



Planbestemmelsar for

Områderegulering for bustader i Olav Hålands veg

PlanID 1870

Saksnummer 18/1695

Datert: 22.3.2019

Revidert:

1. Formål med planen

Planen skal legge til rette for bygging av kommunal barne- og avlastingsbustad og private tilrettelagte bustader.

2. Fellesbestemmelsar for heile planområdet

2.1 Overvatn

Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det gjerast greie for korleis overvatn skal handterast på tomta. Dette skal behandlast av kommunalteknisk avdeling i Klepp kommune. Det skal sikrast tilstrekkeleg areal for overvasshandtering. Det skal gjerast greie for korleis overvatn frå planområdet skal infiltrerast/fordrøyast før utslepp til kommunalt overvassanlegg eller resipient. Dette gjeld alt overvatn, både takvatn, overflatevatn og dredivatn. Ved dimensjonering av fordrøyingsanlegg skal det dimensjonerast i samsvar med kommunal standard for 20- års flaum, og IVF-nedbørskurver 44730 Sandnes - Rovik. Det skal takast omsyn til auka nedbørsmengder i framtida, kor det skal leggjast til +20 % intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering. For å sikre lokal fordrøyning skal bruk av faste dekke i private hagar og felles grøntareal avgrensast til berre å omfatte innkøyring/tilkomst. Terrassar skal byggast på infiltrerande underlag. Terrassar av tre eller hellebelegg skal ha opne fuger. Arealbruksendringar skal ikkje medføre auka belastning på eksisterande overvasssystem.

2.2 Overvatn og flaum

Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det gjerast greie for flaumvegar for 200 års flaum. Det skal takast omsyn til auka nedbørsmengder i framtida, kor det skal leggjast til +20 % intensitet på IVF-kurver ved dimensjonering.

2.3 Vatn og avløp

Før det kan søkjast om igangsettingsløyve/løyve til tiltak, skal det søkast om godkjenning av sanitærabonnement til kommunalteknisk avdeling i Klepp kommune. Vass- og avløpsnett skal etablerast i samsvar med kommunalteknisk norm for vass- og avløpsleidningar.

2.4 Forureina grunn

Før det kan setjast i verk tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det vere gjennomført nødvendige grunnundersøkingar. Dersom miljøtekniske undersøkingar påviser behov for tiltaksplan skal det ligge føre godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap. 2.

2.5 Avfalls- og overskotsmateriale

Før det kan bli gitt løyve til tiltak, kan kommunen stille krav om å dokumentere korleis massar blir handtert og kor dei blir deponert. Matjord som flyttast må flyttast direkte. Dersom mellomagring likevel er nødvendig, bør matjordsjikt og andre jordsjikt mellomagrast for seg (jf. Regionalplan for massehandtering på Jæren retningslinje 4.4).

2.6 Partikkelavrenning til Kvernhusbekken

Ved søknad om rammetillatelse/ett-trinnstillatelse skal det gjerast greie for korleis partikkelavrenning til vassdrag skal hindrast under anleggsarbeid og etter ferdigstilling. Det skal takast omsyn til auka nedbørsmengder, særleg styrtregn som kan inntreffa under anleggsperioden. Eventuelle fangdammar/sedimenteringsbasseng må vere tilstrekkeleg dimensjonerte.

2.7 Tekniske planar

Tekniske planer i alle fasar, teknisk plan for uteareal (utomhusplan), teknisk plan for veg, gatebelysning, vatn, avløp, overvasshandtering og avfallshandtering skal godkjennast av Klepp kommune. Tekniske planar for tiltak som berører fylkesvegen (på eller langs) skal sendast til Statens vegvesen for gjennomsyn.

2.7.1 Teknisk plan for uteareal (utomhusplan)

Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved ein teknisk plan for uteareal (utomhusplan) med ulike relevante snitt i målestokk 1:200 som skal vise følgjande:

- Høgder på eksisterande og planlagt terreng, terrengbearbeiding
- Plassering av bygg og tomtegrenser
- Felles tilkomstveg med avkøyring/opparbeidd tilkomst til kvar tomt
- Målsett parkeringsareal på kvar tomt
- Gatebelysning, også for felles-/privat veg. Det må dokumenterast tilstrekkeleg lysnivå i gata samtidig som private uteareal skal vere skjerma mot sjenerande lys/blending.
- Skjeringar, fyllingar, murar og gjerde
- Areal avsett til overvasshandtering
- Flaumvegar
- Område med fast dekke/belegg og område eigna til infiltrasjon
- Detaljar for utforming/avgrensing av avfallshandtering
- Fallreningar på overflatevatn, for infiltrasjon, fordrøying og flaumvegar. Fallreningane skal vise at overvatn ikkje renn av på overflata til naboeigedomar eller offentleg veggrunn men blir handtert på eiga tomt via gardsromsluk, infiltrasjon og eller fordrøyingssanlegg
- Forhold til nabobebyggelse

2.7.2 Teknisk plan for veg, gatebelysning, vatn, avløp, overvasshandtering og avfallshandtering

Planen skal inkludere offentlege og felles vegar, utandørs belysning, tekniske installasjonar og avfallshandtering.

2.8 Støy, tilkomst og skilting i anleggsperioden

Det skal sikrast tilfredsstillande støyforhold under anleggsperioden, jf. T-1442. Det skal etablerast tilkomstveg for anleggstrafikk. Under anleggsperioden skal det setjast opp tydeleg skilting slik at det går fram kor varelevering skal skje, og at området er eit anleggsområde.

2.9 Støy

Alle bustader og uteopphaldsareal innanfor planområdet skal ha tilfredsstillande støyforhold før innflytting. Støytiltak skal sikre innandørs støynivå i samsvar med byggeforskriftene, og uteopphaldsareal jf. T-1442. Støyskjerming skal utførast i samsvar med støyrapport.

2.10 Kulturminne

Dersom det under bygge- og gravearbeid skulle framkome automatisk freda kulturminne må arbeidet straks stoppast og Rogaland fylkeskommune, som kulturmyndigheit, må varslast. jf. Kulturminneloven § 8.2.

2.11 Utforming av bygningar og anlegg og andre faste element

Ny bebyggelse og uterom skal ha ei utforming av høg arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områda, leggjast vekt på miljø- og ressursvenlege løysingar. For alle tiltak i planområdet skal det leggjast vekt på å få ei god landskapstilpassing. Utforming av gjerde, forstøtningsmurar, skilt, lamper, lysmaster m.m. skal samordnast.

2.12 Universell utforming

Universell utforming skal vere et berande kvalitetsprinsipp for uterom og bygningar som skal vere tilpassa bevegelses-, orienterings- og miljøhemma.

3. Krav om detaljregulering (*berre aktuelt i områderegulering*)

3.1 Krav om detaljregulering (felt o_BOP2)

Før det kan tillatast bygging innanfor felt o_BOP2 skal det utarbeidast detaljregulering for delfelta.

4. Bestemmelsar til arealformål

4.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

For o_BOP1 og o_BOP2 kan det setjast opp støyskjerm langs annan veggrunn som vist på plankartet.

4.1.1 o_BOP1

Parkering

Det kan opparbeidast maksimalt 1 parkeringsplassar per bueining/institusjonsplass. Det kan byggjast carport/garasje på parkeringsplass. Maksimal konstruksjonshøgde er 4 m.

Tilsette skal parkere ved Kleppetunet.

Det skal opparbeidast tilstrekkeleg parkeringsplass for sykkel for bebuarar, tilsette og besøkande.

Bodar/uthus

Bodar kan plasserast inntil formålsgrensa i vest. Maksimal konstruksjonshøgde er 3 m.

Grad av utnytting

Tomteutytting/bebygd areal kan vere inntil 3000 m² BYA.

Gjerde/levegg

Gjerde/levegg kan plasserast 0,5 m frå regulert fortau/kjøreveg. Maksimal høgde er 1,6 m.

Byggjehøgde

Byggjehøgde for dei ulike byggesonene/bestemmelsesområda er fastlagt i kapittel 6 bestemmelsar til bestemmelsesområde.

4.1.2 o_BOP2

Innanfor delfeltet er det gjort fleire funn av planten mus rumpe, i soleiefamilien. Detaljplan for o_BOP2 skal beskrive korleis arten mus rumpe kan takast vare på.

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

Køyreveg f_SKV3 er tilkomst til gnr 1, bnr 381.

5. Bestemmelsar til omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.2. Frisikt

Innanfor frisiktsonene skal det vere fri sikt i 0,5 m høgde over nivået for tilstøytande vegar. Planter/vegetasjon skal til ei kvar tid haldast under dette nivået.

6. Bestemmelsar til bestemmelsesområde

6.1 Bestemmelsar til bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde #1

Møne-/gesimshøyde ved saltak skal ikkje overstige 9,0 m/6,0 m. Ved pulttak skal høgaste gesims ikkje overstige 9,0 m. Gesims ved flatt tak skal ikkje overstige 7,0 m. Byggjehøgde gjeld over gjennomsnittleg planert terreng.

Bestemmelsesområde #2

Innanfor området kan det tillatast påbygg for varig opphald og vinterhage. Maks konstruksjonshøgde er 3,5 m.

Bestemmelsesområde #3

Innanfor området kan det tillatast vinterhage. Maks konstruksjonshøgde er 3,5 m.

7. Rekkjefølgebestemmelsar (§ 12-7 nr 10)

7.1 Før bygning blir teken i bruk (felt o_BOP1, o_BOP2)

o_SF2, o_SKV1, o_SGS3, o_SKH1, o_SKH2, o_SKH3 og kryssingspunkt over Olav Hålands veg skal vere etablert før bygningar i o_BOP1 og o_BOP2 kan takast i bruk.

Endringar etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Omtale</i>
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx