

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL DETALJREGULERINGSPLAN 2012 009, VALAHAUG

Dato for godkjenningsvedtak: 7.6.2018

Dato for siste revisjon: 4.12.2020

§ 1.0 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner.

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunalteknisk anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun/gågate
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Grønnstruktur
- Friområde

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- Frisikt

§ 2.0 FELLESBESTEMMELSER

Universell utforming

2.1 Innenfor planområdet skal gangarealer og lekeareal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Dette omfatter blant annet akseptable stigningsforhold, terskelfrie overganger m.m. Tak i parkeringskjeller skal ha minimumshøyde 2,25 meter. Området skal gis en oversiktlig utforming. Ganglinjer skal i så stor grad som mulig utformes med bruk av kontrast og naturlige ledelinjer. Nær gangveier, felles oppholdsområder, inngangspartier, luftevindu m.m. skal bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner søkes unngått. Lekeplasser og felles uteoppholdsarealer skal utformes med spesiell vekt på tilgjengelighet for alle. Det skal sikres god tilgang fram til apparater, benker/bord og lignende.

Estetikk

2.2 Alle bygg skal gis en best mulig terrengtilpasning og relasjon til nabobebyggelse.

Interne gangveger

2.3 Interne veger innen planområdet skal opparbeides i tråd med illustrasjonsplan fra landskapsarkitekt, datert 11.12.2013, for å skape forbindelse internt i planområdet, og til målpunkt utenfor planområdet. Interne veger skal gis best mulig terrengtilpasning. De skal, så langt som mulig, opparbeides etter prinsippene om universell utforming, i en bredde på 3,0 meter, og 2,0 meter der dette ikke er mulig.

Støy

2.4 Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Dette innebærer at anbefalt støygrense på uteplass, felles lekeareal for barn og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ivaretas gjennom skjerming.

Støyskjerming skal utformes slik at det sikrer grønt preg og åpenhet mot Bøveien og bebyggelse i sør.

Koter

2.5 Koter angitt på reguleringsplankartet er maksimal byggehøyde.

Terreng

2.6 Planområdet skal holdes så naturlig som mulig. Terrengtilpasninger skal så langt som mulig gjennomføres uten terrassering av terrenget. Der det er behov for støttemur skal

disse utformes i naturlige materialer, og som innbyr naturlig vegetasjon som en del av mur.

Transformatorstasjon

2.7 Transformatorstasjon skal plasseres innenfor o_T1. Det skal sikres at det er tilfredsstillende adkomst- og ventilasjonsforhold. Transformator skal gis en plassering og utforming som er tilpasset terreng og omgivelser.

§ 3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felles

- 3.1 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 for hvert enkelt felt som viser plassering av bygg, biloppstillingsplass, inngjerding, og terrengbehandling. Denne skal godkjennes av Randaberg kommune før oppstart av byggearbeider.
- 3.2 Det tillates oppført frittstående bod på maksimalt 12 m²-BYA per boenhet. Bod skal harmonere med hovedhuset i utforming og materialbruk. Bod tillates også å bygges sammenhengende med annen bygningskropp. Bod tillates oppsatt utenfor byggegrensen, minimum 1 meter fra kjøreveg eller fortau, men ikke til hinder for friskt. Bod kan bare oppføres i nabogrensen der det er innhentet skriftlig aksept fra nabo. Takutstikk og takvann må ikke føres inn på naboeiendom.
- 3.3 Det skal tilrettelegges for 2 biloppstillingsplasser per boenhet innenfor BK1- BK6. Innenfor BK7- BK9 skal det tilrettelegges for 1 biloppstillingsplass per boenhet og 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet.
- 3.4 Boliger innen BK1 – BK6 kan ha flatt tak, pulttak eller saltak med vinkel 30-47 grader. Maksimal tillatt byggehøyde er avsatt i reguleringsplankart. Boliger innen BK7 – BK8 skal ha flatt tak. Maksimal tillatt byggehøyde er 6,7 meter målt fra f_GT1.
- 3.5 Nivåforskjeller mellom tomtene skal utføres på en estetisk god måte. Det skal velges tekniske løsninger som ikke medfører fare for skade på nabetomter og installasjoner.
- 3.6 Det skal dokumenteres sol på minimum 50 % av privat uteareal kl. 15.00 vårjevndøgn for rekkehus.
- 3.7 Alle leiligheter skal ha tilgang til privat uteplass. Leiligheter uten tilfredsstillende solforhold på privat uteplass (sol på minimum 50 % av arealet kl.15 21.mars) skal sikres god tilgang til uteoppholdsplass på tilhørende fellesareal der solforholdene er tilfredsstillende.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1

- 3.8 Det skal oppføres 1 boenhet på hver tomt.
- 3.9 10 stykk boliger innenfor BK1 skal tilrettelegges med mulighet for konvertering til tilgjengelig bolig.
- 3.10 Det tillates maksimalt bebygd areal 130m² BYA og totalt 270 m²-BRA per tomt.
- 3.11 Bolig tillates i maksimalt 3 etasjer. Det tillates hems uten rom for varig opphold.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK2

- 3.12 Det skal oppføres 1 boenhet per tomt. Bolig skal ha alle hovedfunksjoner på hovedplan.
- 3.13 Det skal oppføres 1 carport på hver tomt, i tillegg til 1 biloppstillingsplass. Det skal oppføres terrasse på tak av carport.
- 3.14 For tomt 1, 2 og 3 skal det etableres vestvendt terrasse på minimum 6 m² i øverste etasje.
- 3.15 Det tillates maksimalt bebygd areal 120 m² BYA og totalt 285 m²-BRA per tomt.
- 3.16 Bolig tillates i maksimalt 3 etasjer.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK3

- 3.17 Det skal oppføres 1 boenhet på hver tomt.
- 3.18 6 stykk boliger innenfor BK3 skal tilrettelegges med mulighet for konvertering til tilgjengelig bolig.
- 3.19 Det tillates maksimalt bebygd areal 140 m² BYA og totalt 290 m²-BRA per tomt.
- 3.20 Bolig tillates i maksimalt 3 etasjer. Det tillates hems uten rom for varig opphold.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK4

- 3.21 Det skal oppføres 1 boenhet på hver tomt. Bolig skal ha alle hovedfunksjoner på hovedplan.
- 3.22 Det skal oppføres 1 carport på hver tomt, i tillegg til 1 biloppstillingsplass. Det skal oppføres terrasse på tak av carport.
- 3.23 Det tillates maksimalt bebygd areal 120 m² BYA. For tomt 1 og 2 tillates totalt tillatt 340 m²-BRA. For tomt 3, 4, 5 og 6 tillates totalt 285m²-BRA.
- 3.24 Bolig tillates i maksimalt 3 etasjer.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK5

- 3.25 Det skal oppføres 1 boenhet på hver tomt.
- 3.26 Det tillates maksimalt bebygd areal 140 m² BYA og totalt 285 m²-BRA per tomt.
- 3.27 Bolig tillates i maksimalt 3 etasjer. Det tillates hems uten rom for varig opphold.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK6

- 3.28 Det skal oppføres 1 boenhet og 1 carport eller garasje på hver tomt, i tillegg til 1 biloppstillingsplass. Garasje/carport skal tilrettelegges under terreng, i sokkel.
- 3.29 Det tillates maksimalt bebygd areal 90 m² BYA og totalt 200 m²-BRA per tomt.
- 3.30 Bolig tillates i maksimalt 3 etasjer. Det tillates hems uten rom for varig opphold.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK7

- 3.31 Det skal oppføres 12 rekkehus innenfor delfeltet.
- 3.32 Det tillates ikke rekkehus med bredde mindre enn 5,0 m.
- 3.33 Det tillates maksimalt bebygd areal 110 m² BYA og totalt 255 m²-BRA per tomt.
- 3.34 Bolig tillates i maksimalt 2 etasjer + sokkeletasje.
- 3.35 Det skal oppføres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet på egen tomt.
- 3.36 Minimum de tre nordligste boligene i felt BK7 skal oppføres som tilgjengelige boliger.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK8

- 3.37 Det skal oppføres 6 rekkehus innenfor delfeltet.
- 3.38 Det tillates ikke rekkehus med bredde mindre enn 5,0 m.
- 3.39 Alle boliger innenfor BK8 skal være tilgjengelige boliger.
- 3.40 Det tillates maksimalt bebygd areal 120 m² BYA og totalt 265 m²-BRA per tomt.
- 3.41 Bolig tillates i maksimalt 2 etasjer.
- 3.42 Det skal oppføres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet på egen tomt.

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB2

- 3.43 Det tillates oppført 3 leilighetsbygg innenfor BB2, for bygg 4 tillates småhusbebyggelse/leilighetsbygg.
- 3.44 100 % av boenhetene skal følge Teknisk forskrifts krav om tilgjengelighet.
- 3.45 Boenheter skal være av varierende størrelse, og med minimumsstørrelse 45 m².
- 3.46 Alle boenheter skal ha minimum privat uteoppholdsareal på 5 m² og totalt bodareal på minimum 8 m². Bodareal skal løses innen bygningskroppen.
- 3.47 Det tillates maksimalt bebygd 2100 m²-BYA og 8350 m²-BRA. Parkeringskjeller tillates etablert med 4900 m²-BRA.
- 3.48 Bygg skal ha flatt tak, maks tillatt topp tak fra topp planert terreng er angitt på plankartet.
- 3.49 Det tillates nødvendige oppbygg for heis. Oppbyggene skal ikke være høyere enn 1,2 meter og innordnes en arkitektonisk tilfredsstillende helhetsløsning.

3.50 Balkong tillates utkraget maksimalt 1,5 meter fra bygningskropp, innenfor formålsgrensen

3.51 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 for BB2 som viser plassering av bygg, interne veger, lekeplass, gjesteparkeringsplasser for sykkel, inngjerding, utemøblering og terrengbehandling. Denne skal godkjennes av Randaberg kommune før oppstart av byggearbeider.

3.52 Det skal tilrettelegges for 1 sandlekeplass i minimumsstørrelse 150 m². Det skal dokumenteres at denne har tilfredsstillende solforhold på 50 % av overflaten kl. 15 ved vårjevndøgn.

3.53 Det tillates anlagt maksimum 1,2 bilparkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede. Det skal tilrettelegges for 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. All parkering skal tilrettelegges under terreng. Innkjørsel til parkeringskjeller, tilkomst til og selve parkering for bevegelsehemmede skal ha en høyde på minimum 2,25 meter.

3.54 Det skal anlegges overbygget gjesteparkering for sykkel ved hovedinngang med 0,3 plasser per boenhet.

Bygg 1, BB2

3.55 Det tillates oppført leilighetsbygg i 7 etasjer, innenfor byggegrensen. Det tillates inntil 31 boenheter i bygget.

3.56 Det tillates maksimalt 2500 m²-BRA.

Bygg 2, BB2

3.57 Det tillates oppført leilighetsbygg i 6 etasjer i tillegg til kjeller innenfor byggegrensen. Det tillates inntil 26 boenheter i bygget.

3.58 Det tillates maksimalt 2050 m²-BRA.

Bygg 3, BB2

3.59 Det tillates oppført leilighetsbygg i 6 etasjer i tillegg til kjeller innenfor byggegrensen. Det tillates inntil 23 boenheter i bygget.

3.60 Det tillates maksimalt 2000 m²-BRA.

Bygg 4, BB2

3.61 Det tillates oppført leilighetsbygg utformet som småhusbebyggelse eller småhusbebyggelse i 3 etasjer over terreng, innenfor byggegrensen. Det tillates inntil minimum 8 boenheter og maks 18 boenheter

3.62 Det tillates maksimalt 1400 m²-BRA. Maks kotehøyde settes til 33 moh.

Renovasjonsanlegg

- 3.63 Det skal anlegges nedgravd renovasjonsanlegg innen o_R1 og o_R3.
- 3.64 Direkte rundt containere og i en bredde på minimum 1 meter skal det legges harde flater som asfalt, belegningsstein eller lignende.
- 3.65 Det skal anlegges 4 containere innen o_R1.
- 3.66 Det skal anlegges 6 containere innen o_R2.

Uteoppholdsareal

- 3.67 f_U1 og f_U2 skal være felles for boenheter inne planforslaget. Området skal holdes grønt. Det tillates anlagt tekniske anlegg innenfor området, såfremt disse ikke er i konflikt med bruk.

Lekeplass

- 3.68 Innen f_L1, f_L3, f_L4, f_L5 og f_L6 skal det tilrettelegges for sandlekeplass. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Sammen med rammetillatelse til tilhørende bebyggelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser utforming av lekeplass og tilgrensende uteoppholdsareal, inngjerding, utemøblering, m.v. og tiltak som er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven. Planens skal godkjennes av kommunen før igangsetting kan gis.
- 3.69 Innenfor f_L3 skal det etableres ulike soner ved hjelp av beplantning. Det skal etableres minimum fire lekefunksjoner innenfor lekeplassen. F_L3 skal utformes sammen med tilgrensende gatetun, f_GT1, for å skape en sømløs overgang mellom de ulike leke- og oppholdsarealene.

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- 4.1 Veanlegget skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av ansvarlig myndighet. Planen skal vise høyder, belegg, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer.
- 4.2 f_KV5 og f_KV4 skal opparbeides med samme overflatebelegg som eksisterende veg.

Gatetun

- 4.3 f_GT1 skal være felles for BK7 og BK8. Gatetunet skal utformes på de myke trafikantene sine premisser. Det tillates bare enveiskjøring for bil. Det skal benyttes dekker av høyverdig kvalitet, asfalt tillates ikke. Trafikkmiljøet skal understrekes ved bruk av beplantning, belysning og blomsterkasser. Det skal legges til rette for at utrykningskjøretøy kan bruke f_GT1.

Annen veggrunn – grøntareal

- 4.4 o_AVG1 og o_AVG2 skal anlegges som overkjørbart grøntareal som er dimensjonert for tunge kjøretøy, renovasjonsbil.
- 4.5 f_AVG3, f_AVG4 og f_AVG5 skal være delvis overkjørbart for å sikre fremkommelighet for brannbil. f_AVG3 skal opparbeides med grønne flater der det ikke er mur eller eventuelle harde flater for brannbil. Det skal også etableres vegetasjon i form av allé eller busker.

Parkering

- 4.6 F_P1 skal være felles parkeringsplass for boliger innenfor BK7 og BK8.
Det tillates oppført carporter iht. plankartet. Maks høyde på carport er 3,0 m.

§ 5.0 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 3)

- 5.1 Det tillates anlagt tekniske anlegg for overvannshåndtering og belysning i grønnstruktur.

Friområder

- 5.2 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan for o_FR1, f_FR2 og f_FR3 i målestokk 1:500 som viser terrengbehandling, lekeapparater, beplantning, inngjerding, utemøblering m.v. og tiltak som er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven.
- 5.3 Det skal utarbeides illustrasjonsplan for utforming av Valaskogen i nær dialog med representanter for velforeninger og barnehager i området.
- 5.4 Det skal etableres kvartalslekeplass innenfor o_FR1 i minimumsstørrelse 1 500 m². Området skal tilrettelegges for lek og opphold for barn, unge, voksne og eldre og områdets naturlige uttrykk skal bevares. Det tillates bare bruk av naturlige materialer innenfor o_FR1 for dekke, lekeapparater, benker, bord mv. Så mye vegetasjon som mulig skal beholdes innenfor området. Planter som tilføres området skal være tilpasset eksisterende beplantning. Lekeutstyr skal integreres i landskapet og naturen. Det tillates tilrettelegging av gangstier innenfor området som binder kvartalslek sammen med området rundt. Det tillates tilpasninger som sikrer tilgjengelighet og brukervennlighet av området.
- 5.5 Det skal innenfor f_FR2 og f_FR3 tilrettelegges for akebakke. Terrengbehandling og vegetasjon skal tilpasses aking. Det tillates ikke faste installasjoner i områdene som kan være til hinder for aking.
- 5.6 For f_FR3 skal akebakke sikres gjennom gjerder eller terrengtiltak som hindrer aking ut i vegbane.

§ 6.0 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

- 6.1 I frisktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 7.0 REKKEFØLGKRAV

- 7.1 o_KV1, o_F1, o_F2 og o_F3 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse, BB2, BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8 kan gis.
- 7.2 f_KV4 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til BK7 og BK8 kan gis.
- 7.3 f_L1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til BK1 og BK2 kan gis.
- 7.4 f_L3 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til BK7 og BK8 kan gis.
- 7.5 f_L4 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til BK4 kan gis.
- 7.6 f_L5 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til BK6 kan gis.
- 7.7 f_L6 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til blokk 4 innenfor BB2 kan gis.
- 7.8 Kvartalslekeplass innenfor o_FR1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse, BB2, BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8 kan gis.
- 7.9 f_FR2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelser for BK1.
- 7.10 f_FR3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for BB2 bygg 3.
- 7.11 f_U2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for BB2 bygg 4.
- 7.12 o_R1 og o_AVG1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til BK1, BK2, BK3 og BK4 kan gis.
- 7.13 o_R2 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til, BB2, BK5, BK6, BK7 og BK8 kan gis.
- 7.14 Trafostasjon skal være etablert før første brukstillatelse innen planområdet kan gis.
- 7.15 Intern gangveg mellom eksisterende boligområde i øst og BK2 og BK4 skal være ferdig opparbeidet innen brukstillatelse til BK2 og BK4 kan gis.
- 7.16 Tekniske planer som berører fylkesvei 471 skal forevises og godkjennes av Statens vegvesen før arbeidet kan igangsettes.
- 7.17 Det skal utarbeides planer for kommunalteknisk ledningsnett for hele området som skal godkjennes av Randaberg kommune før igangsettingstillatelser kan gis. Det skal

dokumenteres at valgte løsninger ikke gir økt belastning på Bøkanalen utover det som er i dag.

- 7.18 I forbindelse med tekniske planer skal det redegjøres for håndtering av matjordressurser. Matjord skal sikres gjenbruk innenfor planområdet.
- 7.19 Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon av grunnforhold i forhold til eventuelt forurenset grunn. Hvis forurensing påvises skal det foreligge godkjent tiltaksplan, jfr. Forurensingsforskriftens kap. 2.
- 7.20 Utearealer og bygg skal ha tilfredsstillende støyforhold innen det gis brukstillatelser.
- 7.21 Ny Harestad skole (byggetrinn 1) må være etablert før boliger i planområdet kan tas i bruk. Det må videre dokumentere at kommunen har nok barnehageplasser til å innfri retten til barnehageplass.
- 7.22 Det skal utarbeides massehåndteringsplan ved første rammesøknad.
- 7.23 Turvei på nordsiden av Valahaug fra eksisterende pumpestasjon til grensen mot 49/57 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor siste opparbeidete delfelt kan tas i bruk. Det skal utarbeides teknisk plan, som skal godkjennes av kommunen. Turvei skal opparbeides i minimum 3 meter bredde.
- 7.24 Opparbeidelse av området kan ikke skje før det foreligger godkjent utbyggingsavtale.

