

Reguleringsplan for "Somahagen"

Reguleringsbestemmelser

PlanID 77101

Saksnummer

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealanvendelse være som angitt på planen.

§ 2

De enkelte bolighus m/garasje skal i prinsippet plasseres som vist i bebyggelsesplanen. Form og størrelse er dog ikke bundet av de hus som er vist på planen, men skal tilfredsstillende disse krav:

Hvor dette er vist, kan husene plasseres med 1 vegg nær eller i eiendomsgrensen. Veggens utstrekning skal ikke i dette tilfellet overstige det som er vist på planen (8,5 m og 11,5 m). En del hus er vist lagt minst 2,5 m fra eiendomsgrensen. Avstanden til de øvrige eiendomsgrenser blir minst 4 m.

Høyden av vegg i eiendomsgrense begrenses til 1 etasje med maks. mønehøyde 6,5 m over ferdig terreng. Huset kan føres opp i 1½ eller 2 etasjer, men kan da ikke komme nærmere noen grense enn 2,5 m.

Når veggen blir plassert i eiendomsgrensen, skal det være anledning til å la inntil 60 cm takutstikk komme inn på tilstøtende eiendom. Det skal være anledning til vanlig vedlikehold av denne fra nabogrunn.

Vinduer og døråpninger tillates ikke i vegg som kommer nærmere eiendomsgrensen enn 2,5 m.

Maks. bebyggelse av den enkelte tomt er en grunnflate lik 25 % av tomtens nettoareal for hus i 1½ og 2 etasjer, og 40 % for hus i 1 etasje, eventuelt med underetasje.

Alle innvendige vegger og himlinger skal ha tennvernende kledning minst A10.

Maks. størrelse for garasje, 40 m², kan oppføres i tillegg, og kan overskride byggegrensene som vist på planen.

§ 3

Bygningsrådet skal godkjenne alle utkjørsler.

De viste frisktsoner ved kryss med offentlige veier, skal ikke kunne beplantes eller disponeres slik at frisikten i en høyde over 0,5 m over veienes nivå blir hindret.

Private avkjørsler til offentlig vei skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

Det skal på hver side av utkjørselen være en friskittrekant på 10 m x 3 m henholdsvis målt langs veikant av hovedvei og avkjørsel.

§ 4

Unntak fra disse bestemmelser kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes.

§ 5

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§6

Bolig for gnr 65 bnr 42 og 46

Innenfor området regulert til boligbebyggelse B kan det føres opp maks 3 boenheter og et felleshus. Oppføring av tre boliger gis følgende rammer:

	Maks. BRA (inkl. hems)	Utv. bod	Overdekket Terrasse, inng.	Topp Gulv	Maks Gesims/møne
Bolig 1	55 m ²	5 m ²	15 m ²	+43	+47/+49
Bolig 2	55 m ²	5 m ²	15 m ²	+43,5	+47,5/+49,5
Bolig 3	55 m ²	5 m ²	15 m ²	+44	+48/+50
Felleshus	25 m ²	-	15 m ²	+44,5	+47,5/+50

Boenheter og felleshus skal oppføres i samme arkitektoniske uttrykk og ha saltak. Tre skal være hovedmateriale på fasader og tak. Avfallsbeholdere skal ha en skjermet oppstillingsplass ved parkeringsplass.

Innhegninger kan utføres med bruk av vegetasjon/hekk. Eiendomsgrensen i nord kan markeres med lav steingard. Innen brukstillatelse kan gis skal felleshus, parkeringsplasser og omlagt del av eksisterende sti i friområdet, med forbindelse til Tulipanveien, være opparbeidet.

Økning i overvannsavrenning som følge av fortetting av området må håndteres lokalt.

Parkering

Innenfor felt f_PP tillates etablert maks tre parkeringsplasser. Plassene kan tilrettelegges for lading av elbiler. Parkeringsplasser er felles for felt B og skal ha gruset, armert eller annen permeabel opparbeidelse, asfalt tillates ikke.

Hensynssone infrastruktur (H410)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg, gjelder også påfylling av masser. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til interkommunale VA-ledninger eller regulert veganlegg. Forutsatt at det ikke støpes fundament, så kan en lav steingard aksepteres innenfor sonen. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vannledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av vannledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.

Grønnstruktur – Friområde, o_F

Friområdet skal være allment tilgjengelig. Gjennomgående eksisterende sti skal ha forbindelse til Tulipanveien. Omlagt del av stien skal ha gruset dekke i en bredde på 2 m.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
17.02.2021	19/14547	Endring av gnr 65 bnr 42 og 46. Se §6