

Reguleringsplan 2003 110
Godkjent 21.03.2006

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for næringsområde mellom ny Rv44, E-39 og Folkvordveien - plan 2003 110.

MÅLSETTING FOR PLANEN

Planen skal legge til rette for følgende:

1. Næringsområde for ikke-arbeidsintensive virksomheter og salg av plasskrevende varer.
2. Område for kombinert formål; forsamlingslokale, barnehage, kontor.
3. Opprettholde eksisterende gartneri.
4. Opprette grønn buffersone mellom næringsområde og eksisterende boligbebyggelse.

§ 1. FELLES BESTEMMELSER UNNTATT TRAFIKKFORMÅL

Krav om overordnet grøntplan

Det skal utarbeides en prinsipiell grøntplan som skal sikre en helhetlig løsning av offentlige og private grøntområder. Planen skal omfatte offentlig friområde F-2, og private grøntbelter langs Årsvollveien, gate 1557 og langs g/s-veg langs ny Rv44. Grøntplanen skal også omfatte rabatter i trafikkområder. Planen skal gi føringer for hvordan grøntområdene skal opparbeides. Planen skal godkjennes av kommunen.

Det skal legges opp til en beplantning med egnede trær for de forskjellige formål. Grøntarealene skal opparbeides parkmessig med gress, busker og høystammede trær. Det skal legges vekt på lett vedlikehold. Trær og busker skal brukes for å oppnå romlige kvaliteter, og for å skjerme parkeringsplasser og utelager.

Beplantning skal ha en god virkning på alle tider av året, med veksling i farger og bladverk for å bidra til å skape identitet og orientering i området.

Krav om bebyggelsesplan

Før utbygging tillates i felt FKI-2 og KA-1 skal det utarbeides bebyggelsesplan for hele delfeltet. Bebyggelsesplanen skal utarbeides iht. kommunens krav til bebyggelsesplaner. Avkjørsler til feltene samt støyutredning og krav til tiltak skal avklares i planen.

Byggesøknad

Utbygging kan skje etappevis under forutsetning av at det foreligger en godkjent plan for hele tomten.

Ved byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan som viser adkomst, parkering, terrengbehandling, murer/gjerder over 1,0 m høyde, beplantning, plassering av søppeloppbevaring og andre innretninger. Fasadetegninger skal angi høyder og vise tilstøtende bebyggelse.

Plassering, høyde og utforming av innhegning skal godkjennes av kommunen. Areal mellom gate og byggegrense bør fortrinnsvis opparbeides som grøntanlegg. Lagring skal foregå

innendørs eller skjermes med hekker, busker, innhegning eller lett overbygg. Skjemmende tekniske anlegg skal skjermes av bygningsdeler eller innhegning som harmonerer med bygningene ellers.

Alle avkjørsler skal legges til underordnet vegnett og godkjennes av ansvarlig myndighet. Bredden på innkjøring til eiendommen skal ikke overskride 6 m. For spesielle kjøretøyer kan det opparbeides et overkjørbart område bredere enn adkomsten. Avkjørsler tillates gjennom parkbelter mellom eiendommen og vegnettet. All varelevering skal skje på egen grunn.

Krav til bygningers utforming

Bygninger og utendørsanlegg skal tilfredsstillende allmenne krav til estetisk utforming (pbl § 74.2). Det stilles særlig høye krav til arkitektonisk utforming og materialbruk på bebyggelse som grenser opp mot Årsvollvegen og gate 1557.

Byggehøyder, utnyttelse

Maksimal byggehøyde er oppgitt som største byggehøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Trappetårn, heissjakter, teknisk oppbygg og lignende kan overskride største oppgitte byggehøyde med inntil 3 m når disse utformes som en integrert del av bygningskroppen.

Utforming av skilt og reklame

Utforming av skilt og reklame skal følge kommunens til enhver tid gjeldende regler.

Parkering

All parkering skal skje på egen tomt. For felt FKI-3 kan hele eller deler av parkeringen skje i felt P-1. P-1 er parkeringsplass for felt FKI-3.

For industri-/lagerarealer:	maks. 1,0 p-plass pr. 100 m ² BRA.
For kontor- og forretningsarealer:	maks. 3,5 p-plasser pr. 100 m ² BRA.
For barnehage:	min. 0,5 plass pr. årsverk + 0,3 plass pr. barnehageplass.
For forsamlingslokaler:	min. 1,5 p-plass pr. 100 m ² BRA.
For eneboliger:	min. 2 p-plasser pr. bolig på egen tomt.

Parkering for funksjonshemmede skal løses i hht. gjeldende norm.

Sykkelparkering

Det skal etableres parkering for sykler ihht. gjeldende norm.

Støy og støv

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 for støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for tiltak. Ved byggesøknad skal det dokumenteres hvilken støypåvirkning den omsøkte virksomhet vil ha på omgivelsene. Ev. støy som overskrider myndighetenes krav skal stoppes på egen tomt.

Støyskjermingstiltak skal byggemeldes.

Ubeplantede arealer skal ha fast dekke for å hindre støvflukt. Virksomheter skal ikke slippe ut røyk, støv, lukt oa. som kan være til allmenn sjenanse for omgivelsene.

Universell utforming

Lokaler og steder som rommer formål med viktige offentlige publikumsfunksjoner skal i størst mulig grad tilfredsstillende nasjonale mål for universell utforming for alle menneskers bruk, kfr. stortingsmelding nr. 29 (96-97) og nr. 8 (98-99).

Radon

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for risikoen for radon, og de tiltak som ev. er gjort for å forbygge innsig av gassen.

Krav om renovasjonsteknisk plan

Avfall skal kildesorteres iht. kommunes krav. Det skal sikres tilstrekkelig areal for oppstilling av avfallscontainere og adkomst for tømmebil frem til disse.

For virksomheter innenfor felt FKI-2, FKI-3, KA-1, G-1 og G-2 skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan ved søknad om byggetillatelse.

Overflatevann

Overflatevann skal fordrøyes på egen tomt iht. krav fra kommunalteknikk.

§ 2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Felles

Det skal utarbeides teknisk plan som skal godkjennes av kommunen.

§ 3. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

Felt F-2

Feltet skal fungere som en grønn buffersone mellom FKI-2 og eksisterende boligbebyggelse. Parkbeltet skal opparbeides som et skogbelte med naturlig vegetasjon. Nødvendige støyskjermingstiltak, herunder støyvoll, tillates innenfor parkbeltet. Det tillates lys i tilknytning til turveg og ballbane.

Turvei/sti

Turvei/sti som er vist som prikket linje i grøntområder, skal opparbeides som en gruslagt sti med en bredde på 3m. Det skal tas hensyn til universell utforming.

§ 4. FAREOMRÅDER

Fareområde høyspentanlegg

Inntil eksisterende høyspentrasè er lagt i kabel, kan det ikke oppføres bygninger, andre tekniske installasjoner eller utendørslagring i en avstand på 10 m fra trasèens midtlinje.

§ 5. SPESIALOMRÅDER (pbl. § 25.1, ledd 6)

Frisiktsoner ved veg

Innenfor de viste frisiktsoner skal det ikke være beplantning eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkelte høystammede trær kan tillates.

Parkbelte i industristrøk

Parkbeltene skal fungere som en buffersone mellom den enkelte virksomhet og omgivelsen. Parkbeltet skal opparbeides parkmessig (jmf. §1). Nødvendige støyskjermingstiltak kan tillates etablert innenfor parkbeltet.

§ 6. BYGGEOMRÅDER

Område for frittliggende småhusbebyggelse (felt B3 og B4)

Feltet skal bebygges med frittliggende boliger.

For hus med underetasje:

Mønehøyde 7 m og gesimshøyde 4 m over topp grunnmur.

For hus uten eller med nedgravd kjeller:

Mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 6 m over topp grunnmur.

Bygningssjefen fastlegger endelig grunnmurshøyde. Det faste utvalg for plansaker kan tillate boliger med underetasje der terrengforholdene ligger til rette for det.

Eneboligtomter skal bebygges med 1 boenhet. Der tomtestørrelsen tillater det, kan det godkjennes inntil 1 ekstra leilighet. Ekstraleiligheten må ikke overskride 80 m² BRA. Det forutsettes at krav til parkering på egen eiendom tilfredsstilles i henhold til gjeldende kommunal parkerings norm og at hver boenhet får tilfredsstillende areal til uteopphold, både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering.

Bebygd flate BYA kan være maks. 35 % av netto tomt. Garasje/carport kommer i tillegg. Garasje kan ikke ha grunnflate over 40 m² BYA.

Garasje kan plasseres utenfor viste byggegrenser og inntil nabogrense. Minste avstand til veg/fortau skal være 1 m dersom garasjen blir plassert med lengderetning parallell med vegen, og 5 m dersom garasjen skal stå med lengderetning vinkelrett på vegen.

Det skal være min. 8 m avstand mellom bolig- og eiendomsgrense ved uteplasser. Uteplasser må kunne gi ettermiddags- og kveldssol.

Møneretning skal være parallell med husets lengderetning. Taket utformes som saltak eller pulttak med takvinkel 30-45°. Samlet bredde av takoppløft og arker er begrenset til 1/3 av takflatens lengde.

Situasjonsplan som følger byggemelding skal vise disponering av hele tomta med plassering av bolig, garasje, ytre boder, plassering av 3 bossdunker, høyder på ferdigformet terreng, forstøtningsmurer osv.

Det faste planutvalget kan godkjenne innredning av rom for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når dette etter utvalgets skjønn ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til lukt, støy, trafikk, parkering m.m.

Utgraving og oppfylling i terrenget skal holdes innenfor egen tomtegrense, også i anleggsperioden. Naboer kan gå sammen om en felles løsning.

§ 7. KOMBINERTE FORMÅL

Område for forretning/kontor/industri. (Felt FKI-2, FKI-3)

Feltene reguleres til forretning -, kontor- og industriformål. Rene lagerbygg tillates. TU = maksimum 130 %. Maks TU for kontorformål: TU = 30 %.

Det tillates kun handel med biler, motorkjøretøy, landbruksmaskiner, båter, trelast og byggevarer. Areal for salg av ikke-plasskrevende varer skal ikke overstige 500 m² BRA i felt FKI-2 og 1000 m² BRA i felt FKI-3. Lager for ikke-plasskrevende varer skal ha bransjetilknytning til varegruppene som er nevnt over, og skal ikke være allment tilgjengelig for publikum. Areal for salg av ikke plasskrevende varer skal være definert og vises i byggesøknad.

Største byggehøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng = 12 m.

Det skal avsette plass for nettstasjon innenfor område FKI-3 på bakkeplan med gode luftforhold og tilkomst for lastebil. Det skal vurderes om det er behov for tilsvarende nettstasjon i felt FKI-2.

Område for annet kombinert formål; kontor/allmenntillegget formål. (Felt KA-1)

Feltene reguleres til kontorformål og allmenntillegget formål. TU = maksimum 130%

Maks TU for kontorformål: TU = 30 %. Feltet kan benyttes til kontorformål, forsamlingslokale, offentlig eller privat barnehage og tilsvarende virksomheter. Det tillates ikke handel. (Samhold §1. krav om bebyggelsesplan mht. støyutredning)

Største byggehøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng = 10 m.

Mot gang-/sykkelveg langs ny Rv44 skal det på den enkelte byggetomt opparbeides et minimum 5 m bredt grøntbelte.

§ 8. LANDBRUKSOMRÅDER

Område for gartneri. (felt G1 og G2):

Feltet skal benyttes til gartneri. I feltet kan det oppføres driftsbygninger tilknyttet gartneriets virksomhet. TU = maksimum 80 %. Innenfor felt G2 tillates 1 bolig med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer over kjeller /underetasje.

Største gesimshøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng: 6 m

Største mønehøyde over ferdig planert terreng = 9 m.

§ 9. FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel mellom P-1 og FKI-3 skal være felles for felt FKI-3, P-1 og G-2.

Felles lekeplass er felles for felt B-3 og B-4.

Felles areal for oppstilling av avfallsdunker ved B4 er felles for boligene i B-4.

§ 9. REKKEFØLGEN AV TILTAK

Før bygning kan tas i bruk skal tomtens utearealer, inklusive tilstøtende grøntområder mot tilliggende veier og parkbelter, være opparbeidet etter godkjent plan. Opparbeidelsen skal skje i takt med utbyggingen.

Før bygninger kan tas i bruk skal det være ført frem offentlig vann- og avløpsnett.

I felt FKI-2 kan arealer nærmere friområde F-2 enn 50 m, ikke tas i bruk før friområdet er opparbeidet i hele tomtens lengde.

Bebyggelse i felt FKI-2 og FKI-3 kan ikke tas i bruk før regulerte støyskjermer langs Årsvollveien er bygget.

Felt FKI-2 og FKI-3 kan ikke tas i bruk før nytt kryss med Årsvollvegen er opparbeidet.

Gate 1557 skal opparbeides i takt med utviklingen av felt FKI-2 og FKI-3.

Felt KA-1 kan ikke tas i bruk før gate1558 er bygget.

Før byggetillatelse til bygg over 1000 m² BRA kan gis, skal det dokumenteres at strømbehov og strømtilknytning er avklart.

Før byggetillatelse kan gis skal alternativ energi til oppvarming vurderes og være avklart.

Ballbane i felt F-2 skal etableres før boliger i felt B-4 kan tas i bruk.

Før bebyggelsen i felt FKI-2 og felt FKI-3 kan tas i bruk, skal utbyggernes deltagelse i framtidig utbygging av vegsystemet, med bl.a. feltutvidelse til 4 felt i rv 509 mellom ny rv 44 og rampe E-39 samt ny rundkjøring/undergang i rv 509, være avklart med Statens vegvesen og Sandnes kommune.

Sandnes 10.12.2004

Sist revidert: 06.02.2006