

Detaljregulering for felt B5, Kleivane

Dato: 19.11.2013

§ 1 Formål med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres etter pbl. §12-5 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg(pbl. § 12-5, 1.ledd)

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse -blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, 2.ledd)

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn –grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser

Hensynssoner (pbl. § 12-6)

- Frisikt

§ 2.0 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Byggesak

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan av hele tomten som viser plassering av bygninger, atkomst, parkering, terrengbehandling, murer/gjerder over 0,5 m, legger, plassering av søppelhåndtering og andre innretninger. Det skal være terrengsnitt som viser anleggene i forhold til nåværende og framtidig terreng. Fasadetegninger skal også vise tilstøtende bebyggelse og angi høyder på

bebyggelsen.

Det er krav om lydisolerende egenskaper for fasader som grenser mot fellesområder. Tiltak må utredes dersom vinduer i oppholdsrom ligger nærmere enn 10 meter fra lekeplasser, fellesområder, svalganger m.m.

Ved byggesøknad skal det dokumenteres at boligene innenfor felt B01, B02, B05, B06, B12, B13 og B16 har uteplass med tilfredsstillende støynivå. Nødvendige skjermingstiltak skal løses med lokale tiltak

§ 2.2 Universell utforming

Planleggingen skal følge prinsippene om universell utforming i størst mulig grad. Det stilles krav om 50% tilgjengelige boliger iht. teknisk forskrift, av disse skal 10% være universelt utformet iht. NS

11001-2. Minimum følgende boliger skal oppføres som tilgjengelige boliger og universelt utformede boliger:

Felt	Antall tilgjengelige boliger	Antall universelt utformede boliger
B02		2
B04	4	
B05		2
B06	2	
B07	8	
B09	8	
B11		2
B12		3
B16	8	
B18	2	
B20	8	
B21	3	
Antall	43	9

Uteområder skal utformes i henhold til målene om universell utforming.

§ 2.3 Miljø

Det er en intensjon for området at det legges til rette for energifleksibilitet med lavenergibygg og bruk av lavverdig og miljøvennlig energi til oppvarming og varmtvann. Før anleggsstart for området godkjennes av kommunen, skal strømbehov og alternativ energi være avklart. Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter.

Planer for overvannshåndtering både for anleggsperioden og etterpå skal være

godkjent av Sandnes kommune før gravearbeider igangsettes. Partikkelavrenning og forurensningstilførsler til Storånavassdraget skal unngås.

§ 2.4 Parkering

Det kreves minimum 1 parkeringsplass per boenhet og maksimum 2 parkeringsplasser per boenhet. I tillegg skal det etableres gjesteparkering iht. plankartet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 2.5 Støyskjerming

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442, og kommunens vedtekter vedr. støytiltak (jf Sandnes kommunes miljøplan 2007-2020) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Dette innebærer at utendørs støyforhold på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, ikke skal overstige 55 dBA Lden- maks lydnivå om natten (kl. 23-07) er 70 dBA.

For innendørs støynivå er kravet 30 dBA Lden. For felles lekearealer for barn, skal støynivået ikke overstige 55 dBA Leq24.

Støyskjermingstiltak skal byggemeldes.

§ 2.6 Tiltak mot radon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for om det er fare for radon i grunnen, eventuelt vise tiltak for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

§ 2.7 Håndtering av overvann

Det tillates etablert anlegg for lokal håndtering av overvann/fordrøyningsanlegg. Anleggene skal søkes integrert som en naturlig del av uteoppholdsarealene. Planene skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes i Sandnes kommune.

§ 2.8 Terrengbehandling

Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Frittstående forstøtningsmurer skal utføres i naturstein.

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

§ 2.9 Tekniske anlegg

Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger o.l kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Tekniske bygg og anlegg som er synlig over terreng skal gis en arkitektonisk utforming som er tilpasset bebyggelsen og terrenget.

§ 3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, 1.1edd)

§ 3.1 Fellesbestemmelser

§ 3.1.1 Bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres slik det fremgår av plankartet, innenfor regulerte byggegrenser. Garasjer/carporter kan bygges utenfor byggegrensene. Sportsboder kan bygges utenfor byggegrensen der dette er spesifisert. Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv 1. etasje, slik det fremgår av plankartet med kote C+. Høydene kan justeres ved søknad om byggetillatelse. Det tillates også mindre justeringer av regulerte tomtegrenser. Høydejusteringene kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg og veier/stier.

Bebyggelsen innenfor hvert delfelt skal gis en helhetlig utforming og skal ha samme takteking, takløsning og hovedkledning.

§ 3.1.2 Materialvalg

Bygg: Detaljer som vinduer, dører og ventilasjonsuttak skal være utført i materialer som harmonerer eller er i kontrast med hovedmaterialet i fasaden.

Tak: Taket skal være kledd med mørke (ikke glaserte) takstein, mørke betongstein (ikke glaserte), skifer, mørkt takpapp eller som grønne tak (eks. sedum/mose eller gress/gresstorv).

Utvendige installasjoner: Utvendige installasjoner som for eksempel alternative energikilder, må integreres i bygges design og utføres i overenstemmelse med byggets overordnede estetiske uttrykk.

§ 3.1.3 Utnyttelse

Oppgitt BRA for boenhetene er inkludert carport/garasje og boder. Ekstra biloppstillingsplass skal ikke tas med i beregningen.

§ 3.1.4 Byggehøyder

Bebyggelse i 2. etasjer kan bygges med maks 6,5 m. gesimshøyde og maks mønehøyde på 10 m. ved saltak eller flatt tak. Ved pulttak tillates maks 6,5 m. gesimshøyde og maks 8,5 m. mønehøyde.

Bebyggelse i 3. etasjer kan bygges med maks 9 m. gesimshøyde og maks mønehøyde på 12,5 m ved saltak eller flatt tak. Ved pulttak tillates maks 9 m. gesimshøyde og maks 11 m. mønehøyde.

Maks høyde på carport skal ikke overskride høyde på 1 etasje i bolig.

Rekkverk og eventuell takterrasse på carport kan overskride denne høyden med opptil 1 m.

§ 3.1.5 Utearealer

Hage: maks 55 prosent av hagearealet kan være belagt med større harde overflater som for eksempel terrasse, innkjørsel og lignende. Levegger skal etableres samtidig med bygging av boligen, og utformes likt for hvert delfelt.

Terrasse/levegger: Terrasse og levegger skal være utført i tre.

Skille mellom tomtegrenser: Skillet mellom naboer skal markeres med hekk, levegg eller en kombinasjon av disse.

I skillet mellom tomter og interne veier gjelder det for B3, B4, B7, B8, B9, B10, B14, B15, B17, B18, B20 og B21 at det ikke må etableres skjermene tiltak som levegger og hekker. For øvrige felt gjelder det at det kan etableres skjermende tiltak som plassering av levegg og bod.

I skillet mellom tomter og uteoppholdsarealer kan det etableres hekk. For B2, B10, B13, B17, B18, B19, B22 skal det etableres en åpning/hageport i hekken som gir beboerne adkomst til felles arealer. Dersom det etableres hageport må denne utføres slik det følger boligens øvrige uttrykk.

Levegger skal etableres samtidig med bygging av boligen.

For felt B10 tillates det ikke å sette opp noen form for bebyggelse i 2 meters avstand fra formåls grensen i vest av hensyn til kommunaltekniske anlegg under bakken.

§ 3.1.6 Carport/garasje og sportsbod

Parallelt med vei skal avstanden mellom carport/garasje/sportsbod og offentlig vei være minimum 1 meter.

Garasje/carport og sportsbod skal byggemeldes sammen med tilhørende bolig. Biloppstillingsplass i tillegg til carport/garasje skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen.

Garasje/carport og sportsbod må følge bestemmelsene for materiale- og fargevalg for resten av bygget. Sportsbod skal plasseres i henhold til det som er spesifisert for delfeltene.

Sportsbod kan være maks. 10m²

Garasje/carport kan være maks. 40m²

§ 3.1.7 Sykkelparkering

Det skal legges til rette for overdekket/innelåst sykkelparkering på egen grunn. Det skal legges til rette for minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA.

§ 3.2 Boligbebyggelse – frittliggende boligbebyggelse

§ 3.2.1 Felt B08, B11, B15, B 18 og B22 eneboliger

Antall: 7 boenheter

Byggehøyde: For B11, B18 og B22 tillates maks 2 etasjer. For B08 og B15 tillates maks 3 etasjer. Tilgjengelighet: Se § 2.2.

Sportsbod: Sportsbod kan plasseres utenfor byggegrensen. Dersom sportsboden plasseres utenfor byggegrensen kan den ikke strekke seg mer enn 30 prosent av tomtens bredde eller lengde. BRA: B08 tillates maks 250m²

B11 tillates maks 225m²(pr. boenhet).

B15 tillates maks 250m²

B18 tillates maks279m²(pr.boenhet).

B22 tillates maks 220m²(pr.boenhet).

§ 3.3 Boligbebyggelse – konsentrert boligbebyggelse

§ 3.3.1 Felt B01,B02,B03, B05, B10,B12,B13,B14 og B17- Rekkehus

Antall: 32 boenheter

Byggehøyde: maks 2 etasjer.

Tilgjengelighet: Se § 2.2.

Sportsbod: For B01, B05, B10, B12 og B17 Sportsbod skal plasseres med innenfor byggegrense eller i hage på vestsiden av bygget. Sportsboden kan plasseres i skille mellom tomtene eller i enden av hage ut mot felles grøntarealer, men kan ikke ha utstrekning på mer enn 60 % av tomtens bredde.

For B02 og B13: Sportsbod skal plasseres innenfor byggegrense. Sportsboden skal plasseres som en integrert del av carport eller bygg.

For B03 og B14: Sportsbod skal plasseres innenfor byggegrense eller sørsiden av bygg. Sportsboden kan plasseres i skille mellom tomtene eller i enden av hage ut mot felles grøntarealer, men kan ikke utstrekking på mer enn 30 % av tomtens bredde.

BRA:

B01 tillates maks680m²

B05 tillates maks 350 m²

B10 tillates maks 700 m²

B12 tillates maks 850 m²

B17tillates maks 525 m²

§ 3.3.2 Felt B06, B19 og B21 – Kjedehus

Antall: 9 boenheter

Byggehøyde: maks 2etasjer.

Tilgjengelighet: Se § 2.2.

Sportsbod: Plasseres innenfor byggegrense eller i forbindelse med carport. Sportsboden kan plasseres i hele tomtens lengde, men kan ikke være bredere enn carport.

BRA: B06 tillates maks 400m²•

B19 tillates maks 960 m²

B21 tillates maks 630m²

§ 3.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

§ 3.4 Felt B04, B07, B09, B16 og B20- Flermannsboliger

Antall: 36 boenheter (B04: 4 boenheter, B07: 8 boenheter, B09: 8 boenheter, B16: 8 boenheter, B20: 8 boenheter).

Tilgjengelighet: Se§2.2.

Byggehøyde: maks 3etasjer.

Utforming: Boligene skal utformes som tett/lav-bebyggelse hvor det legges vekt på og bryte opp fasaden, nedtone skalaen av bygget og skape god kontakt mellom gaterommet og bygget. Dersom det bygges i tre etasjer skal det etableres gjennomgående åpne arealer i deler av fasaden, med minimum 3 meters bredde i første etasje, slik at det skapes passasje mellom for- og baksiden av bygget. For felt B9, B16 og B20 kan andre etasje bygges 1 meter fra regulert vegkant.

Sportsbod: Plasseres innenfor byggegrense i forbindelse med parkeringsanlegg i første etasje.

BRA: B04 tillates maks 620 m²

B07 tillates maks 1300 m²•

B09 tillates males 1000 m²

B16 tillates maks 1120 m²

B20 tillates males 1250 m²

Terrasse: Det skal etableres terrasse på sørsiden av bebyggelsen for felt B9, B16 og B20.

§ 3.5 Renovasjonsanlegg

Områdene skal benyttes til avfallshåndtering med nedgravd løsning.

- o_AV-1 skal betjene B01 og B011.

- o_AV-2 skal betjene B12 -B22.

§ 3.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_ØK1

Nettstasjon og energisentral skal plasseres innenfor o_ØK1.

§ 3.7 Uteoppholdsareal

Områder regulert til uteoppholdsarealer skal være felles for alle boligene innenfor plangrensen. Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av uteoppholdsarealene. Det skal utarbeides en felles utomhusplan for alle uteoppholdsarealene i målestokk 1:200 som skal godkjennes av Sandnes kommune.

Innenfor f_U2- f_U13 kan det i den grønne kantsonen etableres innslag av uformelle lekeområder. Lekeområdene kan f.eks. bestå av store steiner og trestammer. Stiforbindelser til disse lekeområdene skal utformes som tråkk som er tilpasset omgivelsene (det tillates ikke bruk av asfalt).

Prinsipper for vegetasjon innenfor uteoppholdsarealene:

Det skal tas utgangspunkt i områdets naturlige vegetasjon. Eksisterende beplantning og landskapelige elementer bevares i størst mulig grad. Det stilles krav til at plantevalget er av stedegen karakter.

§ 3.8 Lekeplass

Regulerte lekeplasser skal supplere hverandre med forskjellige aktiviteter og utstyr og skal planlegges sammen med uteoppholdsarealene i en felles utomhusplan.

F_L1 skal være felles for felt B01-B4.

F_L2 skal være felles for felt B12-B14.

F_L3 skal være felles for felt B5-B7 og B20-B22.

F_L4 skal være felles for felt B8-B11

F_L5 skal være felles for B15-B19

§ 4.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Kjøreveg

Interne adkomstveger skal utformes etter shared space prinsippet hvor flere trafikkformer er blandet og benytter samme areal. Adkomstvegene utføres som en sammenhengende flate i samme materiale, uten markerte inndelinger til de ulike trafikantene. Vegene skal opparbeides på myke trafikanters premisser, ved hjelp av belegg, beplantning, lys, skilt o.l. Arealene skal gis en estetisk tiltalende utforming.

Opparbeiding av offentlige veger skal utføres etter tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet. Alle vegene innenfor planområdet er offentlige.

Det tillates avvik på +/- 0,5 meter fra fastsatte veghøyder.

§ 4.3 Gang- og sykkelveg

Opparbeiding av gang- og sykkelveg skal utføres etter tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet. Gang- og sykkelveger er offentlige. Gang- og sykkelveier utformes i samme overflatemateriell som veiene.

§ 4.4 Parkeringsplass

- F P1 er felles for B01 – B04
- F P2 er felles for B05 – B07
- F P3 er felles for B08 – B11
- F P4 er felles for B12- B14
- F P5 er felles for B15- B19
- F P6 er felles for B20 – B22

§ 4.5 Gangveg

O_GV1, o_GV2 og o_GV3 tillates etablert som trapp.

F_GV7 er felles for hele planområdet.

§ 5.0 Hensynssoner

§ 5.1 Hensynssone for frisikt

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

§ 6.0 Rekkefølgebestemmelser

Interne rekkefølgekrav:

- Det skal foreligge godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse til boligbebyggelse kan gis, samt godkjente tekniske planer.
- Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av felles parkeringsplasser, lekeplasser, uteoppholdsareal og renovasjonsanlegg opparbeides. Det tillates ikke at beboerne må krysse anleggsområder for å nå de gjeldende funksjonene. Fellesarealene skal ferdigstilles før tilhørende boliger tas i bruk.
- Nettstasjon og tilhørende kabelnett må være satt i drift før det gir brukstillatelse til boligene.

Rekkefølgekrav knyttet til områderegulering for Kleivane (plan 2008312):

- *Ved utbygging av boliger skal det ved byggesøknad dokumenteres at det er tilstrekkelig skolekapasitet på barne- og ungdomstrinnet i inntaksområdet.*
- *Kvartalslekeplass -2 i områdeplan 2008112 skal være ferdig før boligområdet kan tas i bruk.*

- *Ved etablering av boligområdet skal G3 i områdeplan 2008 112 være etablert.*
- *Før utbygging av planområdet skal høyspentlinjer legges i bakken.*
- *Før gravearbeider igangsettes i feltene skal nødvendige tiltak for overvannshåndtering være utført. Det må og planlegges og utføres tiltak for å hindre partikkelavrenning til Storånavassdraget i bygge-/anleggsperioden.*
- *Før etablering av boliger skal tilstøtend*