Reguleringsbestemmelser for plan 2011003 Detaljregulering for felt B4 i Vikevåg sentrum, gnr/bnr 218/163, Vikebekken

Vedtatt i Rennesøy kommunestyret 20.06.2013, sak 50/13 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 26.01.2021	Justert bestemmelsene vedr. boligtype og utforming	pbl § 12-14

§ 1. FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for boliger i henhold til gjeldende reguleringsplan for Vikevåg sentrum.

§ 2. KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Hvert delfelt skal byggemeldes samlet. Det skal leveres situasjonsplan i målestokk 1:500 eller annen formålstjenlig målestokk. Planen skal vise den ubebygde delen av tomta med levegger, utvendige boder, parkering for sykler og biler.

Fasader og snitt skal vise høyder på eksisterende og planert terreng samt tilliggende bebyggelse.

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

Det skal utarbeides tekniske planer med renovasjonsteknisk plan for hele feltet. Disse skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse til bygging innenfor planområdet. I teknisk plan skal det særlig vurderes overvann fra omkringliggende terreng.

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesareal og ubebygde deler av feltet. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer, og være basert på prinsippene om universell utforming. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Utenomhusanlegg skal opparbeides i tråd med norm for utenomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Det skal utarbeides opparbeidelsesplan for videreføring av turveien langs vestsiden av feltet fram til Asalveien samt aktivitetsflate i regulert friområde sør for Håvasteinbakken jfr § 3 pkt 5 og 6. Denne skal være godkjent før igangsettingstillatelse.

§ 3. REKKEFØLGEKRAV

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. Forurensningsforskriften kap. 2.

Før brukstillatelse kan gis, skal følgende være ferdig opparbeidet og etablert:
1) Kommunaltekniske anlegg og veier innenfor planområdet samt kryss ved Håvasteinsbakken
2) Nærlekeplass og annet uteoppholdsareal
3) Nedgravde avfallscontainere
4) Parkeringsplasser
5) Aktivitetsflate (gressflate og sittemuligheter) i friområdet mellom N7 og B5. (plan 2000004 Vikevåg sentrum)
6) Turveg fra Håvasteinbakken gjennom regulert friområde, mellom N7 og B5 og fram til Asalveien.

§ 4. FELLESBESTEMMELSER

Det tillates trinnvis utbygging av feltet.

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

Energiløsningene for feltet skal være enkle, robuste og langlivede. Lavenergihus skal vurderes.

Kommunale ledninger som går over planområdet i dag legges om slik at de blir liggende i vei. VA-rammeplan datert 13.11.2020 legges til grunn for utarbeidelse av tekniske planer for planområdet. Overvann skal håndteres lokalt, på den enkelte eiendom

Krav i TEK17 angående universell utforming gjelder for uteområdene og boligene.

Alle åpne flater utenom vei, felles parkeringsplasser og inntil 20 m2 uteplass pr tomt. skal ha permeabelt dekke..

Masser som skal brukes på uteareal planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

Vegetasjon og trær i grensen mellom planområdet og friområdet i vest skal i størst mulig grad bevares.

§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligene skal ikke plasseres høyere enn FG beskrevet på plankartet, men de kan plasseres lavere.
FG = høyde topp ferdig golv.

Det skal være harmonerende material- og fargebruk. Hovedmaterialet skal være tre, og fargebruken skal være dempet. Retning, hovedvolum og takform skal samordnes innenfor hvert delfelt.

Bebyggelsen skal ha flatt tak eller saltak med maksimal takvinkel på 45 grader.

Det er krav til 2 parkeringsplasser pr rekkehus på egen eiendom og 1 parkeringsplass pr leilighet på felles parkeringsplass. I tillegg skal det opparbeides minst fem felles gjesteparkeringsplasser.

Det skal settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkering skal plasseres i sykkelbod eller utendørs med takoverbygg.

Levegger, utvendige boder, parkering for sykler og biler skal utformes likt innenfor de enkelte delfelt. Levegger kan ha en maks lengde på 4 meter og maks høyde på 1,5 meter. Åpen pergola tillates å bryte byggegrense med inntil 2 meter.

§ 5.1 Konsentrert småhusbebyggelse Rekkehus Delfelt BKS1 - BKS2

Området skal bebygges med rekkehus i 2-3 etasjer.

Det tillattes gesimshøyde 6,5 meter over ferdig golv i 1.etasje. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller saltak med maksimal takvinkel på 45 grader. Boligen kan ha takopplett i halvparten av boligens bredde, med maksimal gesismshøyde på 9,2 meter. Tillatt BRA for hver tomt er 195 m^2 inkl. 2 biloppstillingsplasser. Det tillates en carport maks 3x6m innenfor byggegrensene.

Sportsbod skal bygges som del av boligkroppen. Det tillates en hagebod i tillegg på maks 2 m^2. Denne kan plasseres utenfor byggegrenser og i tomtegrense. Ingen bygningsdeler skal være mindre enn en meter fra veikant.

§ 5.2 Konsentrert småhusbebyggelse Rekkehus Delfelt BKS3:

Området skal bebygges med rekkehus i 2 eller 3 etasjer.

Det tillattes gesimshøyde 6,5 meter over ferdig golv i 1.etasje. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller saltak med maksimal takvinkel på 45 grader. Boligen kan ha takopplett i halvparten av boligens bredde, med maksimal gesimshøyde på 9,2 meter.

Tillatt BRA for hver tomt er 200m^2. Det tillates en carport maks 3x6 meter som kan plasseres innenfor byggegrensene.

Sportsbod skal bygges som del av boligkroppen. Det tillates en hagebod i tillegg på maks 2 m^2. Denne kan plasseres utenfor byggegrenser og i tomtegrense. Ingen bygningsdeler skal være mindre enn en meter fra veikant.

§ 5.3 Konsentrert småhusbebyggelse Kjedeboliger Delfelt BKS4

Området skal bebygges med kjedeboliger i 2 etasjer.

Tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over ferdig golv 1.etasje.

Tillatt BRA for hver tomt er 195 m^2

Det tillates en carport som kan plasseres innenfor byggegrensene. Det kan etableres takterrasse med tilhørende rekkverk oppå carport. Det tillates ikke bygget boligetasje over carport og bod.
Sportsbod plasseres i tilknytning til biloppstillingsplass / carport.

Det tillates opptil 2 m^2 hagebod i tillegg til sportsbod. Denne kan plasseres utenfor byggegrenser og i tomtegrense. Ingen bygningsdeler skal være mindre enn en meter fra veikant.

§ 5.4 Blokkbebyggelse Leiligheter Delfelt BBB1

Området skal bebygges med inntil 6 leiligheter.

Bygget skal oppføres i to etasjer, maks gesimshøyde 6,5meter. Takformen skal være saltak på maks 30 grader eller flatt tak. Maks mønehøyde 8,2meter. Størrelse på boligene kan variere fra 45 – 70m2. Tillat BRA for feltet er 350 m2.
Bygningsdeler som balkonger, trapper og svalganger skal ligge innenfor byggegrensene.
Sportsboder kan plasseres utenfor byggegrensene og i tomtegrense.

§ 5.5 Blokkbebyggelse Leiligheter Delfelt BBB2

Området skal bebygges med inntil 4 leiligheter.

Bygget skal oppføres i to etasjer, maks gesimshøyde 6,5meter. Takformen skal være saltak på maks 30 grader eller flatt tak. Maks mønehøyde 8,2meter. Størrelse på boligene kan variere fra 45 – 70m2. Tillatt BRA for feltet er 280 m2
Sportsboder kan plasseres utenfor byggegrensene og i tomtegrense. Bygningsdeler som balkonger, trapper og svalganger skal ligge innenfor byggegrensene.

§ 5.6 Lekeplass BLK

Nærlekeplass er felles for delfelt BSK 1- 4 og BBB1- 2, og skal opparbeides og tilrettelegges etter planer godkjent av kommunen. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Lekeplassen skal minimum inneholde sandkasse, tre apparater for barn i alderen 1-6 år, benk og noe fast dekke.

Alle uteareal skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle, og med materialer av god kvalitet. Asfalt tillates kun der dette er funksjonelt nødvendig.

§ 5.7 Felles uteoppholdsareal BUT

Alle uteareal skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle, og med materialer av god kvalitet.
Det tillates ikke asfalt eller andre tette flater.
Arealet skal beplantes med trær / beplantning som ikke fremkaller allergiske reaksjoner.
BUT1 – BUT2 er felles for BSK1-4 og BBB1-2.

§ 5.8 Renovasjon BRE

Arealet skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere, og er offentlig. Skal betjene alle boliger innenfor feltet.

§ 5.9 Øvrige kommunaltekniske anlegg (/ Trafo) BE:

Området er offentlig og kan benyttes til tekniske anlegg i forbindelse med energiforsyning og tilsvarende tekniske anlegg.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6. Kjøreveg SKV

Vegen skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten.

§6.2 Annet vegareal grønt AVG

Området skal beplantes med lavtvoksende vegetasjon.

§6.3 Parkering SPA

På felles parkeringsplass f_SPA1 er 6 plasser forbeholdt BBB1. På f_SPA2 er 4 plasser forbeholdt BBB2. Plasser utover dette innenfor begge parkeringsplassene er felles gjesteparkering for alle delfelt i planen. Det tillates ikke carporter.
Mellom f_SPA2 og SKV skal skillet tydelig markeres med nedfelt kantstein for å synliggjøre snuhammer i enden av SKV.

§ 7. GRØNNSTRUKTUR

§7.1 Offentlig friareal FG

Området skal opparbeides parkmessig og legges til rette for allmenn ferdsel. Det skal opparbeides turveg fra vestsida av feltet til Torvberget.

§ 8. HENSYNSSONER

§7.1 Frisiktsone

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 meter til 3,0 meter over de tilstøtende vegbaner.