

## Reguleringsplan for Dalveien 2 og 2a

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Dalveien 2 og 2a, gnr/bnr. 47/227, 175, 202, 99, 138

Plan ID (1127) 2020003

### 1. Planens hensikt

---

Formålet med planen er å tilrettelegge for utvidelse av eksisterende dagligvarebutikk, og forbedre de trafikale forholdene i området. Planen legger også til rette for nye boliger, og forbedringer for eksisterende boliger innenfor planområdet.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende prinsipp for uterom og inngangspartier. Lekeplass og felles uteområder skal utformes slik at alle kan nå frem til benker, apparater, bord og lignende. Takterrasse er unntatt. Det skal ikke plantes vegetasjon som kan fremkalle sterk allergi.

#### 2.2 Estetikk

Gjennom materialbruk, farger og bygningsmessig detaljering skal nytt tilbygg og eksisterende bygningsmasse fremstå helhetlig. Uteområder skal gis kvaliteter som inviterer til opphold og aktivitet. Dette skal gjøres gjennom gode kvaliteter på overflater, møblering og beplantning.

#### 2.3 Høyder

Høydene er definert i bestemmelsene for hvert delfelt. Enkle elementer som piper og mindre tekniske elementer kan etableres inntil 1m over tillatt høyde.

#### 2.5 Byggegrenser

Byggegrenser er vist i plankartet. Frittstående garasje på gnr/bnr. 47/138 kan plasseres utenfor byggegrenser, men min 1m fra tomtegrense. Gjerder/levegger kan plasseres i tomtegrense.

#### 2.6 Miljøkvalitet.

Tekniske anlegg tilknyttet butikken må plasseres på en slik måte at de ikke fører til sjenerende støy, lukt eller annen forurensning for boligene. Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442 og luftkvalitet T-1520 skal legges til grunn. I boliger skal minst ett soverom plasseres på «stille side».

#### 2.7 Overvannshåndtering:

Avrenning fra planområdet skal ikke øke etter utbyggingen.

For å sikre at økt andel tette flater og fremtidige klimaendringer ikke medfører større belastning på overvannsnett nedstrøms skal det etableres åpne løsninger for overvannshåndtering, eventuelt i kombinasjon med infiltrasjon.

## 2.8 Blågrønn faktor:

Blågrønnfaktor skal være minimum 0,3 og følgende tiltak skal innarbeides:

- a. Det skal anlegges grønt tak i form av sedum på nybygg.
- b. Åpen løsning for overvannshåndtering for nye takflater og parkeringsarealer.
- c. Etablering av totalt minimum 42 m<sup>2</sup> regnbed innenfor f\_SPA4/o\_ST.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a. Uteoppholdsareal og lekeplasser: Lekeplass skal opparbeides i tråd med kommunens lekeplassnorm. Felles og offentlige uteoppholdsarealer skal opparbeides som møteplasser med benker, beplantning og belysning. Detaljer skal fremkomme i utenomhusplan.
- b. Parkering og sykkelparkering:  
Sykkelparkering: Det skal tilrettelegges for min. 1 sykkelplass pr 100m<sup>2</sup> næring. For boliger skal det være minimum 1, pluss 1 plass pr soverom pr boenhet. 5% av plassene skal være tilrettelagt for lastesykkel. I lukket sykkelanlegg f\_SS1 skal det være 4 stikkontakter for lading av el-sykkel.  
Bilparkering: Det skal tilrettelegges for min 1,2 og maks 1,4 parkeringsplasser pr boenhet. Det skal tilrettelegges for maks. 1,6 parkeringsplasser (inkl. gjesteparkering) pr 100 m<sup>2</sup> næringsareal.

#### 3.1.2 BFS1 Frittliggende småhusbebyggelse.

- a. Feltet kan bebygges med frittliggende enebolig eller tomannsbolig.
- b. Grad av utnytting er maks 300 m<sup>2</sup> BRA
- c. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Frittstående garasje på inntil 40m<sup>2</sup> kan plasseres utenfor byggegrenser, men ikke nærmere tomtegrense enn 1 meter.
- d. Maks mønehøyde er 8m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks gesimshøyde 6m.
- e. Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak. Ved pulttak regnes høyeste gesims som møne.
- f. Gjerde med maks høyde på 2m kan settes i tomtegrense mot f\_BUT2 og f\_ST, men ikke i frisiktsone.

#### 3.1.3 o\_BE Energianlegg

- a. Området er avsatt til Energianlegg, trafo.
- b. Trafoen skal utformes i samråd med Lyse, men fasadene kan behandles med tanke på tilpasning til omgivelsene.

#### 3.1.4 f\_BRE Renovasjonsanlegg

Området er avsatt til oppstillingsplass for avfallsbeholdere. Disse skal skjermes visuelt fra vei/fortau.

### 3.1.5 f\_BUT Uteoppholdsareal

- a. f\_BUT1 er privat uteareal for boligene i 1.etasje.
- b. f\_BUT2 er felles for alle boliger i BKB. Det skal opparbeides sti gjennom området til allmenn benyttelse.
- c. Uteoppholdsareal skal utformes med tanke på aktivitet og rekreasjon for alle aldre, og i tråd med kommunale normer.
- d. Uteoppholdsareal skal ha minimum 50 % sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 ved sommersolverv.
- e. Det skal være min. 30 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsarealer pr. bolig, medregnet takterrasse.

### 3.1.6 f\_BLK Lekeplass

- a. Området skal opparbeides som nærlekeplass etter kommunale normer.
- b. Nærlekeplassen skal ha minimum 75 % sol ved vårjevndøgn kl 15.00

### 3.1.7 BKB Kombinert formål Bolig / Forretning.

- a. Bebyggelsen skal gis et helhetlig inntrykk, men tydelig vise forskjell på hva som er bolig og hva som er forretning.
- b. Grad av utnytting er maks 1250 m<sup>2</sup>-BRA forretning og maks 710 m<sup>2</sup>-BRA bolig.
- c. Maks gesimshøyde for forretning er 7 m. Maks gesimshøyde for boliger er 8m og maks Mønehøyde for hele BKB er 9,5 m. Høydene måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d. Forretning skal ha flatt tak. Boligene skal ha saltak eller pulttak. Ved pulttak regnes høyeste gesims som møne.
- e. Adkomst til forretning og boliger skal skje fra Dalveien. Varelevering skal skje fra Dalveien, oppstilling for varebil skal være innenfor felt f\_SPA3.
- f. For forretning, og nye boliger skal krav til universell utforming følge gjeldende teknisk forskrift.
- g. Det tillates inntil 9 boliger innenfor området. Leiligheter skal ikke være mindre enn 40 m<sup>2</sup>.
- h. Alle boliger skal ha minimum 8 m<sup>2</sup> privat uteareal.
- i. Det skal etableres felles takterrasse for boliger, min 30 m<sup>2</sup> og maks 90 m<sup>2</sup> på taket av butikk. Støykrav i henhold til T-1442, og krav gitt i støyrapport fra Brekke&Strand, datert 29. oktober 2020 må dokumenteres oppfylt ved rammesøknad.
- j. Minimum 755 m<sup>2</sup> av tak på ny bebyggelse skal ha grønt tak. Dette gjelder både tilbygg til butikk, samt nye boliger.

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

### 3.2.1 o\_SV Veg

Fylkesveg 4590, Randabergveien skal opparbeides etter plan ID 2018001, detaljregulering for sykkeltiltak langs Randabergveien. Grensesnittet mellom plan 2020003 og 2018001 må avklares med vegmyndighetene i Rogaland Fylkeskommune.

### 3.2.2 o\_SKV Kjøreveg

Dalvegen og Nordliveien er regulert i samsvar med eksisterende veglinjer. Krysset i Dalveien/Nordliveien skal strammes opp i tråd med plankartet. Krysset Dalveien/Randabergveien skal opparbeides i samsvar med denne planen, men koordineres mot overlappende plan 2018001.

### 3.2.3 o\_SF Fortau

Langs Nordliveien og Dalveien skal det opparbeides fortau som vist i plankartet. Ved innkjørsler over fortauet skal kantstein og fortau senkes for innkjøring, men gangsonen skal være tydelig markert. Fortau ved kryss mellom Dalveien og Nordliveien skal etableres med nedsenket kantstein for å sikre fremkommelighet for større kjøretøy.

### 3.2.3 o\_ST Torg

Skal opparbeides som møteplass/torg i tiknytning til forretningsinngang. Ved butikkinngang skal det møbleres med benker, beplantning og belysning. Det skal være minimum 13 sykkelplasser for butikken på området. Området skal ha fast dekke, annet enn asfalt, og ledelinjer i tråd med krav til universell utforming. Feltet er felles for forretning innenfor BKB.

### 3.2.4 SGG – Gangareal

- a. f\_SGG1 er gangareal tilknyttet adkomst til boliger innenfor BKB. Skal opparbeides med fast dekke. Feltet er felles for boligene innenfor BKB.
- b. o\_SGG2 er offentlig gangareal langs ny sykkelvei/Randabergveien. Innenfor f\_SGG2 skal det anlegges rampe og trapp mellom bussholdeplass ved Randabergveien og Nordliveien. Feltene skal opparbeides i samsvar med vegnorm for Sør-Rogaland.

### 3.2.5 SS Sykkelanlegg

- a. f\_SS1 skal opparbeides som sykkelparkering i skjermet anlegg som er felles for ansatte i butikken, og boligene i BKB. 5% av plassene skal være tilrettelagt for lastesykkel.
- b. o\_SS2 er offentlig sykkelvei langs Randabergveien, og skal opparbeides i tråd med vegnorm for Sør-Rogaland.

### 3.2.6 o\_SVT Annen veggrunn – teknisk areal

- a. o\_SVT1 og o\_SVT2 er avsatt til teknisk areal som skiller gang og sykkelvei med Randabergveien, og skal gi plass til tekniske anlegg tilknyttet Randabergveien.
- b. o\_SVT3 og o\_SVT4 er teknisk areal med min bredde 0,5m som skal ta opp høydeforskjell mellom parkeringsplass f\_SPA4 og gangvei o\_SGG2 langs Randabergveien.

### 3.2.7 o\_SP Leskur

Feltet angir plassering for leskur tilknyttet bussholdeplass. Utførelse skal avklares med vegmyndighetene i Rogaland Fylkeskommune.

### 3.2.8 f\_SPA Parkeringsplass

- a. f\_SPA1 og f\_SPA2 er felles for boligene i BKB. Det skal legges til rette for lading av elbil.
- b. f\_SPA3 er vareleveringsområde. Feltet er felles for forretning i BKB
- c. f\_SPA4 er felles parkeringsplass for BKB. 5 % av plassene skal være HC parkering. Bredde på parkeringsplasser skal være minimum 2,6 m. Boligene i BKB disponerer maks 8 plasser.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

---

### 4.1 H140 Hensynsone Frisikt (§11-8)

Frisiktsoner framgår av plankartet som hensynssoner. Innenfor frisiktsoner skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0.5m over vegbanens nivå. Oppstammede trær tillates.

## 5. Bestemmelsesområder (§12-7)

---

### 5.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor områdene markert som bestemmelsessone #1 i f\_SPA4 og #2 i f\_ST, skal det anlegges regnbed med beplantning.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Ved rammesøknader (felt BKB)

- a. Alle eiendommer som omfattes av BKB skal være sammenføyet.
- b. Grensesnitt og utførelsesansvar i forhold til krysset Dalveien/Randabergveien, samt opparbeidelse av gang-sykkelvei, bussholdeplass og tilhørende teknisk veggrunn skal være avklart og dokumentert.
- c. Ved rammesøknad skal det dokumenteres godkjent vann- og avløpshåndtering og overvannshåndtering.
- d. Det skal foreligge godkjent utomhusplan i målestokk 1:200 som viser utforming av hele planområdet med unntak av BFS1 og BFS2. Planen skal vise uteoppholdsareal på bakkeplan med angivelse av overflater, beplantning, belysning, sykkelparkering og utstyr m.m.
- e. Det skal redegjøres for oppnådd blågrønn faktor.

### 6.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB)

- a. Før brukstillatelse for butikk kan gis skal alle utenomhusområder på bakkeplan, parkeringsplasser, lekeplass, renovasjon, fortau og gangveier være ferdig opparbeidet, med unntak av f\_BUT1
- b. Før brukstillatelse kan gis for nye boliger i BKB skal f\_BUT1 være ferdig opparbeidet.
- c. Felles takterrasse for alle boliger i BKB skal være ferdig opparbeidet samtidig med butikk.
- d. Eksisterende boliger over butikk, skal oppgraderes med nye uteareal, adkomst og fasadetiltak samtidig med butikk.
- e. For tiltak som berører gang og sykkelvei langs Randabergveien, o\_SVT1-2, o\_SS2, o\_SGG2 og o\_SP leskur, samt krysset Dalveien/Randabergveien er det ikke krav om ferdigstilling før brukstillatelse for BKB eller BFS kan gis.
- f. Beplantning skal ferdigstilles senest første vekstsesong etter at brukstillatelse for butikken er gitt.