skal være 2 meter.

Balkonger understøttet av søyler tillates å krage ut over byggegrensen med inntil 2 meter, men ikke nærmere eiendomsgrense enn 4 meter.

3.1.3.3 *Felt BKS E1-E10*

Det kan etableres 78-89 boenheter innenfor feltene.

Det tillates følgende utnyttelse og boligtyper innenfor det enkelte felt:

Feltnavn	Boligtype	Antall etasjer	Antall boenheter	Min m²BRA	Maks m²BRA
BKS E1	Leilighetsbygg/lavblokk	2-3	13-15	1270	1350
BKS E2	Leilighetsbygg/lavblokk	2	10-12	1020	1100
BKS E3	Leilighetsbygg/lavblokk	2-3	13-15	1270	1350
BKS E4	Rekkehus	2-3	5-6	980	1050
BKS E5	Rekkehus	2-3	6-7	1120	1200
BKS E6	Rekkehus	2	6	1070	1150
BKS E7	Rekkehus	2-3	6	1220	1310
BKS E8	Firemannsboliger/leiligheter	2	10-12	890	960
BKS E9	Rekkehus	2-3	4	670	740
BKS E10	Rekkehus	2-3	5-6	870	940

Bebyggelsen skal ha varierte høyder, med to til tre etasjer iht. tabell over. Innenfor felt E7 tillates tre etasjer innenfor angitt bestemmelsesområde, jf. bestemmelse 4.2. Innenfor resten av feltet tillates maks to etasjer.

Det skal være en blanding av ulike boligstørrelser. Minst 32 boenheter innenfor felt BKS E1-E10 skal etableres som tilgjengelige boenheter.

Felt som grenser til grønnstruktur skal opparbeides med skjerming i form av hekk, gjerde el.l. i formålsgrense mot o_GF7-8.

3.1.3.4 *Felt BKS F3-F7*

Det kan etableres 53-55 boenheter innenfor feltene. Det tillates følgende utnyttelse og boligtyper innenfor det enkelte felt:

Feltnavn	Boligtype	Antall etasjer	Antall boenheter	Min m²BRA	Maks m²BRA
BKS F3	Rekkehus	2-3	8-9	1420	1550

BKS F4	Lavblokk/leiligheter	3	8	820	900
BKS F5	Firemannsbolig/leiligheter	2	8	520	575
BKS F6	Rekkehus	2-3	9-10	1480	1510
BKS F7	Rekkehus	2-3	4	700	740
BKS F8	Rekkehus	2-3	6	1080	1150
BKS F9	Seksmanns/firemannsbolig/ leiligheter	2	10	660	710

Bebyggelsen skal ha varierte høyder, med to til tre etasjer iht. tabell over. Innenfor felt F3 og F8, tillates tre etasjer innenfor angitt bestemmelsesområder, jf. bestemmelse 4.2. I øvrige deler av felt F3 og F8 tillates maks to etasjer.

Det skal være en blanding av ulike boligstørrelser. Minst 22 boenheter innenfor felt BKS F3 – F9 skal etableres som tilgjengelig boenheter.

Det tillates etablert inntil 1 parkeringsplass pr. boenhet innenfor felt BKS F4. Parkeringsplassene kan etableres overbygget.

Felt som grenser til grønnstruktur skal opparbeides med skjerming i form av hekk, gjerde el.l. i formålsgrense mot o_GF7-8.

3.1.3.5 Felt BKS G1 – G6

Det kan etableres 52-55 boenheter innenfor feltene. Det tillates følgende utnyttelse og boligtyper innenfor det enkelte felt:

Feltnavn	Boligtype	Antall etasjer	Antall boenheter	Min m2BRA	Maks m²BRA
BKS G1	Tomannsboliger	2	8	1450	1550
BKS G2	Leilighetsbygg/lavblokk	2	11-12	970	1050
BKS G3	Firemannsbolig/leiligheter	2	4	261	287
BKS G4	Leilighetsbygg/firemannsbolig	2	12	900	960
BKS G5	Rekkehus	2-3	8-9	1490	1590
BKS G6	Rekkehus	2-3	9-10	1680	1780

Bebyggelsen skal ha varierte høyder, med to til tre etasjer iht. tabell over.

Det skal være en blanding av ulike boligstørrelser. Minst 16 boenheter innenfor felt BKS G1-G6 skal etableres som tilgjengelig boenheter.

3.1.3.6 BKS G1

Frem til feltet bygges ut, skal høydeforskjell mot tilgrensende veger, løses som skråning med vegetasjon. Nye boligers totale bebygde areal skal ikke overstige 30 % BYA.

Kotehøyde for nytt terreng ved fortetting/utbygging er oppgitt i plankartet som kotehøyde. Topp gulv første etasje for ny bebyggelse skal være på maks kote +38.

Inntil feltet bygges ut/fortettes tillates enkle, søknadspliktige tiltak for eksisterende eneboliger, der maks tillatte BRA innen feltet er begrenset til 600 m².

3.1.3.7 Felt BKS H1-H6

Det kan etableres 38-40 boenheter innenfor feltene. Det tillates følgende utnyttelse og boligtyper innenfor det enkelte felt:

Feltnavn	Boligtype	Antall etasjer	Antall boenheter	Min m2BRA	Maks m²BRA
BKS H1	Rekkehus	2-3	9-10	1930	2015
BKS H2	Rekkehus	2-3	4	844	930
BKS H3	Rekkehus	2-3	6	1150	1230
BKS H4	Rekkehus	2-3	6-7	1100	1180
BKS H5	Rekkehus	2-3	8-9	1150	1230
BKS H6	Rekkehus	2-3	5	1040	1120

Bebyggelsen skal ha to til tre etasjer iht. tabell over. Innenfor felt H3, H4 og H5, tillates tre etasjer innenfor angitt bestemmelsesområder, jf. bestemmelse 4.2. I øvrige deler av felt H3, H4 og H5 tillates maks to etasjer.

Det skal være en blanding av ulike boligstørrelser. Minst 16 boenheter innenfor felt BKS H1-H6 skal etableres som tilgjengelig boenheter.

3.1.4 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse – felt f_BGF1-2

Felt f_BGF 1-2 er regulert i nivå 1. Felt f_BGF1 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS G2, G3 og G4.

Felt f_BGF2 er felles for alle boenheter innen felt BKS E1, E2 og E3

3.1.5 Renovasjon – felt o_BRE1-2

Innenfor områdene o_BRE1-2 skal det etableres nedgravde søppelkontainere.

3.1.6 Energianlegg – felt o_BE1-2

Innenfor området o_BE1 skal det etableres trafostasjon. Innenfor felt o_BE2 skal eksisterende trafostasjon videreføres.

3.1.7 Felles uteoppholdsareal – felt BUT1-10

Felt f_BUT1-9 skal opparbeides parkmessig, med gress, busker og trær. Det skal benyttes stedegen vegetasjon.
F_BUT1 er felles for alle boenheter innen felt BKS F3, F4, F6 og F7.
F_BUT2, f_BUT3 og f_BUT4 er felles for alle boenheter innen felt BKS E5, E6, E7 og E8.
F_BUT5 er felles for alle boenheter innen felt BKS F4.

F_BUT6 og f_BUT7 er felles for alle boenheter innen felt BKS G2, G3 og G4.

F_BUT8, f_BUT9 og f_BUT10 er felles for alle boenheter innen BKS E1, E2 og E3.

Det tillates etablert inntil 2 trappe- og heishus innenfor feltene f_BUT6 og f_BUT7, og inntil 2 trappe- og heishus innen f_BUT8 og f_BUT9.

Hvert trappe- og heishus kan ha BRA på inntil 50 m², og skal etableres med flatt tak og maks gesimshøyde 3 meter over gjennomsnittlig terreng. Trappe- og heishus kan etableres frittstående eller sammenbygges med leilighetsbygg/lavblokk. Dersom trappe- og heishusene etableres frittstående, skal de forbindes med tilhørende boligfelt med universelt utformede gangveger. Minsteavstand fra trappe- og heishus til nærliggende gang- og sykkelveg skal være 1 meter.

3.1.8 Felles og offentlige lekeplasser – felt BLK1-9

F_BLK1 er felles for alle boenheter innen felt E5, E6, E7 og E8.

F_BLK 3 er felles for alle boenheter innen felt BKS E9, E10, F5 og F6. Det skal opparbeides sti gjennom f_BLK3 som forbinder o_SKV3 og o_SKV4.

F_BLK 4 er felles for alle boenheter innen felt BKS F3, F4, F6 og F7

F_BLK 6 er felles for alle boenheter innen felt BKS F9, G5 og G6

F_BLK 7 er felles for alle boenheter innen felt BKS G2, G3 og G4

F_BLK 8 er felles for alle boenheter innen felt BKS H1, H2, H3 og H4.

Det skal sikres et variert og attraktivt innhold, og tilrettelegges for biologisk mangfold i lekeplassene i planområdet.

3.1.9 Annet uteoppholdsareal – felt f_BAU

Felt f_BAU er felles for alle boenheter innen felt BKS G5.

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

3.2.1 Felles og offentlig veg – felt f_SV1, o_SV2, og f_SV3-5

f_SV1 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS G1

f_SV3 er felles for tilliggende boenheter innenfor BKS H1 og alle boenheter i H2.

f_SV4 er felles for alle boenheter innen BKS G2, G3 og G4.

f_SV5 er felles for alle boenheter innen BKS E1, E2 og E3.

Det skal etableres en fysisk sperre mellom o_SV2 og o_SGS5, i form av sluse, pullert eller bom.

3.2.2 Offentlig kjøreveg o_SKV 1-6

Offentlig kjøreveg – o_SKV 3-4 og o_SKV 6 reguleres med bredde på 5,5 meter. Regulert vegbredde er inklusive skulder på 0,25 meter på hver side.

O_SKV5 reguleres med bredde på 6 meter.

3.2.3 Gangveg f_SGG1-13

Formålsgrenser for f_SGG1, f_SGG5, f_SGG9, f_SGG10 og f_SGG11 og f_SGG12 kan avvikes noe ved detaljprosjektering.

Det tillates kjøring over f_SGG13 til gnr.18 bnr. 468.

3.2.4 Offentlig og felles annen veggrunn – teknisk – felt o_SVT1-10 og f_SVT11-12

Innenfor f_SVT11-12 skal det etableres støyskjerm. Støyskjermen er felles for felt BFS F2 og BKS F3-F4.

3.2.5 Parkering – felt f_SPA1-4

Innenfor felt f_SPA1-4 skal det etableres felles parkeringsplass på bakkeplan.

Det tillates etablert felles carport innen felt f_SPA2-6. Ev. carport skal ikke forringe solforhold i nærliggende private uteoppholdsarealer.

Innen felt f_SPA6 skal ev. carport innlemmes naturlig i terrenget. Bakre vegg kan fungere som terreng/forstøtningsmur, og kan etableres innen felt f_SVG6

F_SPA1 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS E8

F_SPA2 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS F5 og E8

F_SPA3 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS F4

F_SPA4 er felles for alle boenheter innenfor felt BKS F9

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde – felt o_GF1 – o_GF9

Friområdet o_GF1-9 er del av offentlig grønndrag.

4 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

4.1 Bestemmelsesområde #1 og #2

Innenfor bestemmelsesområde 1 og 2 skal høydeforskjell mellom eksisterende boliger i felt BKS G1 og tilliggende områder, løses som skråning.

4.2 Bestemmelsesområde #3, #4, #5, #6, #7, #8, #9 og #10

Innenfor bestemmelsesområde #3 - #10 tillates bebyggelse oppført i inntil tre etasjer.

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

5.1 Sikringssone frisikt – H140

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veiers nivå. Det er ikke tillatt med oppstillingsplass for bil eller sykkel, renovasjon, skap for el og tele m.m. i sone for frisikt.

5.2 Hensynsone grønnstruktur, flomvei – H540_1

Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som hindrer områdets funksjon som flomvei. Det må sikres at eksisterende flomvolum i området ivaretas, i tråd med VA rammeplan – Tjøtta B29, datert 17.09.21. Bevaring kulturmiljø – H570_1

Det tillates ikke bygg eller større anlegg innenfor hensynssonen.

Det tillates etablering av gang og sykkelveg innenfor hensynssonen.

Før anleggsarbeid igangsettes skal område H570_1 markeres med anleggsgjerde slik at de nærliggende automatisk freda kulturminnene med fysisk adskilles fra anleggsområdet.

5.3 Båndlegging kulturminne – H730_1

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til bevaring fornminner. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse innen planområdet, skal formingsveileder for planområdet være utarbeidet og godkjent av Klepp kommune.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse innen et hovedfelt (felt E, felt F, felt G og felt H) i planområdet må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent for det aktuelle felt:

- Tekniske planer og skiltplaner for tilhørende vegarealer
- Utomhusplan, i målestokk 1:200.

6.3 Før brukstillatelse

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innen et felt i planområdet, må anlegg iht. understående tabell være ferdig opparbeidet/etablert:

		Felt E	Felt F	Felt G		Felt H
Kategori	Feltnavn	BKS E1-E10	BKS F3-9	BKS G1	BKS G2-G6	BKS H1-H6
Veger og annen veggrunn	O_SKV3		x			
	O_SKV4	x				
	O_SKV5	x		x	x	x
	O_SKV6					x
	O_SVT1-6	x	x	x	x	x
	O_SVT7-10	x		x	x	x
	F_SV1			x		
	F_SV2			x	x	
	F_SV3					BKS H1-H2
	F_SV4				BKS G2-G4	
	F_SV5	BKS E1-E3				
	O_SVG1-4				x	

	F_SVG5-6	BKS E8			x	x
	F_SVG7-8		BKS F5			
	F_SVG9-10		BKS F4			
	O_SVG11		BKS F4			
	F_SVG12-13		BKS F9			
Gang- og sykkelveger, og gangveger	O_SGS1-3	x	x	x	x	x
	O_SGS5-6			x	x	
	O_SGS7					x
	O_SGS8	x	x			
	O_SGS9-11	x	x	x	x	x
	O_SGS12-13	x	x			
	O_SGS 15		x			
	F_SGG1				BKS G2-G3	
	F_SGG2					BKS H2-H3
	O_SGG 3-4					x
	F_SGG6	BKS E1-E3				
	O_SGG7-8	x				
	F_SGG9		BKS F9			
	F_SGG10		BKS G4			
	F_SGG11	BKS E1 og E3				
Støyskjerm langs Tjøttavegen, innenfor annen veggrunn teknisk	F_SVT11		BFS F2			
	F_SVT12		BKS F3-F4			

Uteoppholdsareal	F_BUT 1		x			
	F_BUT2-4	BKS E4-E7				
	f_BUT 5		BKS F4			
	F_BUT6-7				BKS G2-G4	
	F_BUT8-9	BKS E1-E3				
Lekeplasser	F_BLK 1	x				
	O_BLK 2	x	x	x	x	x
	f_BLK 3	BKS E8-E9	BKS F5 og F8			
	F_BLK 4		x			
	O_BLK 5	x	x			
	F_BLK 6		BKS F9		BKS G5-G6	
	F_BLK 7				BKS G2-G4	
	f_BLK 8					H1-H4
	O_BLK 9				x	x
Renovasjonsanlegg	O_BRE1	x		x	x	x
	O_BRE2		x			
TRAFO	O_BE1	x	x		x	x
Parkering	F_SPA1	BKS E8				
	F_SPA2		BKS F5			
	F_SPA3		BKS F4			
	F_SPA5		BKS F9			
Grønnstruktur	O_GF2-5 og 9	x	x			
	O_GF6			x	x	x
	O_GF7-8		x			
Sykkelparkerings-plasser for det aktuelle felt	x	x	x	x	x	x
Fordrøynings-anlegg og flomveier i	x	x	x	x	x	x

samsvar med VA-rammeplan, for det aktuelle felt						
Krysningspunkt over fv. 4450, Tjøttavegen	x	x	x	x	x	x
Undergang under fv44	x	x	x	x	x	x
Støyskjerm i f_AVG1 og f_AVG2, felt B3, i 1 meter høyde skal være etablert		x	x	x	x	x
Forbindelse mellom gangvei fra undergang under Jærvegen til lekeplass på gbnr. 18/408		x	x	x	x	x