

# Bestemmelser til reguleringsplan 2014001

## Reguleringsplan for Josefinestien – Frøyland

Datert: 15.03.2016

Revisjon A: 15.08.2018

Vedtatt i kommunestyret den 17.09.2018 i sak 060/18.

### §1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på vedlagt plankart merket med PlanID 2014001 og datert 29.02.2016.

### §2 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av ny boligbebyggelse-frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Planområdet reguleres til:

#### Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5):

- Frittliggende småhusbebyggelse - B1, B2 og B3
- Øvrige kommunaltekniske anlegg - BKT
- Lekeplass - f\_LEK

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5):

- Kjøreveg - o\_veg (offentlig)
- Veg - SV2 (privat)
- Fortau - o\_f (offentlig)
- Annen veggrunn - grøntareal
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

#### Grønnstruktur (PBL §12-5):

- Grøntstruktur - Friområde

#### Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL §12-5):

- Vern av kulturmiljø eller kulturminne - LKM

#### Hensynssoner (PBL §12-6)

- Sikringsone - Frisiktsone H140\_1 og H140\_2

### §3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1. Alle inngrep i terrenget i forbindelse med anlegg av veier, vann og avløpsnett, elektrisitets- og telenett, bygging av hus, garasjer osv. skal utføres så skånsomt som mulig.
- 3.2. Nødvendige trafokiosker og teleinstallasjoner må plasseres på regulert område, og utformes i samråd med det faste utvalg for plansaker.

### §4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 4.1. Frittliggende småhusbebyggelse, områdene B1, B2 og B3
  - a. Innenfor områdene skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse innenfor de byggegrenser som er anvist på plankartet. På feltet kan det oppføres eneboliger eller tomannsboliger, eller en blanding av disse.
  - b. Maksimalt tillat bebygd areal pr. tomt er BYA = 50%, inklusiv garasje og parkeringsareal.
  - c. Mindre bygningsenhet, som bod eller garasje, på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA kan plasseres inntil 2 meter fra eiendomsgrensen. Garasje kan bygges i eiendomsgrensen dersom det får felles vegg med naboens garasje. Mot vei skal byggegrenser fastsatt i reguleringsplan alltid overholdes.
  - d. Det skal avsettes plass til 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Garasje med innkjøring vinkelrett mot veien skal ligge minst 6 meter fra vei.
  - e. Bygninger med mønet tak kan ha maksimal takvinkel på 40 grader. Gesimshøyde skal ikke overstige 9,0 meter for eneboliger. Bygninger med annen takform skal ikke ha gesimshøyde over 9,0 meter.
  - f. Rammesøknadens situasjonsplan skal målsettes og vise plassering av alle bygninger, inklusive garasje/uthus.
  - g. Total høyde av, alene eller i kombinasjon, forstøtningsmur, innhegning, mur, kantstein, gjerde, hekk ol. kan ikke overgå 50 cm i avkjørselens siktsone. Avkjørselens siktsone gis av en trekant trukket 3 meter fra skulderkant inn i innkjørselen, og 20 meter til hver side langs senterlinjen.
  - h. Boligene skal ha radonsperre.
  - i. Alle eiendommene skal ha vannmåler.
  - j. Boliger i området B2 og B3 skal ha universelt utformet adkomst til hovedetasjen.
  - k. Boliger i området B1 skal ha universelt utformet adkomst til sokkeletasjen dersom denne innredes.
  - l. Bebyggelse skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske hensyn med tanke på plassering og utforming. Hensynet til lokal byggeskikk bør ivaretas. Utforming bør tilpasses nærliggende bygninger og terreng. Hovedhus og uthus/garasje bør ha mest mulig ensartet utforming.
- 4.2. Frittliggende småhusbebyggelse, områdene B1, B2 og B3
  - a. Reguleres til eksisterende situasjon: frittliggende småhusbebyggelse.

- 4.3. Øvrige kommunaltekniske anlegg, området BKT
  - a. Området reserveres for trafo og teleinstallasjoner etter behov.
- 4.4. Lekeplass, område f\_LEK
  - a. Sandlekeplass minimum 90 m<sup>2</sup>. Arealet skal gi plass til minimum 10 m<sup>2</sup> sandkasse, og minimum tre lekeredskaper, benk og noe fast dekke.

## §5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 5.1. Kjøreveg, offentlig veg (o\_veg)
  - a. Utbedring av eksisterende offentlig vei til 4 meter asfaltert kjørebane og 0.5 meter asfaltert skulder på vestre side, 2,0 meter asfaltert/støpt/steinlagt ferdselssone (fortau), totalt 6,5 meter tverrsnitt.
- 5.2. Veg, privat veg (SV2)
  - a. Ny privat adkomstvei skal være en felles avkjørsel til eiendommene (tomt 1 – 6). Eiendommene skal være medeiere i veien med 1/6 andel hver.
  - b. Ny privat adkomstvei bygges med 4 meter asfaltert kjørebane og 0.5 meter asfaltert skulder på hver side.
  - c. Det skal etableres vendehammer for liten lastebil som vist i plankartet.
- 5.3.
  - a. Øvrig infrastruktur til nye boliger legges i veien. Felles ledning til tomt 2, 4 & 6 legges langs tomtegrense mot øst, i nedre kant av tomtene. Påkobling er tilgjengelig i Josefinestien ved eiendom 57/242.

## §6 Grønnstruktur

- 6.1 Grønnstruktur (PBL § 12 – 5 nr. 3) – Friområde (3040)
  - a. Bygninger tillates ikke oppført i friområdet.

## §7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

- 7.1. Vern av kulturmiljø eller kulturminne, området LKM
  - a. Det skal opparbeides en overgang mellom kryssområdet og LKM-arealet slik at Kirkestien kan benyttes for allmenn ferdsel.
  - b. Innenfor området tillates ikke tiltak som hindrer tilgang for allmenn ferdsel, eller som kan virke visuelt/fysisk ødeleggende på den gamle kirkestien.

## §8 HENSYNSSONER

- 8.1. Frisiktsone, områdene H140\_1 og H140\_2
  - a. Områdene reguleres til frisiktsoner. Det skal ikke være sikthinder over 50 cm sammenlignet med tilstøtende vei.

## §9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 9.1. Området merket o\_veg skal opparbeides av utbygger til standard beskrevet i 5.1. før opparbeiding av tomtene begynner.
- 9.2. Området merket SV2 skal opparbeides av utbygger til standard beskrevet i 5.2 før første boligen i områdene B1, B2 og B3 gis ferdigattest eller midlertidig ferdigstillingstillatelse. Dette kravet omfatter også fast dekke.
- 9.3. Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av Veg(privat) og områdene B1, B2 og B3 må det utarbeides en teknisk plan for håndtering av overvann. Denne må forelegges fagansvarlig i kommunen.

ViaNova Stavanger AS

Stavanger, 15.03.2016