

Reguleringsplan 2005 107

Godkjent 27.05.2008

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR GNR. 24 BNR. 25 OG 45, SVILAND,

Revidert: 31.mars 2008, 18.05.2012,

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg. Planen skal også omfatte tilhørende veikryss, samlevei for mulige utvidelser, friområder, gang-sykkelveier, fareområder og spesialområde for fornminner.

§ 2 FELLESE BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølge av tiltak

2.1.1 Barnehage og barne- og ungdomsskole

Utbygging av boliger kan ikke igangsettes før tilstrekkelig kapasitet for barnehage og barne- og ungdomsskole er dokumentert.

2.1.2 Gang- og sykkelvei/vann- og avløpsledninger

Før brukstillatelse kan gis skal gang- og sykkelvei langs fylkesvei 315, samt regulert undergang og busslommer, være opparbeidet.

2.1.3 Forstøtningsmur mot FV 315/støyskjermingstiltak

I forbindelse med utbygging innenfor området B1, B4, B4 og B8, skal det etableres forstøtningsmur mot gang- og sykkelvei langs fylkesvei 315. Forstøtningsmuren skal oppføres med en høyde på inntil 3,0 m over gang- og sykkelveiens planum. På toppen av muren skal det etableres støyskjerm med minimum 1,2 m høyde som gis en estetisk god utforming og som hindrer klatring pga. fallhøyden ned til gang- og sykkelveien. Samlet høyde for mur og støyskjerm skal være minimum 4,0 m over fylkesveiens planum. Muren og støyskjermen skal være etablert før boliger innenfor disse områdene tas i bruk. Muren skal bygges opp av naturstein, ev. i terrasser dersom den totale høydeforskjellen blir over 3,0 m.

Tekniske planer som viser oppbygging, dimensjonering, sikring m.m. av muren samt støyskjermen skal godkjennes av Statens vegvesen og Sandnes kommune.

2.1.4 Gang- og sykkelvei 1 og 2

Gang- og sykkelvei 1 skal etableres sammen med vei 1 og senest før boliger langs vei 1 tas i bruk. Gang- og sykkelvei 2 skal etableres sammen med vei 5, og senest før boliger langs vei 5 tas i bruk.

2.1.5 Felles parkeringsareal (FP)

FP1 skal opparbeides samtidig med B1, FP 2 samtidig med B4/B5/B6, FP 3 samtidig med B15, FP 4 samtidig med B16, FP 5 samtidig med B10/11, FP 6 samtidig med B17-19 og FP 7 samtidig med B3. Områdene vedlikeholdes av eierne innenfor de nevnte boligområdene.

2.1.6 Felles lekeareal for barn (FL)

Felles lekeareal (sandlekeplass) skal opparbeides sammen med tilgrensende område på følgende måte: FL1 +B1, FL2 +B4-B7, FL3 +B8-B9, FL4 +B10-B11, FL5 +BB12-13, FL6 + B15-B16, FL7 +B17-B19, FL8 + B3, FL9 +B14.

2.1.7 Felles gangareal (FGA)

Felles gangareal FGA 1 og FGA 2 skal opparbeides med sti og trapp samt tilgrensende forstøttingsmurer samtidig med B18 og B19.

2.1.8 Stråling fra grunnen

Byggesøknad skal inneholde en plan for håndtering av Radon.

2.1.9 Forurensing av Lutsivassdraget

Før igangsettelsestillatelse gis skal det fremlegges en tiltaksplan for å unngå/minimere forurensing av Lutsivassdraget under anleggsperioden, og fra veier og bebygde området etter at anlegget er ferdigstilt. Tiltaksplan/teknisk plan skal godkjennes av Sandnes kommune ved kommunalteknikk.

2.1.10 Før byggetillatelse kan gis skal strømbehov og alternativ energi være analysert og avklart.

Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumentert avklart før opparbeidelsen kan starte. Nettstasjon for området må være etablert og idriftsatt før brukstillatelse kan gis.

2.2 Byggesak

Ved søknad om tillatelse (1-trinnssøknad) skal det foreligge plan av hele tomten som viser bolig, garasje/carport, adkomst, parkering, terrengbehandling, mur/gjerder over 0,5 m, beplanting, plassering av renovasjonsbeholdere og andre innretninger. For grupper av boliger med unntak av boliger innenfor område 6, 8, 9, 14, 21 og 22 kan det kreves levert inn samlet søknad.

Det skal foreligge terrengsnitt som viser anleggene i forhold til nåværende og fremtidig terreng. Fasader skal vise tilstøtende bebyggelse og angi høyder på bebyggelsen. Endelig høyde fastsettes av kommunen.

2.3 Miljøforhold

Det skal ved utforming, utbygging og bruk av området, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

2.4 Terrengbehandling

Forstøttingsmurer og synlige skjæringer i tilknytning til tomtene skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Dersom høyden på forstøttingsmuren overstiger 1,5 m, men unntak av strekningen langs fylkesveien, skal muren avtrappes med et plantefelt på 1,5 bredde mellom murene. Forstøttingsmurer skal utføres av naturstein.

Skjæringer og oppfyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.

2.5 Krav til materialbruk og utforming av bebyggelsen

Det skal stilles høye krav til den estetiske utformingen av bebyggelsen. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget ved bruk av underetasjer, avtrapping eller halvplansløsninger.

2.6 Organisering av avfallshåndtering

Det skal opparbeides plass til 3 avfallsbeholdere per bolig på den enkelte tomt innenfor områdene B 8, B9, B13, B14 og B 20. Beholderne skal skjermes i bod, carport eller egen innhegning. På

tømmedagen skal disse plasseres på sted angitt i renovasjonsplanen. Utforming og plassering av skjermingstiltaket skal fremgå av søknaden om byggetillatelse. For områdene B1-B7, B10-B12 og B15-B19 skal områder avsatt til annet felles areal benyttes, se punkt 8.6.

2.7 Brannkrav

Der det er mindre avstand mellom boligene enn angitt i pbl § 70, skal boligene utformes i tråd med byggeforskriftene hva angår krav til brannmotstand. Vegger med brannklasse er inntegnet i planen.

§ 3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

3.1 Generelt

For høydeplasseringen av boligene er det benyttet TG som er definert som *"topp golv i boligens laveste plan"*. I tillegg er det opplyst hvor laveste skal være underetasje (U).

Topografien gjør at stedet er velegnet for gode og lyse sokkelleiligheter. Byplansjefen er positiv til etablering av utleieenhet såfremt det sikres en god løsning for dette ifbm byggesøknad, spesielt mht uteoppholdsplass og parkering.

3.2 Konsentrert boligbygging

Boligområde B2

Innenfor boligområde B2 skal det utarbeides bebyggelsesplan. Minimumsantall boliger er 18, og maksimum 24. Boligene skal planlegges med livsløpsstandard. Maks. gesimshøyde er 6,0 m og maks. mønehøyde er 8,5 m over grunnmur. Møneretning skal være parallell med husets lengderetning for saltak. Taket kan også bygges med pulttak med takvinkel 5-15° med maks. gesimshøyde på 8,5 m over grunnmur. Det forutsettes samme takform innenfor B2.

Boligområde B1

I boligområde B1 skal det oppføres leilighetsbygg/lavblokker med parkeringsanlegg og ev. boder i underetasje. Minimumsantall boliger er 39, og maksimum 45. Boligene skal planlegges med livsløpsstandard. Innkjørsel til underetasje skal skje via felles gårdsplass (FGÅ 1). Det skal etableres en parkeringsplass pr. bolig i underetasjen. Det skal etableres to felles avfallshentingsstasjoner ved vei 1 i tilknytning til området.

Boligene skal oppføres innenfor byggesonen og med maks. BYA oppgitt på planen, 3 etasjer pluss underetasje. Parkeringsanlegg under bakken kan oppføres delvis utenfor byggesonen. Balkonger og terrasser tillates å overskride den viste byggegrensen med maks. 1,8 m. Fasaden skal deles opp og gis et variert utsende, basert på felles materialvalg, detaljering og farger.

Maks. gesimshøyde er 9,0 m og maks. mønehøyde er 10,5 m over topp golv (TG). Møneretning skal være parallell med husets lengderetning for saltak. Taket kan også utformes som pulttak med takvinkel 5-15° med maks. gesimshøyde på 8,5 m over grunnmur og samme form innenfor B1.

Boligen skal oppføres med høyde på *"topp golv i boligens laveste plan"*, her underetasje for garasjer, boder m.m, som oppgitt på plankartet (TG).

Boligområde B3

I boligområde B3 skal det oppføres to terrassebygg med parkering og ev. boder i bakre del av sokkeletasje. Det skal være til sammen 16 leiligheter i de to terrassebyggene. Det skal minimum etableres en garasje pr. bolig og etableres 0,5 gjesteparkeringsplass pr. bolig på felles anlegg, FP7. Innkjørsel til underetasje skal skje via felles avkjørsel, FA. Stigning fra vei til golv p-etasje skal være maks. 1:8. Det skal etableres nedgravet containerløsning for avfallshåndtering på angitt område i plankartet.

Terrassebyggene skal oppføres innenfor byggesonen og med maks. BYA oppgitt på planen og med 4 etasjer. Fasaden skal deles opp og gis et variert utsende, basert på felles materialvalg, detaljering og farger. Det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming for alle sidene av bygget og på god terrengbearbeiding av området. Alle takformer tillates. Murer skal så langt som mulig utføres i naturstein. Utvendige trappeløsninger tillates bygget utenfor byggegrensen men skal, der mulig, tilpasses i terrengforholdene.

Maks. høyde er 13,0 m målt fra grunnmur og med maks. terrenghøyde kote 100,5 for bygget i nord og kote 102 for bygget i sør.

3.4 Konsentrert boligbygging: rekkehus/kjedehus

Innenfor boligområde B4, B5, B6, B7, B10, B11, B12, B15, B16, B17, B18 og B19 skal det bygges rekkehus/kjedehus med en tilhørende garasje/carport og anlegges en biloppstillingsplass på hver tomt.

Boligen skal oppføres innenfor byggesonen vist på planen med maks. BYA=35%.

Maks. gesimshøyde er 6,0 m og maks. mønehøyde er 8,5 m over grunnmur.

Møneretning skal være parallell med husets lengderetning for saltak. Samlet bredde av takoppløft og arker er begrenset til 1/3 av takflatens lengde. Taket kan også utformes som pulttak med takvinkel 5-15° med maks. gesimshøyde på 8,5 m over grunnmur og samme takform innenfor hvert delfelt.

Boligen skal oppføres med høyde på *"topp golv i boligens laveste plan"* som oppgitt på plankartet (TG). Der hvor det er oppgitt 1U, 2U skal laveste eller de to laveste plan være underetasje.

Det tillates avvik fra fastsatte høyde med +/- 0,5m

Garasje/carport inkl. ev. boder på inntil 40 m² skal ligge innenfor byggesonen men regnes ikke med i utnyttelsesgraden. Garasjer/carport kan oppføres i nabogrense, men takutstikk skal ligge på egen eiendom. Når garasjen/carporten plasseres vinkelrett på veien, skal avstanden være minimum 5 m fra veikant.

Med hensyn til form, farger og materialer skal garasjen/carporten harmonere med boligen.

3.5 Område for eneboliger/frittliggende småhus

Innenfor boligområde B8, B9, B13, B14 B20 skal det bygges frittliggende enboliger/småhus med en tilhørende garasje/carport og anlegges to biloppstillingsplasser (ev. to+en) på hver tomt. Boligen skal oppføres innenfor byggesonen vist på planen med maks. BYA= 25%.

Maks. gesimshøyde er 6,0 m og maks. mønehøyde er 8,5 m over grunnmur. Møneretning skal være parallell med husets lengderetning for saltak. Samlet bredde av takoppløft og arker er begrenset til 1/3 av takflatens lengde. Taket kan også utformes med pulttak med takvinkel 5-15°. Det skal benyttes samme takform innenfor hvert delområde. Boligen skal oppføres med høyde på *"topp golv i boligens laveste plan"* som oppgitt på plankartet (TG). Der hvor det er oppgitt 1U, 2U skal laveste eller de to laveste plan være underetasje.

Garasje/carport inkl. ev. boder på inntil 40 m² skal ligge innenfor byggesonen men regnes ikke med i utnyttelsesgraden. Garasjer/carport kan oppføres i nabogrense, men takutstikk skal ligge på egen eiendom. Når garasjen/carporten plasseres vinkelrett på veien, skal avstanden være minimum 5 m fra veikant.

Med hensyn til form, farger og materialer skal garasjen/carporten harmonere med boligen.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Fylkesvei med kryss, undergang og busslommer

Området skal opparbeides i henhold til byggeplaner godkjent av Statens Vegvesen og Sandnes kommune.

4.2 Kjørevei, vei med fortau

Samlevei med fortauene og adkomstveiene skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk norm og byggeplaner godkjent av Sandnes kommune. Det vises spesielt til at ingen skråninger (fyllinger) skal være brattere enn 1:2. Veisystemet kan bygges ut etappevis. Det skal anlegges fartsdempende tiltak i adkomstvei 1 og 2.

Det tillates avvik fra fastsatte veghøyder med +/- 0,5 m.

4.3 Annen veigrunn

Innenfor arealet skal det anlegges rabatter og oppføres forstøtningsmur med støyskjerm og ev. rekkverk som en del av fylkesveianlegget.

4.4 Gang-/sykkelvei

Gang- og sykkelvei 1 (mellom vei 1 og Løbergsjø) skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk norm. Gs-veien skal sikres med sykkelstøtte mot Løbergsjø.

Gang- og sykkelvei 2 (mellom veg 5 og Sygnasjø) skal opparbeides etter byggeplan godkjent av arkeologisk myndighet.

§ 5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER**5.1. Friområder**

Friområde 3, 5, 6 og 7 skal bevares i størst mulig grad som naturterreng. Det tillates anlagt ledningsanlegg i friområder. Eventuelle tiltak innenfor område 3, 4, 5 skal godkjennes av Sandnes kommune. Eventuelle tiltak innenfor område 6 og 7 skal godkjennes av arkeologisk myndighet, ansvarlig kraftselskap (Lyse Nett AS) og Sandnes kommune. Friområde 8 og 9 opparbeides med bekkeløp på nordsiden av veiskråningen.

5.2. Balløkke/kvartalslek

Friområde 1 (balløkke) skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Sandnes kommune, og skal være etablert før boligområde B1 (N+S) kan tas i bruk. Friområde 2 (kvartalslek) skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Sandnes kommune. Det skal etableres en nord-sør-gående sti samt legges opp til tilknytning til tilgrensende områder for felles lek og felles grøntareal. Området kan opparbeides i 2 etapper. Nordre del skal være etablert før B10, B11 og B12 kan tas i bruk, og søndre del skal være etablert før B4, B5, B6, B7, B8 og B9 kan tas i bruk.

Områder for lek samt adkomst til disse skal utformes etter prinsipper for universell utforming.

§ 6 FAREOMRÅDER**6.1. Fareområder høyspentlinjer**

Innenfor fareområde er det ikke tillatt å oppføre bygg, anlegg eller midlertidige konstruksjoner. Det skal heller ikke legges til rette for lek eller lengre opphold i friområdet som ligger innenfor sonen.

§ 7 SPESIALOMRÅDER

7.1. Frisiktsoner

Frisiktsoner skal opparbeides slik at det er fri sikt 0,5 m over tilgrensende veiers planum.

7.2. Spesialområde: Bevaring anlegg (fornminner)

Ethvert tiltak som er innenfor eller berører spesialområde bevaring må avklares med kulturminnemyndighetene på forhånd.

7.3. Spesialområde: Bevaring av landskap og vegetasjon

Det er ikke lov å foreta noen som helst inngrep innenfor vernesonen. Dette gjelder både nedgravninger, tildekking i form av f.eks. lagring av utstyr, og/ eller transport.

§ 8 FELLESOMRÅDER**8.1 Felles avkjørsel (FA)**

FA er felles for eiendommene/ seksjonene innenfor område B3 og skal vedlikeholdes av disse.

8.2 Felles parkeringsareal (FP)

Felles parkeringsareal skal opparbeides etter plan godkjent av Sandnes kommune. Nødvendige murer innen for områdene skal opparbeides med naturstein. Skråninger og areal rundt parkeringsplassen skal opparbeides med gress og beplantning.

8.3 Felles lekeareal for barn (FL)

Felles lekeareal for barn opparbeides som sandlekeplass etter byggeplan godkjent av Parksjef. Lekearealene skal knyttes på best mulig måte mot tilgrensende veier og friområder.

Områder for lek samt adkomst til disse skal utformes etter prinsipper for universell utforming.

8.4 Felles gårdsplass (FGÅ)

FGÅ 1 er felles for eiendommer innenfor boligområde B1 og fremtidige parseller/seksjoner av disse. Området skal opparbeides som nedkjøring til parkeringsanlegg i underetasje.

8.5 Felles gangvei (FGA)

Felles gangvei FGA1 og FGA 2 opparbeides som sti med trapp med rekkverk og tilgrensende forstøtningsmurer etter byggeplan godkjent av Sandnes kommune.

8.6 Annet felles areal (FAN)

Innenfor felles areal skal det etableres oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere for B1 til B7, B10 til B12 og B15 til B19. Det skal settes opp gjerde rundt og det kan bygges tak over oppstillingsplassen.