

KLEPP KOMMUNE
Reguleringsbestemmelser til
Detaljregulering for Solbakken

Datert: 03.11.2015

Sist revidert:

§ 1. Formål

Planen skal legge til rette for boligbebyggelse i tråd med kommuneplanens arealbruk.

§ 2. Plankrav

2.1 Det skal utarbeides detaljplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av lekeplass. Planen skal vise terrengbearbeiding, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer. Området skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være basert på prinsippene om universell utforming. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3. Rekkefølgekrav

3.1. Opparbeiding av gang- og sykkelveg og overgang til parkering må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til første bolig.

3.2. Lekeplass i henhold til godkjent detaljplan skal være ferdigstilt med nødvendig utstyr før det gis brukstillatelse til første bolig.

3.3. Støyskjermingstiltak skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til støyutsatte boliger.

§ 4. Fellesbestemmelser

4.1. Ved eventuelle funn av kulturminner i forbindelse med graving/bygging, må arbeidet stanses, jf. Lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

4.2. Bebyggelsen skal gis en utforming av god arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av arealene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

4.3. Bestemmelsene i T-1442, kap.4 om støy i bygge- og anleggsfasen skal følges.

§ 5. Bebyggelse og anlegg

5.1. Bolighus skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart.

5.2. Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige %BYA= 50 %.

5.3. Bebyggelsens høyde fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overstige 7,0 m til hovedgesims og 8,5 m til møne ved saltak. For hus med pulttak skal høyeste gesims ikke overstige 7,5 m. Det tillates ikke takoppløft over mer enn 1/3 av husets lengde.

5.4. Areal for privat uteopphold skal være min. 50 m² pr bolig. Arealene skal ha hensiktsmessig plassering og god orientering. Boliger i leilighetsbygg skal ha balkong/terrasse på min. 8 m².

5.5. Balkong kan overskride byggegrense.

5.5. Garasje tillates oppført utenfor byggegrensene og med en grunnflate som ikke skal overstige 50 m². Garasje kan oppføres i avstand inntil 2,0 m fra regulert vegkant ved parallell plassering og i min. 5,0 m avstand ved åpning mot veg. Garasje kan tillates nærmere enn 4 meter fra nabogrense, også når den henger sammen med bolig. Mønehøgde kan være maks 5,0 m målt fra topp ferdig gulv. Garasje kan alternativt oppføres med pulttak med høgde ikke over 3,5 m. Det tillates kun 1 avkjørsel pr. eiendom.

5.6. Det skal opparbeides 2 bilparkeringsplasser og 3 sykkelparkeringsplasser for hver bolig, som skal være klar til bruk ved innflytting. For leiligheter er parkeringskravet 1,5 bilparkeringer og 3 sykkelparkeringer. Garasje regnes i denne sammenheng som parkeringsplass.

5.7. Avkjørsel for tomtene er vist med pil på plankart. Avkjørselen skal være maksimum 4 meter bred med frisiktzone 2x5 meter.

5.8. Frisiktsoner skal være utformet med fast dekke.

5.9. Estetikk skal ivaretas ved utforming av bebyggelsen både internt i reguleringsområdet og i forhold til bygde omgivelser.

5.10. Boligene på tomt 6-13, samt boenhetene på bakkeplan på tomt 17-24 skal oppfylle kravene til tilgjengelig bolig.

5.11. Tomtene 1-5 kan bebygges med enebolig med utleieenhet eller tomannsbolig. Tomtene 6-16 skal bebygges med eneboliger i kjede. Tomtene 17-24 skal bebygges med leiligheter.

5.12. For boliger innenfor gul støysone må det ved byggesøknad påregnes krav om fasadetiltak mot trafikkstøy fra Solavegen.

5.13. Flomveger utarbeides med forsenkning i terreng.

§ 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1. Det tillates etablert fartsdempende tiltak i veger.

6.2. Overvann skal håndteres lokalt.

6.3. Støyskjerming langs Solavegen skal primært anlegges som støyvoll.

§ 7. Grønnstruktur

7.1. Innenfor område regulert som lekeplass tillates kun opparbeidelse av anlegg for lek.

§ 8. Hensynssoner

8.1. Innenfor regulerte frisiktsoner skal det være uhindret sikt ned til 0,5 m over de kryssende vegers plan.