

Reguleringsplan 2003 113

Godkjent 12.12.2006

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERING FOR ET BOLIGFELT VED FRØYLANDSBEKKEN, HOMMERSÅK,

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1)

- område for boliger med tilhørende anlegg

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)

- kjøreveg
- gang- /sykkelveg

FRIOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 4)

- park

SPECIALOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)

- område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- frisiktsone ved vei
- bevaring av anlegg
- bevaring av landskap og vegetasjon

FELLESOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 7)

- felles avkjørsel
- felles grøntanlegg
- felles lekeareal for barn

KOMBINERTE FORMÅL (plan- og bygningsloven § 25, 2. ledd)

- forretning/kontor

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstillende allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelser.

Rekkefølgekrav

- utbygging tillates ikke igangsatt før det er dokumentert tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i området
- utbygging tillates ikke igangsatt før det er dokumentert en sikker fotgjengerovergang over Frøylandsbekken øst for tomt 5
- ingen boliger tillates tatt i bruk før nytt kryss mot rv 516 Hommersåkveien er opparbeidet og Statens vegvesen har godkjent kryssutformingen. Det inkluderer også kjøreadkomst og sikker gangadkomst til den enkelte bolig. Trafikksikkerheten for kryssende gangtrafikk over rv 516 til gate 735 skal vurderes i forbindelse med den tekniske planleggingen
- felles lekeplass skal opparbeides og ferdigstilles senest når fem boliger er tatt i bruk
- kryss mellom Gamle Frøylandsvei og rv 516 skal stenges når gate 731 er bygget iht. reguleringsplan 2003113

Utomhusplan

Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:200. Alle støttemurer skal utføres i naturstein. Utomhusplan skal godkjennes av parksjefen. Det skal vektlegges prinsipper om universell utforming.

Bebyggelse

For å sikre boligene mot radonstråling skal det legges radonsperre i hver enkelt bolig. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse.

Støy

Før det tillates bebyggelse på tomt 1 og tomt 2 skal tomtene gis tilfredsstillende støyskjerming, jfr. rapport fra SINUS AS datert 07.11.05. Regulert støyskjerm langs rv 516 tillates oppført i inntil to meters høyde. Støyskjermen skal bidra til at retningslinjer for støy gitt i T-1442 oppfylles.

Parkering

Det skal være minst 1,5 biloppstillingsplass per 100 m² BRA, uavhengig av formål, dog ikke mindre enn en plass per boenhet. For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekten for Sandnes kommune. Garasjer og garasjeanlegg skal ikke medregnes i BRA.

Boenheter

Det kan tillates etablert sokkelleilighet i de enkelte boligene etter en nærmere vurdering (byggesøknad) av terrengforhold/-tilpasning, solforhold, uteoppholdsområder, parkeringsløsninger/-dekning m.m. for hver enkelt tomt.

Forhindring av gjennomkjøring

Det skal settes opp bøylearrangement som forhindrer gjennomkjøring på regulert gang-/sykkelvei mellom gate 735 og gate 731/Gamle Frøylandsvei. Det skal likevel sikres kjøreadkomst til trafostasjon fra sør via denne gang-/sykkelveien.

§ 2 BOLIGER

- maksimal gesimshøyde (MG) er regulert på plankartet. Maksimal mønehøyde er fire meter over maksimal gesimshøyde. Ved bruk av pulttak tilsvarer den høyeste gesimsen maksimal mønehøyde
- for tomtene 4-15 er maksimal gesimshøyde en fastverdi, og eventuelle avvik skal behandles samlet for tomtene
- tillatt bebygd areal (T-BYA) er 35 %
- møneretning skal være i husets lengderetning
- mot adkomstvei skal synlig sokkel over 0,5 meters høyde være en integrert del av husets fasade
- for tomtene 4-11 skal en del av bygningskroppen legges i byggegrensen mot adkomstveien
- boligtomt B3 tillates bygget med maksimalt en boenhet. Ved eventuell omdisponering/ ombygging av eksisterende fabrikkbygning på gnr 102 bnr. 18 til boligformål tillates det ikke utstikkende balkonger på fabrikkbygningens nord- og østside. Franske balkonger kan tillates
- garasjer tillates plassert i nabogrense, bortsett fra for tomt 1. Garasjer tillates plassert inntil en meter fra vei og/eller gang-/sykkelvei dersom de plasseres parallelt med vei og/eller gang-/sykkelvei. Dersom garasjer plasseres normalt på veien, dvs. med garasjeport/-åpning mot veien, skal avstanden fra veien til garasjen være minst fem meter

§ 3 FORRETNING/KONTOR

Maksimalt tillatte tomteutnyttelse (TU) er 100 %. Maksimal gesimshøyde er åtte meter (to etasjer) målt fra ferdig planert terreng. Maksimal mønehøyde er fire meter over gesims. Ved bruk av pulttak tilsvarer den høyeste gesimsen maksimal mønehøyde. Tekniske rom skal integreres i bygningskroppen. Containere og lignende skal plasseres i bygningskroppen eller skjermes med veggkonstruksjoner.

§ 4 FRIOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 4)

- innenfor friområdene tillates bygg med tilknytning til områdets funksjon, og mindre tekniske bygg. Alle bygg skal terrengtilpasses
- det tillates etablert nødvendige fyllinger/skjæringer til vei i friområdene
- for stiplede gangsti på plankartet gjelder følgende:
 - eksakt trase terrengtilpasses, fastlegges og opparbeides på et senere tidspunkt i samråd med parksjefen

§ 5 SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)

Frisiktsone ved veg

I områder regulert som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Bevaringsområder

I områder regulert til bevaring (kulturlandskap langs Frøylandsbekken ved gammel ullvarefabrikk, delfelt B3, og kampestein på tomt 2, delfelt B1) er fysiske inngrep ikke tillatt med mindre det foreligger skriftlig godkjenning av rette vernemyndighet.

§ 6 FELLESOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 7)**Felles avkjørsel**

Felles avkjørsler er felles for de eiendommene som har adkomst til den aktuelle veien.

Felles grøntanlegg

Felles grøntanlegg langs rv 516 er felles for tomtene 1-4, B1 og B2. Felles grøntanlegg øst for vei 731 er felles for alle boligene i planområdet.

Felles lekeareal for barn

Felles lekeareal for barn er felles for alle boligene i planområdet.

Revisjoner:

AROS AS 20.12.05

Byplansjefen 25.03.06 iht. vedtak i UBU 15.03.06

AROS AS 26.09.06 iht. innspill etter offentlig ettersyn

Byplansjefen 14.10.2006 (§1- Utenomhusplan, Boenheter, Adkomst)