

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

Detaljregulering av Vistnesveien 24, 26 og 32, gnr. 59, bnr. 61 og 101 m.fl., plan-nr. 2015005

1.gangs behandling: 17.03.2016 (KPU 16/16)
og 12.05.2016 (KST 27/16)
2. gangs behandling: 31.08.2017 (KPU 24/17)
Vedtatt i KST: 14.09.2017 (KST 44/17)
Siste revisjon: 07.01.2020
Endring vedtatt: 23.01.2020 (KPU3/20)

Virkning av privat detaljplan

Bygge- og anleggstiltak for byggeområdene må være satt i gang senest ti år etter vedtak av planen, jf. plan- og bygningsloven § 12-4, femte ledd, hvis ikke må kommunen før avgjørelse av byggesøknad i henhold til plan, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert.

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for utbygging av et boligområde med leiligheter og eneboliger i rekke.

Reguleringsformål iht. PBL § 12-5

Bebyggelse og anlegg:

- 1112 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- 1113 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- 1119 Garasjeanlegg for boligbebyggelse
- 1500 Andre typer bebyggelse og anlegg
- 1600 Uteoppholdsareal
- 1610 Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- 2011 Veg
- 2015 Gang/sykkelveg
- 2019 Annen veggrunn – grøntareal
- 2080 Parkeringsplasser

Grønnstruktur:

- 3001 Grønnstruktur
- 3060 Vegetasjonsskjerm

Hensynssoner:

- Frisikt

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

§1 Formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av et boligområde med eneboliger og lavblokker med tilhørende anlegg.

§2 Krav til søknad om byggetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utendørsplan i målestokk 1:200 eller større, for utforming av fellesareal. Den skal blant annet vise utforming av sikringsgjerd, lekeapparater, planering, beplantning, kjøre- og gangveger og avkjørsler til offentlig veg, samt oppstillingsplasser for biler og sykler. Fellesarealer skal være basert på prinsippene om universell utforming. Adkomst til boenhetene skal være trinnfritt. Eksisterende og ferdig planert terreng skal vises på kotert plan.

§3 Rekkefølgekrav

- §3.1 Tekniske planer for veg, vann og avløp, trafo, renovasjon, lekeplass og utendørsplan utarbeides for hele planområdet, og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.
- §3.2 Det må foreligge godkjenning av Statens vegvesen til avkjørsel fra fylkesveg før avkjørsel kan tas i bruk.
- §3.3 Veg, vann og avløp skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis. Det tillates trinnvis utbygging av veg, vann og avløp.
- §3.4 Lekeplass og tilkomst kan opparbeides samtidig med nye boliger, og skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.
 - §3.4.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BBK1 må f_SVK1, f_BUL1 og f_BUL2 opparbeides.
 - §3.4.2 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BBB1 må f_SVK1, SP1 og f_BUL2 opparbeides.
 - §3.4.3 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BBB2 må f_SVK1, SP1 og SP2 og f_BUL3 opparbeides.
- §3.5 Sammen med byggesøknad skal det vedlegges dokumentasjon på at forskriftenes krav, forskrift T-1442, til maksimal støy både innendørs og på uteoppholdsareal på sørsiden av boligene, er oppfylt.
- §3.6 Det skal være godkjent skolekapasitet i inntaksområdet før brukstillatelse kan gis.
- §3.7 Buffersone mellom boligareal og landbruksareal GV1 og GV2 kan bygges ut trinnvis i takt med boliger. Før brukstillatelse kan gis for boliger, må områder hvor buffersone ikke er ferdigstilt, sikres med midlertidige tiltak som sikrer buffersonens funksjon.
- §3.8 Offentlige formål gang-/sykkelveg o_SGS1, renovasjonsanlegg og høyspentanlegg o_BAB må være opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis til BBK1, BBB1 og BBB2.

- §3.9 Eksisterende avkjørsel til eiendom gnr/bnr 59/101 kan opprettholdes så lenge eksisterende bolig består.
Før det kan gis igangsettingstillatelse til BBB2 må felles tilkomst fra Vistnesveien være etablert. Eksisterende avkjørsel skal stenges når igangsettingstillatelse gis til BBB2. Det tillates ikke anleggstrafikk via eksisterende tilkomst.

§4 Fellesbestemmelser

- §4.1 Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygg skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.
- §4.2 Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.
- §4.3 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. lov om kulturminner § 8, andre ledd.

§5 Bebyggelse og anlegg

§5.1 Generelt

Boliger innen BBK1, BBB1 og BBB2 må plasseres innenfor tilhørende byggegrense på plankart. Dette gjelder ikke for takutstikk og balkong. For BBB1 og BBB2 sammenfaller byggegrensen med formålsgrensen. Høyder som er regulert på reguleringsplanen kan justeres med inntil $\pm 0,5$ m ved søknad om rammetillatelse. Ved høydejustering av bygg skal dette vurderes med hensyn til nabobygg og veihøyde.

I boenheter hvor det ikke er krav om heis, skal 50 % av boenhetene forberedes til tilgjengelig boenhet. Det innebærer at boenheten kan ha hovedfunksjoner på andre etasjeplan enn inngangsplanet. Disse boenhetene skal være forberedt for å oppfylle bestemmelsene i byggeteknisk forskrift som gjelder for boenhet med krav om tilgjengelighet. Det skal avsettes plass og gjøres konstruksjonsmessige forberedelser slik at øvrige etasjer kan nå trinnfritt ved installasjon av heis eller løfteplattform internt i boenheten. Det forutsettes at endringen ikke forringer boligens planløsning. Valgt løsning skal vises på tegning og i beskrivelser/dokumentasjon.

§5.2 Utbyggingsområde BBK1 – Konsentrert småhusbebyggelse

Hver tomt skal bebygges med 1 enebolig i rekke. 50 % av boliger skal være utformet som tilgjengelig bolig. Maks. mønehøyde skal følge § 5.2.1 og bolig skal oppføres med saltak. Det tillates mindre takutstikk inntil 0,5 m utover tilstøtende eiendomsgrense. Parkering skal skje på egen tomt, i forlengelse av carport og ut mot veg. Parkering på tomt 7 kan etableres på østsiden av eneboligen.

- §5.2.1 Tomt 1-7: Maks. mønehøyde kote 39,5. Maks. tillatt BRA = 300 m² for T1, BRA = 295 m² for T2-T6 og BRA = 310 m² for T7
- §5.2.2 Boliger innen BBK1 tillattes å oppføres med kjeller. Kjeller medregnes ikke i BRA.



§5.2.3 I BBK1 kan bod oppføres på eiendommen, og plasseres i eiendomsgrense med en minimumsavstand på 1 m fra offentlig veg. Maks. mønehøyde på bod er 3.2 m fra gjennomsnittlig planert terreng, og maks BRA på bod er 12 m².

§5.2.4 Det tillates oppføring av levegg utenfor byggegrense på tomt 7. Den skal ikke stride mot siktkrav.

§5.3 **Utbyggingsområde BBB1 – Leiligheter**

Innenfor felt BBB1 kan det oppføres to lavblokker i tre etasjer og trapp-/heistårn. Det kan bygges inntil 18 leiligheter. Maks. byggehøyde kote 39,5, og bolig skal oppføres med pulttak/flatt tak. Maks. tillatt BRA = 2135 m². Maks tillatt BYA = 785 m². Parkering skal finne sted i felles garasjeanlegg BBG1 eller på SP1.

§5.4 **Utbyggingsområde BBB2 – Leiligheter**

Innenfor felt BBB2 kan det oppføres lavblokk i tre etasjer og trapp-/heistårn. Det kan bygges inntil 9 leiligheter. Maks. byggehøyde kote 39,5, og bolig skal oppføres med pulttak/flatt tak. Maks tillatt BRA = 770 m². Parkering skal finne sted i felles garasjeanlegg BBG2 eller på SP2.

§5.5 **Garasjeanlegg for boligbebyggelse**

Areal BBG1 er avsatt til carportanlegg for leilighetsbygg BBB1 med en parkeringsplass per boenhet. Areal BBG2 er avsatt til carportanlegg for leilighetsbygg BBB2, med 8 parkeringsplasser. Carport skal oppføres med pulttak. Carport kan ha mønehøyde på inntil 3.5 m, målt fra nærliggende gang-/sykkelveg o_SGS1 for BBG1 og o_SGS2 for BBG2. I tilknytning til carport kan det oppføres innvendig bod med BRA = 6 m². Byggegrense for garasjeanlegg sammenfaller med formåls grensen.

§5.6 **Energianlegg og renovasjon**

Innenfor o_BAB skal det etableres ny nettstasjon og nedgravd renovasjonsløsning. Avfall skal sorteres. Nettstasjon skal etableres min. 5 m innenfor faresonegrenser. Nettstasjon og renovasjonsløsning skal ikke anlegges i konflikt med siktkrav.

§5.7 **Uteoppholdsareal**

Felles uteoppholdsareal f_BU1 og f_BU2 er felles for alle innen BBB1. Felles uteoppholdsareal f_BU3 er felles for alle innen BBB2.

§5.8 **Lekeplass**

Felles lekeplass, f_BUL2 og f_BUL3, er felles for alle innen BBK1, BBB1 og BBB2. Lekeplasser skal opparbeides etter planer godkjent av Randaberg kommune. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst klokken 15:00 ved vår- og 18:00 ved sommerjevndøgn. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå og barn i alle aldre (jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle). Det skal oppføres gjerde langs de kanter hvor lekeplass grenser til felles veg. 2 m-belte f_BUL1, langs søndre grense av tomt 1-6, som er regulert til lekeplass, skal fungere som adkomststi til lekeplassområdet og uteoppholdsarealet. f_BUL1 er felles for boliger i BBK1.

§6 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

§6.1 **Generelt**

Offentlig gang-/sykkelveg o_SGS1 og o_SGS2 skal utformes iht. gjeldende vegnorm. Veganlegget, (kjøreveg, gang- og sykkelveg mm.) både private og

kommunale, skal opparbeides etter detaljplan (tekniske tegninger) godkjent av vegmyndighet. Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten. Punkter der myke trafikanter krysser bilveg skal gis en utforming som sikrer gode kryssingsforhold. f_SVK1, SP1 og SP2 fungerer som adkomst til BBK1, BBB1 og BBB2.

§6.2 **Veg**

f_SVK1 skal ha en bredde på 5.5 m og være dimensjonert for større kjøretøy. f_SVK1 skal i tillegg fungere som adkomstveg til BBK1. Vegbredde til f_SVK1 skal reduseres til 4 m når krav til lengde av vendehammer er oppfylt iht. Statens vegvesen håndbok N100 Veg- og gateutforming. Avkjørsel fra fylkesveg 473 skal ha en bredde på 5 m.

§6.3 **Gang-/sykkelveg**

Eksisterende gang-/sykkelveg o_SGS1 skal omlegges slik at den blir tilpasset ny avkjørsel inn til feltet. Eksisterende avkjørsel gjennom eksisterende gang-/sykkelveg o_SGS2 skal fjernes. Innregulert gang-/sykkelveg er regulert til offentlig formål. Ny gang-/sykkelveg skal anlegges med samme bredde som eksisterende gang-/sykkelveg og som vist på plankart. Ny tilkomst til område via gang-/sykkelveg skal opprettes som vist på plankart.

§6.4 **Annen veggrunn**

Innenfor areal mellom gang-/sykkelveg og Vistnesveien, o_SAG1-5, og o_SAG 6-7 mellom gang-/sykkelveg og BBG2, BBG1 og o_BAB, kan det gjøres nødvendige terrenginngrep for å gjennomføre tiltaket. Området skal reetableres som grøntområde.

§6.5 **Parkering**

For BBK1 skal det være 2 parkeringsplasser per boenhet for tomt 1-7. Parkering skal for boliger innen BBK1 finne sted på egen tomt. Det er avsatt 3 gjesteparkeringer langs f_SVK1 forbeholdt BBK1.

For BBB1 skal parkering finne sted i felles garasjeanlegg (BBG1) og på felles parkering SP1. Av disse skal 5 % være avsatt til handikap-parkering. Dvs. 1 parkeringsplass for handikappede som angitt på plankart. Innen SP1 skal det i tillegg opparbeides 5 gjesteparkeringsplasser.

For BBB2 skal parkering finne sted i felles garasjeanlegg (BBG2) og på felles parkering SP2. Av disse skal 5 % være avsatt til handikap-parkering. Dvs. 1 parkeringsplass for handikappede som angitt på plankart. Innen SP2 skal det i tillegg opparbeides 3 gjesteparkeringsplasser.

Gjennom område SP1 skal det etableres felles vei som gjelder for BBB1 og BBB2. Veibredde er 3,5 meter.

§7 **Grønnstruktur**

§7.1 **Grønnstruktur**

Område G1 skal opparbeides som felles grøntområde for alle boliger innenfor planen. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder mot dette området.

§7.2 **Vegetasjonsskjerm**

Areal GV1 og GV2 skal ha utforming som vist på utendørsplan med høyde inntil 3 m, og skal holdes tilstrekkelig tett for å hindre ferdsel inn i tilgrenset LNF-område. Vegetasjonsskjermen skal bygges opp med stedegnede arter som



samtidig gir god skjerming. Langs lekeplassgrensen skal vegetasjonsskjermen opparbeides på en måte som minimaliserer mulighet for bevegelse inn i LNF-området.

§8 Hensynssoner

§8.1 Frisikt

I områdene avgrenset av frisiktlinjene skal det være frisikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 m over tilstøtende vegbaner.

§8.2 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Høyspentlinje legges i jord der ikke annet er angitt på plankart. For nettstasjon er det et byggeforbudsbelte på 5 m rundt nettstasjonens kanter. Byggeforbudsbelte gjelder ikke renovasjonsanlegg eller carportanlegg BBG1.