

Reguleringsplan 2001 130

Godkjent 19.06.2007

Bestemmelser til reguleringsplan for SA7, Sandved

Revidert 23.02.07 iht. UBU-sak 13/07
Revidert 09.05.07 etter offentlig ettersyn
Revidert 10.04.2008

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, og forretnings- og kontorvirksomhet. Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1)

- frittliggende småhusbebyggelse
- konsentrert småhusbebyggelse
- forretning

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)

- kjøreveg
- gangveg

FRIOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 4)

- friområde (generelt)

SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)

- frisiktsone ved veg

FELLESOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7)

- felles avkjørsel
- felles gangareal
- felles parkeringsplass
- felles lekeareal for barn
- felles grøntanlegg
- annet fellesareal for flere eiendommer

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

Rekkefølgekrav

- før utbygging tillates skal det være godkjent skolekapasitet i inntaksområdet
- Sandnes kommunes lekeplassnorm skal være oppfylt til enhver tid under utbyggingen
- regulert fortau langs Sandvedhagen (innenfor planens begrensingslinje) skal være etablert innen 50 prosent av boligene i 1A – 1F er bygget
- ballbinge i FRI1 skal være etablert innen samtlige boliger i 1A – 1F er bygget
- det tillates ikke fradelt tomt eller bygging av ny bolig innenfor delfelt 2 før regulert felles avkjørsel er etablert fram til ny boligtomt
- det tillates ingen utvidelse/omdisponering innenfor F1 og F2 før regulert felles avkjørsel er etablert som eneste adkomstvei fra Sandvedhagen. Det tillates ikke etablert andre adkomster til Sandvedhagen, rv 44, eller gate 1267 fra F1 og F2. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for F1 og F2 før utbygging tillates.

Generelt

Før anleggsstart i området godkjennes av Sandnes kommune, skal strømbehov og alternativ energi til oppvarming være analysert og avklart. Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter.

Utomhusplan

Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:200. Planen skal være en helhetlig plan der fasader, inngjerding, utemøblering, parkering, beplantning osv. ses i sammenheng. Det skal også utarbeides utomhusplaner for alle fellesområder og friområder. Planene skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av Sandnes kommune. Alle støttemurer skal utføres i naturstein.

Bebyggelse

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene. Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse. Høydene som er regulert på plankartet kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse. Ved høydejustering av bygg skal dette vurderes i forhold til nabobygg. *Planlagt bebyggelse skal skjermes slik at retningslinjene i T-1442 Støy i arealplanlegging er oppfylt.*

Parkering

Det skal være minst en biloppstillingsplass per 100 m² BRA, uavhengig av formål, dog ikke mindre enn en plass per boenhet. Garasjer og garasjeanlegg skal ikke medregnes i BRA. I tillegg skal det

være 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet. Gjesteparkeringsplassene skal være på bakkenivå eller i åpent anlegg. Fem prosent av plassene skal være tilpasset funksjonshemmede.

§ 2 BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1)

Område for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse

Gesims- og mønehøyde skal måles fra topp gulv i underetasje for delfelt 1A og fra topp gulv i første etasje for delfeltene 1B-1F. Høydene på topp gulv er regulert på plankartet. Mot adkomstvei skal synlig sokkel over 0,5 meters høyde være en integrert del av husets fasade. *Det tillates ikke oppsatt gjerder over 0,5 meter i nabogrenser dersom dette kommer i konflikt med frisiktkrav i enkeltavkjørsler.*

For delfelt 1A gjelder følgende:

- delfelt 1A reguleres til frittliggende småhusbebyggelse. Hver tomt tillates bebygget med kun en boenhet
- delfeltet skal bygges med ensartet bebyggelse med hensyn til husform, fasade, takform, carport osv. Vindusplassering, fargebruk og bruk av takterrasse, evt. framspring, kan varieres
- for hver tomt tillates bruksareal på inntil 200 m², garasje og boder medregnet
- garasje skal plasseres i byggets underetasje. Garasjeåpningen skal ligge minst fem meter fra tilliggende adkomst-/kjørevei
- maksimalt tillatte gesimshøyde er seks meter målt fra topp gulv i *under-/sokkeletasje*
- maksimalt tillatte mønehøyde (tilsvarer høyeste gesims ved pulttak) er 8,5 meter målt fra topp gulv i *under-/sokkeletasje*
- det tillates etablert kjeller
- boligene skal ha pulttak eller saltak. Eventuelt pulttak skal ha høyeste gesims mot øst
- det tillates luftebalkong kun mot øst på inntil 1,5 meters bredde. Søylene skal være av rektangulær utførelse. Rekkverk skal ses i sammenheng med byggets fasade. Det tillates ikke innglassing av luftebalkong. Luftebalkong tillates etablert utover regulert byggegrense
- eventuelt takutstikk tillates inntil 50 cm inn på nabetomt

For delfelt 1B og 1E gjelder følgende:

- delfelt 1B og 1E reguleres til konsentrert småhusbebyggelse
- delfeltene skal bygges med ensartet bebyggelse med hensyn til husform, fasade, takform, carport osv. Vindusplassering, fargebruk og bruk av takterrasse, evt. framspring, kan varieres
- for hver tomt tillates det bruksareal på inntil 170 m². Garasjer og boder kommer i tillegg
- maksimalt tillatte gesimshøyde er seks meter målt fra topp gulv i første etasje
- maksimalt tillatte mønehøyde (høyeste gesims ved pulttak) er 8,5 meter målt fra topp gulv i første etasje
- boligene skal ha pulttak eller saltak. Eventuelt pulttak skal ha høyeste gesims mot sør. Det skal være samme takform for all bebyggelse i de enkelte delfeltene
- det tillates terrasser på maksimalt 30 m² for hver bolig
- mot intern adkomstvei kan garasje/carport plasseres inntil en meter fra regulert veikant, dersom garasjen/carporten har lengderetning parallelt med adkomstveien. Dersom

garasjeåpningen vender mot tilliggende adkomst-/kjørevei, skal garasjeåpningen ligge minst fem meter fra veikanten

- *alle i 1B og 1E boligene skal planlegges med universell utforming*

For delfelt 1C, 1D og 1F gjelder følgende:

- delfelt 1C, 1D og 1F reguleres til konsentrert småhusbebyggelse
- delfeltene skal bygges med ensartet bebyggelse med hensyn til husform, fasade, takform, carport osv. Vindusplassering, fargebruk og bruk av takterrasse, evt. framspring, kan varieres
- for hver tomt tillates det bruksareal på inntil 140 m²
- maksimalt tillatte gesimshøyde er seks meter målt fra topp gulv i første etasje
- maksimalt tillatte mønehøyde (høyeste gesims ved pulttak) er 8,5 meter målt fra topp gulv i første etasje
- boligene skal ha saltak eller pulttak. Eventuelt pulttak skal ha høyeste gesims mot sør. Det skal være samme takform for all bebyggelse i de enkelte delfeltene
- det tillates terrasser på maksimalt 30 m² for hver bolig

For delfelt 2 gjelder følgende:

- delfelt 2 reguleres til frittliggende småhusbebyggelse
- maksimalt tillatte gesimshøyde er seks meter, og maksimalt tillatte mønehøyde er ni meter
- det tillates inntil to eneboliger med inntil to boenheter i hver
- maksimalt tillatt BRA er 600 m² innenfor delfelt 2
- det tillates ikke fradelt tomt eller bygging av ny bolig innenfor delfelt 2 før regulert felles avkjørsel er etablert fram til ny boligtomt

Område for forretning

Det skal utarbeides bebyggelsesplan(er) for F1 og F2 før utbygging tillates. Maksimalt tillatte gesimshøyde er åtte meter (to etasjer) målt fra ferdig planert terreng. Maksimalt tillatte mønehøyde er fire meter over gesims. Sammen med bebyggelsesplan skal det foreligge renovasjonsteknisk plan, og dokumentasjon på at grunnen i området er fri for forurensning. I bebyggelsesplanen(e) skal det også om nødvendig settes av areal til nettstasjon og/eller energisentral. Maksimalt tillatte tomteutnyttelse (TU) er 100 %. Området skal ha adkomst fra Sandvedhagen via regulert felles avkjørsel. Det tillates ikke etablert andre adkomster til området fra Sandvedhagen, rv 44, eller gate 1267.

Tekniske rom skal integreres i bygningskroppen. Containere og lignende skal plasseres i bygningskroppen eller skjermes med veggkonstruksjoner. Et belte på fire meter mot Sandvedhagen og ny adkomstvei til boligfelt (gate 1267) skal behandles parkmessig. Det tillates ikke lagring, parkering eller lignende som strider mot dette. Det tillates etablert fellesparkering for F1 og F2 på området. Parkeringsplasser skal mykes opp med beplantning eller lignende.

For F1 gjelder følgende:

Det tillates etablert handelsgartneri med planteutsalg i tråd med eksisterende gartneri i området, og kontorer knyttet til driften av gartneriet.

For F2 gjelder følgende:

Det tillates kun etablert dagligvareforretning på maksimalt 1.000 m² totalt areal, med et begrenset antall kontorarbeidsplasser knyttet til driften av dagligvareforretningen.

Uteboder

Det tillates redskapsbod i hager utenfor byggegrensen for boliger i felt 1B, 1C, 1D og 1F på maks 4m².

Det tillates utebod ved inngangside utenfor byggegrensen for boliger i delfelt 1C, maks 4m².

Det tillates utebod ved inngangside innenfor byggegrensen i delfelt 1D og 1F, maks 4m².

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)

Trafikkområdene skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk norm. Det skal utarbeides skiltplaner for de offentlige veiene. Interne gater skal utformes slik at biltrafikken naturlig tilpasser hastigheten etter den allsidige bruken en boliggate har. Punkter der myke trafikkanter krysser bilvei skal gis en utforming som sikrer gode kryssingsforhold.

§ 4 FRIOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 4)

Innenfor friområdene tillates bygg med tilknytning til områdets funksjon, og mindre tekniske bygg. Alle bygg skal terrengtilpasses. Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av friområdene som skal godkjennes av Sandnes kommune. *Det tillates etablert fordrøyningsbasseng innenfor friområdene.*

§ 5 SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)

Frisiktsone ved veg

I områder regulert som frisiktsone ved veg skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 6 FELLESOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 7)

Felles avkjørsel

Regulert felles avkjørsel skal være adkomst til F1, F2 og delfelt 2.

Felles gangareal

Regulert felles gangareal i delfelt 1 skal være felles for alle boligene i 1A – 1F. Gangarealene skal ha fast dekke, men skal ikke være kjørbare med bil.

Felles parkeringsplass

Regulerte felles parkeringsplasser innenfor delfelt 1 skal være felles parkeringsplass og gjesteparkingsplass for alle boligene i 1A – 1F. Det tillates oppført carporter der dette er markert med C på plankartet. Carportene skal ha saltak eller pulttak. Maksimal gesimshøyde er 2,4 meter, og maksimal mønehøyde (tilsvarer høyeste gesims ved pulttak) er tre meter. Plasser som ikke bygges som

carporter skal benyttes som gjesteparkering. Fem prosent av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

Felles lekeareal for barn

FL1 og FL2 skal være nærlekeplass/sandlekeplass for alle boligene i 1A – 1F. FL3 skal være felles sandlekeplass for boligene i delfelt 2.

Felles grøntanlegg

Regulerte felles grøntanlegg i delfelt 1 skal være felles for alle boligene i i 1A – 1F.

Annet fellesareal for flere eiendommer

AF1 skal være felles avfallsanlegg med nedgravede containere for alle boligene i 1A – 1F.