



SANDNES KOMMUNE
BYPLAN

Sandnes tomteselskap AS
Byggesak (2 sett)
Bymiljø
Park og idrett
Lyse Energi A.S, postboks 8124, 4069 Stavanger
Telenor, Servicesenter for nettutbygging, postboks 7150, 5020 Bergen
Brannvesenet Sør-Rogaland IKS, Brannforebyggende avdeling
Vagletjørn Barnehage AS, Postboks 354, 4291 Kopervik
Sven Magne Skadsem, Kvernelandsveien 94, 4323 Sandnes
Silje Vagle, Vagleveien 37, 4323 Sandnes
Miguel Erland, Kistebergåsen 2, 4032 Stavanger
Statskog Sf, Postboks 63 sentrum, 7801 Namsos

Byplan internt:
Seksjon oppmåling
Seksjon transportplan\arealplan
Planarkiv v/Eva Vange

Sandnes, 19.01.2012

Deres ref.:
Saksbehandler: Mari Bråtveit


Vår ref: 201200411-2
Arkivkode: O: :


GODKJENT MINDRE ENDRING

- Endring av: Detaljregulering delplan 4, felt G3, Bogafjell, plan nr 98328-04
- Gjelder: Planendring der bestemmelse § 2.4 tilføyes: Parkeringsplass, utenom garasje/carport og første etasje/under etasje, inngår ikke i beregningsgrunnlaget for BRA.
- Endringsforslag datert: Byplansjefen i Sandnes 23.01.12
- Behandling: Endringen er foretatt på grunnlag av innsendt søknad fra Sandnes Tomteselskap datert 19.12.2011. Byplansjefen har vurdert det til å være overflødig med høring av endringsforslaget, da dette bare er en presisering av bestemmelsene for å unngå feiltolking av disse i byggesaken.
- VEDTAK: I medhold av delegert fullmakt godkjenner byplansjefen den omsøkte endringen, slik det framgår av forslaget, datert Byplansjefen i Sandnes 23.01.12
- Endringen betraktes som liten (og kurant) i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14.
- Oppfølging: Endring er inntegnet på original, plan nr. 98328-04

Klageadgang: Berørte grunneiere kan påklage godkjenningen til fylkesmannen ved å sende klagen til Sandnes kommune, byplansjefen, postboks 583, 4305 Sandnes, innen 3 uker fra mottakelse av brevet. Eventuell klage må settes fram skriftlig. Om klagens innhold vises til vedlagte skjema «Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak», med utdrag av forvaltningsloven.

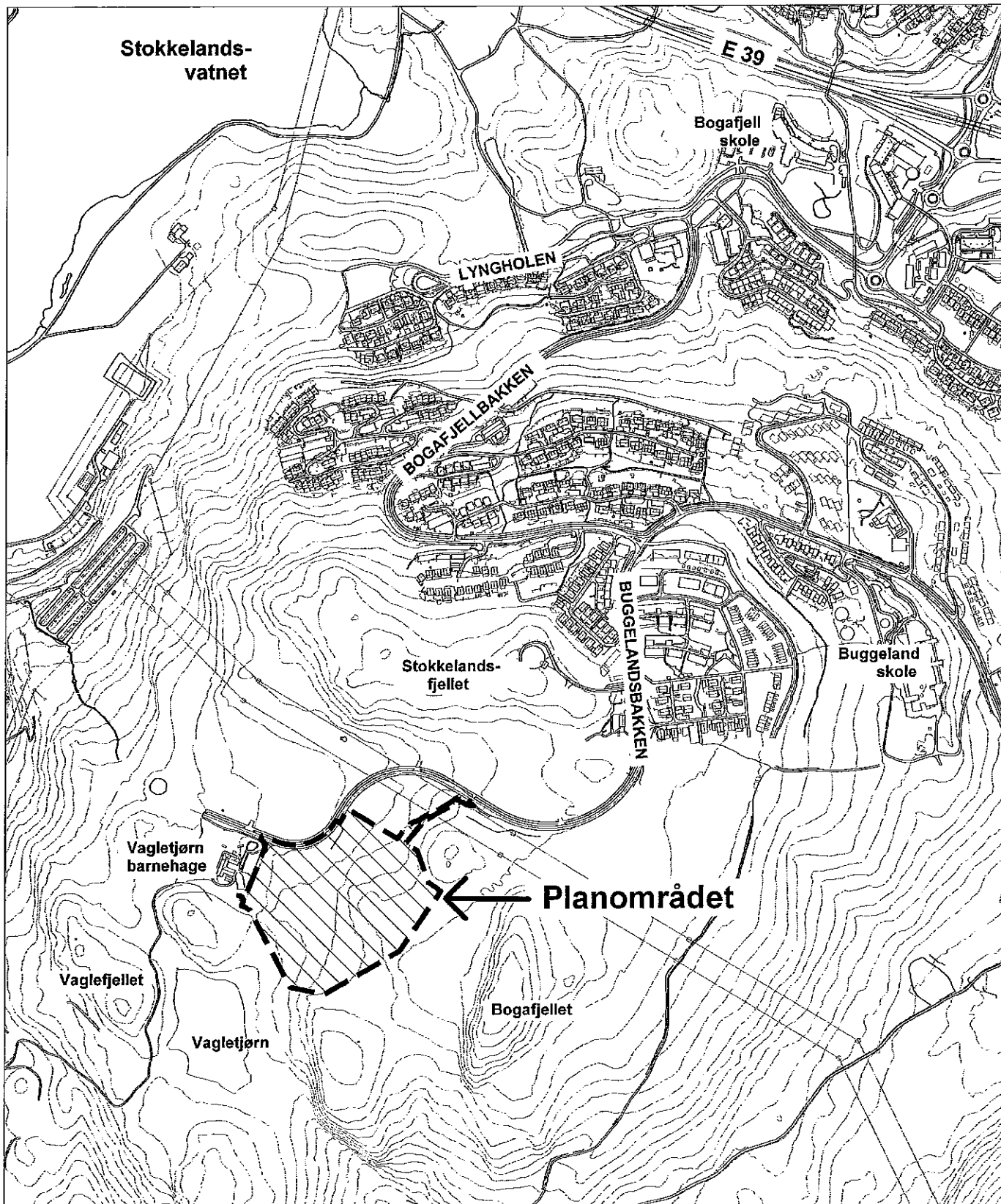
Med hilsen


Mette Paayola
byplansjef


Lars Olav Tjeldflaat
konstituert arealplansjef

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Reguleringsbestemmelser med endring
3. Skjema for klagerett (bare grunneiere)



OVERSIKTSKART

Detaljregulering delplan 4, felt G3, Bogafjell. Plan 98328-04

MÅLESTOKK 1 : 7500

BYPLANSJEFEN | SANDNES, 16.07.2010



Detaljreguleringsplan 98328-04

Godkjent 31.05.2011

DETALJREGULERING FOR BOGAFJELL FELT G3.

SANDNES kommune

Utarbeidet av Asplan Viak AS

Datert: 13.01.2011

Revidert: 03.03.2011

Revidert Byplansjefen i Sandnes 29.03.2011

Revidert Byplansjefen i Sandnes 23.01.2012

Formål:

Planen skal: Legge til rette for utbygging av felt G3 til boliger med tilhørende fellesareal, veier og friområder.

Utbyggingsavtale:

Sandnes Kommune har krav om utbyggingsavtale, jmf. eget vedtak etter Plan- og bygningsloven § 64a.

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1 Fellesbestemmelser

1.1 Eiendomsforhold

Områdenavn	Eiendomsforhold
Boligbebyggelse B1 – B20	Privat
Renovasjonsanlegg R1-R17	Felles*
Lekeklass 1-6	Felles*
Lekeklass 7	Offentlig
Annet uteoppholdsareal	Felles*
Veg (gate1950 og 1951)	Offentlig
Veg 1-8	Felles*
Fortau	Offentlig
Gang- og sykkelveg	Offentlig
Gangveg/gangareal	Offentlig
Gangveg/gangareal	Felles*
Annen vegg grunn - grøntareal	Offentlig
Parkeringsplasser	Felles*
Parkeringsplasser	Privat

* Hvem de er felles for er angitt under de enkelte delpunkt

1.2 Universell utforming

Krav om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av felles utearealer og adkomstsoner.

1.3 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 tilfredsstille støyforskriftenes krav. Det skal etableres støyskjerming på 0,9m høyde over veg som vist på plan. Skjermen skal utføres som natursteinsmur av jevn størrelse.

1.4 Plassering

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

1.5 Terrengtilpassing

1.5.1 Kvaliteter i landskapet skal tas vare på. Steingarder skal bevares så langt som mulig.

1.5.2 Terrenginngrep skal lokaliseres, utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon.

1.5.3 Bortsprenning av terreng som gir synlige skjæringer skal unngås.

1.5.4 Skjæringer og fyllinger skal gi en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelse. Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein av jevn størrelse og fremstå med slett overflate.

1.5.5 Ved utforming av estetiske vegetasjons- og terrenginngrep kan kommunen innenfor lovens rammer kreve avbøtende utformings- eller materialutførelser for å oppnå et godt estetisk resultat.

1.6 Skilting og belysning

Det skal legges opp til et oversiktlig og helhetlig konsept for skilting og belysning av området. Skilting av feltene skal lette orienteringen og bidra til å skape identitet. Master kan plasseres på privat grunn.

§2. Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelle bestemmelser

2.1.1 For alle bygg beregnet til varig opphold skal det gjennomføres tiltak for å unngå konsentrasjoner av radon over grenseverdi, eventuelt dokumenteres at slike tiltak ikke er nødvendig.

2.1.2 For boliger skal det opparbeides biloppstillingsplasser i henhold til gjeldende parkeringsvedtekter i Sandnes kommune. Parkeringsvedtektene skal gjelde i sin helhet.

2.1.3 Avfallsbeholdere skal settes i skjermet innhegning på egen tomt.

2.1.4 Murer i direkte forlengelse av grunnmur kan utføres i betong med en maksimal synlig høyde på 1,0 meter. Øvrige murer skal utføres med naturstein. Dersom høyden på forstøtningsmuren overstiger 1,5 m kan muren kreves avtrappet slik at den øverste muren trekkes 1 m inn. Skjæring/fylling på tomtene skal ikke gå ut over egne eiendomsgrenser.

2.1.5 Gjerder, beplantning eller annen innhegning skal plasseres minst 0,75 meter fra vegkant.

2.1.6 Det skal stilles høye krav til den estetiske utformingen av bebyggelsen.

2.1.7 Det skal legges vekt på bruk av miljøvennlige og giftfrie materialer.

2.1.8 Takvann fra felt B4 og B5 føres direkte ut i terreng.

2.1.9 Takvann og overflatevann fra felt B6, B7, B8 og B9 føres via overvannsledning i gate 1950 og gang/vegareal F_SG1 ut til terreng, med avrenning ned til Vagletjørn.

2.2 Vilkår for utbygging

Det skal leveres samlet søknad om tillatelse til tiltak for hvert felt avsatt til boligbebyggelse.

Søknad om tillatelse skal inneholde følgende dokumentasjon:

Situasjonsplan 1:200: Planen skal vise disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, garasje/carport, parkering, uteplass, støyskjerm, belegg, kantsteiner og gangstier, forstøtningsmurer, skjermet plass for avfallsbeholdere og håndtering av takvann fra felt B4 og B5.

Plan, snitt og fasader i målestokk i 1:100 av bebyggelsen.

Beskrivelse av farger og materialer.

2.3 Parkeringskrav:

For blokkbebyggelsen (område B1) skal det være 1,5 parkeringsplasser pr bolig i felles parkeringskjeller, samt 0,5 plasser i felles utendørs parkering. 1 av utendørsplassene og 3 av plassene i kjelleranlegg skal dimensjoner for HC.

For tomt 2-67 skal det opparbeides 2 parkeringsplasser pr. tomt og 0,5 plasser i felles parkering. HC parkering som vist plankartet.

For tomt 68-80 skal det etableres 3 plasser pr tomt.

2.4 Husutforming og utnyttelsesgrad

Tabellen setter krav for maksimal BRA, antall etasjer, maks gesimshøyde, krav til livsløpsstandard og parkering for de enkelte delfelt.

Feltnavn	Max BRA (m2 pr. enhet)	Max etasjer	Maks gesimshøyde (m over topp grunnmur)	Livsløpsstandard påkrevet	Parkering
B1	80	D1:4 D2-3:3+u	13	Ja	I u.etg D2 og D3
B2	150	1 + u	7	Ja	i carport/garasje
B3	150	1 + u	7	Nei	i carport/garasje
B4-B5+B8	150	1 + u	7	Ja	i carport/garasje
B6+B9	150	1 + u	7	Nei	i carport/garasje
B7	200	1 + u	8	Nei	i carport/garasje
B10-B11	125	2	8	Nei	I 1 etg
B12-B13	150	1 + u	6,5	Ja	i carport/garasje
B14	150	1 + u	6,5	Nei	I u.etg
B15	200	1 + u	8	Nei	i carport/garasje
B16+B18-B19	250	2/1	9/6,5	Ja	i 1 etg
B17	250	1 + u	6,5	Nei	i u.etg
B20	250	1 + u	6,5	Ja	I 1 etg

Parkeringsplass, utenom garasje/carport og første etasje/under etasje, inngår ikke i beregningsgrunnlaget for BRA.

B1 tillates bebygget med 20 boenheter i fordelt på 3 blokker. D1 bygges i 4 etasjer, D2 og D3 i tre etasjer pluss parkeringskjeller. Balkonger for D1, D2 og D3 kan tillates utenfor byggegrensen med inntil 2, 5 meter. Øvrige tomter tillates bebygget med en boenhet.

Takvinkel skal ikke overstige 45°.

Hovedretning for møne/ gesims skal være parallelt med husets hovedretning.

Bebyggelsen skal gis en helhetlig arkitektonisk utforming. Bolighus i nedenfor angitte delområder skal utformes samlet og med samme takform

- B1
- B2-B3
- B4-B6 + B8-B9
- B7
- B10-B12
- B13-B14
- B15
- B16-B20

2.5 Carport/Garasje

Carport/ garasje skal bygges som vist på plan med grunnflate inntil 20m². Grunnflate inngår i totalt tillatt BRA.

For tomter hvor carport/ garasje ikke er vist, skal en garasje pr. boenhet bygges inn i boligen. For område B3 og B6 skal tak carport/ garasje utnyttes til terrasse for boligene.

Carport/garasje skal stilmessig være tilpasset bolighuset mht. materialbruk og arkitektonisk uttrykk

Carport/garasje skal byggemeldes samtidig med hovedhuset.

Ved utkjørsel skal det være frisikt på 2x5m i forhold til gate.

Garasje/Carport 90 grader skal ligge minst 5 meter fra regulert vei. Garasje inkludert tak utspring parallelt med vei, skal ligge minst 1 meter fra regulert vei.

2.6 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg er felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere på tømmedag. Plassene skal opparbeides med fast dekke.

Område R1 skal opparbeides med nedgravde avfallscontainere i henhold til gjeldende avfallsnorm.

Område R1 er felles for boligområde B1

Område R2 er felles for boligområde B2

Område R3 er felles for boligområde B3 tomt 6-9

Område R4 er felles for boligområde B3 tomt 10-13

Område R5 er felles for boligområde B4

Område R6 er felles for boligområde B5 tomt 19-21 og boligområde B6 tomt 26-28

Område R7 er felles for boligområde B5 tomt 22-25 og boligområde B6 tomt 29-30

Område R8 er felles for boligområde B7 tomt 31-34

Område R9 er felles for boligområde B7 tomt 35-36 og boligområde B8 og B9

Område R10 er felles for boligområde B10 og boligområde B12 tomt 50-51

Område R11 er felles for boligområde B11 og boligområde B12 tomt 52-53

Område R12 er felles for boligområde B12 tomt 54-56

Område R13 er felles for boligområde B13 tomt 57 og boligområde B14 tomt 61-62

Område R14 er felles for boligområde B13 tomt 58-60 og boligområde B14 tomt 63

Område R15 er felles for boligområde B15

Område R16 er felles for boligområde B19 og B20

Område R17 er felles for boligområde B16, B17 og B18

2.7 Telekommunikasjonsanlegg

Innenfor området er det tillatt å sette opp nettstasjon som vist på plankartet. Grunnflate 16 m² og maksimal høyde 5m.

2.8 Lekeplasser

Sandlekeplass (område)

Områdene skal opparbeides som sandlekeplasser. Før opparbeidelse igangsettes skal det utarbeides detaljplan i målestokk 1 : 200. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av kommunen ved parksjefen.

Lekearealene skal skjermes for veitrafikk med innhegning. Områder for de minste barna må skilles fra de resterende deler av lekeplassen, og ha mulighet for lek i skygge.

Lekeplass 4 ligger samlokalisert med kvartalslekeplassen. Endelig plassering av denne kan tilpasses forutsatt at avstandskrav til bebyggelse den er felles for opprettholdes.

Lekeplass 1 er felles for boligområde B2, B3 og B4

Lekeplass 2 er felles for boligområde B5, B6, B7, B8 og B9

Lekeplass 3 er felles for boligområde B1

Lekeplass 4 er felles for boligområde B10, B11 og B12 tomt 50-54

Lekeplass 5 er felles for boligområde B12 tomt 55-56, B13, B14 og B15 tomt 64-65

Lekeplass 6 er felles for boligområde B15, tomt 66-67, B16, B17, B18, B19 og B20

Kvartalslekeplass (område)

Før opparbeidelse igangsettes skal det utarbeides detaljplan i målestokk 1:200. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av kommunen ved parksjefen. Muligheten for ballslette skal vurderes.

Området skal opparbeides for å tilfredsstille kravene til kvartalslekeplass. Området skal likevel beholde karakter som friområde. I tillegg til anlegg for lek tillates enklere tiltak som sittebenker gangveier/stier osv.

Gangveier/stier kan opparbeides med fast dekke.

Lagring av masser i friområdet er ikke tillatt.

2.9 Annet uteoppholdsareal

Det skal utarbeides detaljplan i målestokk 1:200. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av kommunen ved parksjefen.

An1, An2, An3 og An4 er felles for boligområde B1.

An5 er felles for boligområde B2 og B3.

§3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Vegareal

For offentlig veg, fortau, gang-og sykkelveg og gangveg/gangareal skal planer utformes i henhold til kommunalteknisk norm.

Fartsdempende tiltak skal innarbeides i tekniske planer og være i henhold til kommunens gjeldende retningslinjer.

Infiltrasjonssandfang brukes i alle veger.

Veg 1 er felles for boligområde B3 og barnehage og skal være åpen for biltrafikk.

Veg 2 er felles for boligområde B1 og skal være åpen for biltrafikk.

Veg 3 er felles for boligområde B2 og skal være åpen for biltrafikk.

Veg 4 er felles for boligområde B8 og 9 og skal være åpen for biltrafikk.

Veg 5 er felles for boligområde B16, B17 og B18 og skal være åpen for biltrafikk.

Veg 6 er felles for boligområde B19 og B20 og skal være åpen for biltrafikk

3.1 Parkering

P1 er felles for boligområde B1

P2 er felles for boligområde B2

P3 er felles for boligområde B3.
P4 er felles for boligområde B5.
P5 er felles for boligområde B6, B7, B8 og B9.
P6 og 2 plasser på P2 er felles for boligområde B10, B11, B12, B13 og B14.
P7, P8, P9 og 1 plass på P6 er felles for boligområde B15, B16, B17, B18, B19 og B20.
P10 er felles sykkelparkering for B1.

3.2 Gangveg/gangareal

f_SG1 er felles for boligområde B4 og B5.
f_GS2 er felles for boligområde B6 og B10.
f_GS3 er felles for boligområde B18 og B19.

§4 Grøntstruktur

4.1 Det skal utarbeides detaljplan i målestokk 1:200. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av kommunen ved parksjefen.

4.2 Eksisterende vegetasjon i friområdene skal så langt som mulig bevares. Skjøtsel og tynning av skog foretas kun etter avtale med parksjefen.

§5 Hensynsoner

5.1 Frisiktsoner.

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde lik 0,5 m over de tilstøtendes vegers nivå.

5.2 Høyspenningsanlegg.

Innenfor området kan det ikke oppføres bygning eller andre anlegg for opphold.

§6 Rekkefølgebestemmelser

- 6.1 Støyskjerm skal ferdigstilles før berørte boliger tas i bruk.
- 6.2 Før innflytting skal parkeringsplasser være opparbeidet, minimum i gruset stand.
- 6.3 Områder for lek skal ferdigstilles før tilhørende boliger kan tas i bruk.
- 6.4 Kvartalslekeplass skal opparbeides før boligene innenfor planen tas i bruk.
- 6.5 Offentlige friområder skal ferdigstilles før første bolig kan tas i bruk.
- 6.6 Før utbygging finner sted skal det foreligge dokumentasjon på at skolekapasitet for området er tilstrekkelig.
- 6.7 Det etableres et bekkeinntak på nordsida av hovedveg ved busslomme ved nordenden av GS1. Ved hovedveg bygges en overløpskum som fordeler 10 – 30 l/s lavvannføring til hovedveg. Det resterende vannet føres langs overvannsledning som føres ned til gate 1951 og videre ut til kum i sørenden av friområde AN5. Fra denne kummen føres lavvannføringen på 40 – 80 l/s videre til overvannssystem i Veg1. Flomvannføringen føres ut til terreng og bekkeløp ned mot Vagletjørn. Bekkeinntak og overvannsledning i GS1 må etableres samtidig med øvrig infrastruktur i felt G3.
- 6.8 Sedimenteringsbasseng i felt VA1 og utjevningsbasseng i Lonabekken må være etablert før oppstart av opparbeidningen av infrastrukturen i felt G3.
- 6.9 Trafikkarealer herunder vegger, gangarealer og parkeringsplasser skal ferdigstilles før boligene kan tas i bruk.