

# Reguleringsplan 2009101

Godkjent 14.12.2010

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### DETALJREGULERING FOR FELT B4, BJØNNBÅSEN, BOGAFJELL,

Godkjent dato: 14.12. 2010

Sist revidert 29.10. 2010 Byplansjefen i Sandnes

Sist revidert 27.10. 2010 Byplansjefen i Sandnes

Sist revidert 15.09. 2010 Arkitektkontoret STAV AS

Sist revidert 14.12. 2010 Bystyret

#### FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for bolig i felt B4, Bjønnbåsen.

Følgende hovedformål etter PBL § 12-5 inngår i planen:

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

#### SAMFERDERSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg
- Veg
- Fortau
- Parkeringsplasser

#### § 1 FELLESBESTEMMELSER

##### 1.1 Universell utforming

- Adkomst til boliger skal være universelt tilgjengelige
- Lekeareal skal ha adkomst og lekemuligheter tilpasset prinsippet om universell utforming
- Minimum 25 % av boligene skal med små grep kunne tilrettelegges for livsløpsstandard i henhold til husbankens definisjoner.
- Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

##### 1.2 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 og Sandnes kommune sine retningslinjer for støy, ref. miljøplanen, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Innendørs støynivå skal ikke overstige 30dBA. Utendørs støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, skal ikke overstige 55 dBA. Maks lydnivå (L5AF) om natten (kl.23-07) er 70 dBA. For innendørs støynivå er kravet 30 dBA Lden. For offentlige friområder og felles lekeareal for barn, skal støynivået ikke overstige 55 dBA Leq24. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstillende støyforskriftenes krav.

### 1.3 Beplantning

Beplantning mot offentlig vei skal plasseres minst 0,75 m fra vegkant.

### 1.4 Terrengtilpasning

- Terrenginngrep skal lokaliseres, utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon.
- Terreng skal bearbeides som vist med koter på plankartet.
- Skjæringer og oppfyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeidelse slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.
- Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen.
- Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein av jevn størrelse og fremstå med slett overflate.
- Ved utforming av estetisk uheldige vegetasjons- og terrenginngrep kan kommunen innenfor lovens rammer kreve avbøtende utformings- eller materialutførelser for å oppnå et godt estetisk resultat.

### 1.5 Plassering

- Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
- Terrasser for 1. boligetasje, søyler, trapper og overbygg over inngangspartier kan plasseres utenfor byggegrense. Terrassene kan maksimalt overskride byggegrensene med 3 meter.
- Ingen bygningsdel skal komme nærmere enn 0,5 m fra vei/gang- og sykkelvei.
- Balkonger i 2. og 3. etasje kan overskride byggegrenser med inntil 2 meter.

### 1.6 Parkeringsplan

I sokkeletasje skal det i tillegg til parkering etableres boder iht. til forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK), nødvendige tekniske rom, rom til vertikal forbindelse samt sykkelparkering.

### 1.7 Radon

Boligene skal utformes slik at radonnivået i inneluften ikke overstiger gjeldende tiltaksgrense.

### 1.8 Nærvarmeanlegg

Anlegget skal byggemeldes. Anlegget kan plasseres innenfor felt B4, men utenfor regulert byggelinje. Plasseringen skal godkjennes av kommunen. Anlegget kan være felles for felt B4, B12 og B13.

### 1.9 Krav til søknad om tillatelse til tiltak.

Søknad om tillatelse skal inneholde følgende dokumentasjon:

- Utomhusplan 1:200 for offentlige - og fellesområder. Planen skal vise støyskjerming, belegg, kantsteiner, gangstier, belysning, beplantning, møblering, parkering og nedgravde avfallsbeholdere. Fremtidig og eksisterende terreng skal vises. Området skal gjøres tilgjengelig iht. prinsippene for universell utforming. Planen skal godkjennes av parksjefen før igangsetting av byggearbeider.
- Tekniske planer for offentlige veier, gang- og sykkelveg, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering.
- Plan snitt og fasader i målestokk 1:100 av bebyggelsen.
- Beskrivelse av farger og materialbruk.

### 1.10 Partikkelavrenning

Det må planlegges og iverksettes tiltak for å hindre partikkelavrenning til Storånavassdraget (Høylandskanalen) både i anleggsperioden og etterpå.

## § 2 SIKRINGSSONER

### 2.1 Frisiktsoner

Innenfor de viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde lik 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

## § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Boligbebyggelse

Det skal oppføres 5 lavblokker innenfor planområdet.

Følgende krav gjelder:

Grad av utnytting: BYA = 45%

Antall boliger: inntil 64 leiligheter

Etasjer: 3 etasjer, parkeringskjeller kommer i tillegg.

Takform: Flatt tak eller pulttak med takvinkel på maks 10 °

Maks. gesimshøyde: 9,5 meter regnet fra overkant golv 1. etasje ved pulttak

Livsløpsstandard: 25 % av boligene i hver boligblokk skal med små grep kunne tilrettelegges for livsløpsstandard.

Utforming: Farger og materialbruk skal harmonere. Byggene, inkludert synlig front av parkeringsetasjen, skal gis en arkitektonisk tiltalende utforming.

### **3.2 Renovasjonsanlegg**

Renovasjon skal løses ved nedgravde avfallsbeholdere, vist som areal f\_S2 og f\_S3 på plankartet.

f\_S2 er felles for blokk A og B, samt for feltene B2, B3 og B5.

f\_S3 er felles for blokk C, D og E.

Dette er iht. renovasjonsteknisk plan.

### **3.3 Lekeplasser**

f\_L2 er felles for lavblokk A, B.

f\_L3 er felles for lavblokk C, D, E.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Veg**

f\_V1 er felles for blokk D og E.

f\_V2 er felles for blokk A, B og C.

Veiene skal opparbeides iht. rekkefølgebestemmelsene § 5.

### **4.2 Parkeringsplasser**

f\_P1, f\_P5 og f\_P6 er felles for alle blokkene.

### **4.3 Parkering**

Parkering skal være i henhold til Sandnes kommunes parkeringsnorm. Minimumsmål for handikapparkering i parkeringsanlegg skal være 4,5 m bredde og 5 m lengde, innenfor disse målene skal det ikke plasseres søyler eller andre hindringer. Hver leilighet skal ha tilgang på minimum 1 parkeringsplass i parkeringsanlegg i sokkeletasje.

f\_P4 er felles for blokk A og B. f\_P4 skal inneholde 25 p-plasser hvorav 2 plasser skal være handikapparkering.

f\_P3 er felles for blokk C. f\_P3 skal inneholde 15 p-plasser hvorav 1 plass skal være handikapparkering.

f\_P2 er felles for blokk D og blokk E. f\_P2 skal inneholde 24 p-plasser hvorav 2 skal være handikapplasser.

## **§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

5.1 Trafikkarealer, herunder veger, gangareal og parkeringsplasser skal opparbeides samtidig med tilhørende boligblokk og være ferdigstilt før første innflytting.

5.2 Renovasjonsanlegg skal være ferdig opparbeidet før første innflytting i tilhørende boligblokk.

5.3 Grøntareal skal være ferdig opparbeidet før siste innflytting i feltet.

5.4 Alle nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdig opparbeidet før første innflytting i planområdet.

5.5 Areal for lek, f\_L2 og f\_L3 skal være ferdig opparbeidet før første innflytting i tilhørende blokker.

5.6 Tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres ved søknad om igangsettelse.

5.7 Vassdragstiltak og hydrologiske virkninger som følge av omlegging av kulvertlegging av Storånåvassdraget, må beskrives og problematiseres i henhold til rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Tiltakshaver skal utarbeide et eget dokument om disse forholdene og oversende NVE for godkjenning. Godkjenning fra NVE må foreligge før igangsettingstillatelse gis.

5.8 Behov for fartsdempende tiltak i planen vurderes etter Sandnes kommune sin norm.