

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSENDRING FOR GNR.109,
BNR.222, KYRKJEVOLLEN, SANDNES KOMMUNE. PLAN 2004 128.

Reguleringsplan, datert: 24.02.05, sist revidert 04.11.05
Reguleringsbestemmelser, sist revidert: 02.12.05

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder i området innenfor reguleringsgrensene på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
2. Offentlige trafikkområder
3. Spesialområder
4. Fellesområder

BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

- § 1 I området tillates oppført 6 boenheter slik planen viser.
- § 2 Tillatt bebygd tomtareal til bolighus skal ikke overstige BYA=30 %. Garasje/bod i én etasje med grunnflate inntil 30 m² kan oppføres i tillegg. Det skal opparbeides plass til avfallsbeholderne på den enkelte tomt. Beholderne skal skjermes. Utforming og plassering av skjermingstiltaket skal fremgå av søknaden om byggetillatelse.
- § 3 Mønehøgden skal ikke overstige 8,5 m over topp grunnmur for toetasjes hus på tomtene 1, 2 og 3. For hus med underetasje på tomtene 4, 5 og 6 skal mønehøgden ikke overstige 6,5 m over topp grunnmur. Takvinkel skal ikke overstige 45°.
- § 4 Det skal legges vekt på estetiske hensyn. Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming.
Innen boliggruppe 1-3 og 4-6 må det benyttes samme gesimshøgde, mønehøgde, takvinkel, takform og taktekking.
- § 5 Det skal foretas radonmåling i ferdig oppført bygning før innflytting. Ferdigattest blir ikke utstedt før det er dokumentert at nivået for radon ligger under absolutt grense 400 Bq/m³.
- § 6 Parkeringsdekningen skal være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm.
- § 7 Det skal i nødvendig utstrekning iverksettes fasadetiltak for bebyggelsen slik at innendørs ekvivalent støynivå på 30 dBA ikke overskrides. Støyskjerm mellom hus 1-4 og fra hus 4 til Sandskjellveien skal oppføres i 2 m høyde. Utforming og materialbruk skal harmonere med huskroppene.

SPESIALOMRÅDER

- § 8 I regulert frisisiktzone skal det være fri sikt i høyde 0,5 m over de tilstøtende veiens plan.

FELLESOMRÅDER

- § 9 Felles lekeplass og søppeloppstillingsplass er felles for planområdet. Søppeloppstillingsplass skal kun benyttes på tømmedager. Oppstillingsplassen skal ha et fast dekke som avgrenses med kantstein, samt en fast markering på bakkenivå (eks. nedfelt kantstein) i overgangen veg og oppstillingsplass.
- § 10 Felles veg er felles for planområdet, samt for eiendommene gnr.109, bnr.111, 514 og 837 utenfor planområdet.

FELLESBESTEMMELSER

- § 11 Før boliger i området kan tas i bruk skal fortau langs Breivikveien, søppeloppstillingsplass og lekeplass være opparbeidet. Detaljplan for lekeplass skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1:200. Den skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk. Planen skal godkjennes av Sandnes kommune.
- § 12 Det skal ved søknad om byggetillatelse dokumenteres at skolene i bydelen har kapasitet til å betjene de planlagte boligene.
- § 13 Etter at denne reguleringsplan er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.