

SANDNES KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR BOGAFJELL, DELPLAN 4, FELT G1

PLAN NR 98328-06

Sist revidert byplansjefen, mindre endring: 06.02.2012

§ 1 FORMÅL

Formålet med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for utbygging av delfelt 4, felt G1, i henhold til reguleringsplan for Bogafjell plan nr 9818

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.0 Forhold til overordnede planer

Bestemmelsene gjelder i tillegg til og foran bestemmelsene til reguleringsplan nr 98128.

2.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

Søknad om tillatelse skal inneholde følgende dokumentasjon:

- Utomhusplan 1:200 for offentlige og fellesområder. Planen skal vise støyskjerming, belegg, kantsteiner, gangstier, belysning, beplantning, møblering, bil- og sykkelparkering og nedgravde avfallsbeholdere. Fremtidig og eksisterende terreng skal fremkomme. Området skal gjøres tilgjengelig i henhold til prinsippene for universell tilgjengelighet jf. teknisk forskrift. Planen skal godkjennes av parksjefen før igangsetting av byggearbeider.
- Tekniske planer for offentlige veier, gang- og sykkelvei, fartsdempende tiltak, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering.
- Plan, snitt og fasader i målestokk 1:100 av bebyggelsen.
- Plan og beskrivelse for materialbruk og utvendig fargesetting av boligene.
- Tegninger som viser skjerming av avfallsbeholdere og plasseringen av disse i de ulike feltene. Skjermingstiltaket skal være tilpasset bebyggelsen innefor feltene.
- Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen. Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein av jevn størrelse.

2.2 Parkering

- Garasjer/carporter skal oppføres som vist på plankartet.
- Det skal søkes byggetillatelse for garasjer/carporter samtidig med bolighuset.
- Garasjer/carporter skal harmonere med bolighuset i materialer, farge, form og takvinkel.
- FP1 er felles for C1-C24
- FP2 er felles for A1-A9
- FP3 er felles for B1-B17
- FP4 er felles for A10-A27

2.3 Bebyggelse

Plassering

- Boligen skal plasseres innenfor vist byggegrense for den enkelte tomt.
- Garasjer/carporter kan plasseres i nabogrense også når den er sammenbygget med hovedhuset.
- Takutstikk på bolig og garasjer/carporter tillates inntil 0,2 meter over på naboeiendom.
- Gjerder, beplantning eller annen innhengning skal plasseres minst 0,75 meter fra vegkant.
- Der byggegrense ikke er vist er den sammenfallende med tomtegrensen.
- Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger og lignende kan plasseres på privat grunn.

Utforming

- Boligene innenfor samme delområde (A, B eller C) skal ha samme takvinkel, taktekkning, materialbruk og fargenyanser.
- Ved pulttak regnes gesimshøyden der ytterveggen skjærer takflaten hvor taket har lavest høyde, og mønehøyden regnes ved ytterveggenes skjæring av taket der taket har størst høyde.
- Der boligene ligger fra 0-4 m fra nabogrense med ubebygde formål tillates bare høysittende vindu med brystning høyere eller lik 1,5 m over ferdig gulv i første etasje. Vinduet skal være brannhemmende etter gjeldende tekniske forskrifter.
- Der vegg ligger nærmere enn 0-4 m fra nabogrense til bebygget areal tillates ikke vindu, bortsett fra glassfelt ved siden av hoveddør (maks bredde 0,6 m) eller i dørblad.

Terrengtilpassing

- Terrenginngrep skal lokaliseres, utformes slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon.
- Bortspredning av terreng som gir synlige skjæringer bør unngås.
- Skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.
- Gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ligge maks 0,5 m under topp grunnmur.

Radon

- I søknad om byggetillatelse skal eventuell fare for radon i grunnen gjøres rede for, og tiltak for å hindre inntrenging av radongass i bygninger skal beskrives.

2.4 Universell utforming / tiltak for funksjonshemmede

- Hvor det er mulig skal alle utomhusområder opparbeides i tråd med universell utforming.
- Følgende tiltak skal vurderes og innarbeides i utomhusplan 1:200: Best mulig stigningsforhold, tilgjengelige og tilpassede lekepasser, nedsenket kantstein i alle overganger, fast belegget på gangveier og fortau, bruk av kontrastfarger m.m.
- Plantevalg må vurderes i forhold til allergikere.

- 5 % av parkeringsplassene i området skal være tilpasset funksjonshemmede som vist på plankartet.

2.5 Lekeplasser

FL1 er felles for C1-C13
 FL2 er felles for C14-C24
 FL3 er felles for B1-B17
 FL4 er felles for A1-A9 og A18-A21
 FL5 er felles for A10-A16 og A22-A27

2.6 Grøntområder

FG1 er felles for C1-C13
 FG2 er felles for C14-C24
 FG3 er felles for B9-B17
 FG4 er felles for B1-B8
 FG5 er felles for B1-B17
 FG6-7 er felles for A1-A27
 FG8 er felles for A5-A9
 FG9 er felles for A18-A21, A25-A27
 FG10 er felles for A1-A4, A10-A16

2.7 Oppstillingsplasser for søppel

B1 er felles for C1-C13 og C18-C21
 B2 er felles for B1-B17
 B3 er felles for A1-A9, A12, A14, A16
 B4 er felles for A10, A11, A13, A15, A17, A18-A27
 B5 er felles for C14-C17 og C22-C24

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.0 Generelt

I beregningen av maks T-BRA for boligfeltene skal ikke utendørs oppstillingsplass for bil medregnes.

3.1 Boligbebyggelse

Boligfelt A

Generelt

Tak: Alle boligene skal ha samme takvinkel; pulttak eller saltak.

Overvann: Takvann fra tomt A1-9 føres direkte ut i terreng. Takvann og overflatevann fra tomt A10-27 føres via overvannsledning i o_GS3, og o_GS4 og f_L2 ut til terreng.

Parkering: 1 biloppstillingsplass og 1 garasje/carport per bolig på egen grunn.

Gjesteparkering: 0,2-0,7 plass per bolig på felles parkeringsplass.

Tilgjengelige boliger: 20 % av boligene skal oppføres som tilgjengelige boliger, jf. Teknisk forskrift.

A1 og A2

Antall:	2 boliger
Etasjer:	2 etasjer
Hovedatkomst:	I andre etasje
Maks mønehøyde:	7,5 m fra topp grunnmur
Maks gesimshøyde:	6,0 m fra topp grunnmur
Balkong:	Mot vest
Livsløpsstandard:	Det skal legges til rette for livsløpsstandard i bygningenes 2. etasje

A3-A9

Antall:	7 boliger
Etasjer:	2 etasjer samt mulighet for kjeller
Hovedatkomst:	I andre etasje
Maks mønehøyde:	7,5 m fra topp grunnmur
Maks gesimshøyde:	6,0 m fra topp grunnmur
Balkong:	Mot vest

A12, A14, A16

Antall:	3 boliger
Etasjer:	2 etasjer, sokkeletasje for annen leilighet
Hovedatkomst:	I første etasje
Garasje:	Integrert i første etasje

A10, A11

Antall:	2 boliger
Etasjer:	3 etasjer
Hovedatkomst:	I tredje etasje
Maks mønehøyde:	10,5 m fra overkant topp grunnmur
Maks gesimshøyde:	9 m fra topp grunnmur
Balkong:	Mot vest

A13, A15, A17

Antall:	3 boliger
Etasjer:	1, på toppen av bolig i bygningens 1. og 2. Etasje
Hovedatkomst:	I tredje etasje
Maks mønehøyde:	10,5 m fra overkant topp grunnmur
Maks gesimshøyde:	9,0 m fra topp grunnmur
Balkong:	Mot vest
Livsløpsstandard:	Det skal legges til rette for livsløpsstandard

A18-A21

Antall:	4 boliger
Etasjer:	2 etasjer
Hovedatkomst:	Andre etasje
Maks mønehøyde:	7,5 m fra topp grunnmur
Maks gesimshøyde:	6,0 m fra topp grunnmur
Balkong:	Mot vest

A22-A27

Antall:	6 boliger
Etasjetall:	2 etasjer
Hovedatkomst:	I byggets første etasje
Maks mønehøyde:	7,5 m fra overkant topp grunnmur
Maks gesimshøyde:	6,0 m fra topp grunnmur

Boligfelt B

Antall:	17 boliger
Etasjer:	2 etasjer samt mulighet for loft, og kjeller
Hovedatkomst:	I første etasje
Maks mønehøyde:	7,5 m fra topp grunnmur
Maks gesimshøyde:	6,0 m fra topp grunnmur
Takterrasse:	Det kan anlegges takterrasse på garasje/carport, med atkomst fra boligens 2. etasje
Tak:	Alle boligene skal ha samme takvinkel, pulttak eller saltak
Parkering:	1 biloppstillingsplass og 1 garasje/carport per bolig på egen grunn
Gjesteparkering:	0,5 plass per bolig på felles parkeringsplass
Nedgravd kjeller:	Valgfri. Krever individuell pumpeløsning for tilkobling til kommunal spillvannsledning

Boligfelt C

Generelt

Tak:	Alle boligene skal ha samme takvinkel, pulttak eller saltak
Overvann:	Takvann fra tomt C1-8 og fra tomt føres direkte ut i terreng. Takvann og overflatevann fra tomt C9-24 føres via overvannsledning i gate a_FA1 ut til terreng.
Parkering:	1 biloppstillingsplass og 1 garasje/carport per bolig på egen grunn
Gjesteparkering:	0,5 plass per bolig på felles parkeringsplass
Tilgjengelige boliger:	Minst 10 % av boligene skal oppføres som tilgjengelige boliger, jf. Teknisk forskrift.

C1-C3

Antall:	3 boliger
Etasjer:	3 etasjer
Hovedatkomst:	I tredje etasje
Maks mønehøyde:	10,5 m fra opp grunnmur
Maks gesimshøyde:	9,0 m fra topp grunnmur
Livsløpsstandard:	Boligene skal utformes med tanke på livsløpsstandard i den etasjen det er atkomst
Balkong:	Mot vest, 1 for hver etasje
Garasje:	1 biloppstillingsplass og 1 garasje/carport per bolig på egen grunn.

C4-C8

Antall:	5 boliger
---------	-----------

Etasjer:	2 etasjer
Hovedatkomst:	I andre etasje
Maks mønehøyde:	7,5 m fra topp grunnmur
Maks gesimshøyde:	6,0 m fra topp grunnmur
Balkong:	Mot vest, 1 for hver etasje
Nedgravd kjeller:	Valgfri

C9-C13, C18-C24

Antall:	16 boliger
Etasjer:	2 etasjer
Hovedatkomst:	I andre etasje
Maks mønehøyde:	7,5 m fra topp grunnmur
Maks gesimshøyde:	6,0 m fra topp grunnmur
Takterrasse:	På garasjetak

C14-C17

Antall:	4 boliger
Etasjer:	2 etasjer
Hovedatkomst:	I første etasje
Maks mønehøyde:	4,7 m fra topp grunnmur
Maks gesimshøyde:	5,0 m fra topp grunnmur
Takterrasse:	På garasjetak
Tilgjengelige boliger:	Boligene skal oppføres som tilgjengelige boliger, jf. Teknisk forskrift.

3.2 Renovasjonsanlegg

Det skal opparbeides plass til 3 avfallsbeholdere på 120-140 liter per boenhet på den enkelte tomt. Beholderne skal skjermes i bod, garasje, carport eller egen innhegning.

Det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan for området. Planen skal godkjennes av Sandnes kommune som del av tekniske planer.

3.3 Lekeplass

Det skal utarbeides detaljplan, i henhold til Sandnes kommunes gjeldende normer for lekeplasser. Planen skal utarbeides av fagkyndige i målestokk 1:200.

Det skal opparbeides sandlekeplasser i henhold til Sandnes kommunes lekeplassnorm.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

Deler av KV er eksisterende vei, og området er offentlig. Drift og vedlikehold er offentlig ansvar.

Infiltrasjonssandfang med slukledning av infiltrasjonsrør skal brukes i alle vegger.

4.2 Veg

- K1-5 er offentlige felles for alle eiendommer, og ansvar for drift og vedlikehold av disse er offentlig.
- Veg FA1 har annen eierform, og er eid av eiendommene C4-C13. Disse eiendommene eier vegen i lag, og må sammen finne ordninger for drift og vedlikehold av vegen.
- Infiltrasjonssandfang med slukledning av infiltrasjonsrør brukes i alle veger.

4.3 Fortau

Fortau G1-5 skal minimum ha 2 meters bredde, og fast dekke. Opparbeiding, drift og vedlikehold er offentlig ansvar.

4.4 Gang-/sykkelveg

GS1-4 er offentlige felles gang-/sykkelveger for alle eiendommene. Opparbeiding, drift og vedlikehold er offentlig ansvar.

4.5 Gangveg

FE1 er felles gangveg, og drift og vedlikehold er offentlig ansvar.

4.6 Annen veggrunn-grøntareal

AV1-4 kan benyttes til nødvendige terrengtilpasninger i følge med anleggelse av veg.

4.7 Parkeringsplasser

- FP1 er felles parkering med 7 parkeringsplasser hvorav en er HC-parkering.
- FP2 er felles parkering med 3-4 parkeringsplasser.
- FP3 er felles parkering med 4 parkeringsplasser
- FP4 er felles parkering med 15 parkeringsplasser hvorav en av dem er HC-parkering.

4.8 Overvann

Overvann skal søkes håndtert lokalt slik at det ikke i vesentlig grad øker maksimalvannføringen og forurensingen i resipienten.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur

FG1-10 er felles for alle eiendommer, og skal opparbeides og vedlikeholdes av dette fellesskapet. Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten, og det kan ikke oppføres konstruksjoner eller bygg i områdene.

5.2 Friområde

L1 og L2 er felles friområder som skal være tilgjengelige for allmennheten, skal ikke gjerdes inn, og det kan ikke oppføres konstruksjoner eller bygg i området.

§ 6 REKKEFØLGE AV TILTAK

- Alle kommunaltekniske anlegg, fellesarealer og fellesfunksjoner tilknyttet det aktuelle byggetrinn skal være ferdig opparbeidet før første innflytting i tilhørende felt.

- Det skal utarbeides detaljplan, i henhold til Sandnes kommunes gjeldende normer for lekeplasser, som skal være godkjent av Sandnes kommune før opparbeidelsen av lekeplassene igangsettes.
- Det skal utarbeides plan for grønnstruktur som skal være godkjent av parksjefen før opparbeidelsen av planområdet starter.
- Kvartalslekeplass skal være opparbeidet før første bolig i planområdet tas i bruk.
- Sandlekeplasser skal være ferdig opparbeidet før tilhørende boliger kan tas i bruk.
- Parkering på private tomter skal være i minimum gruset stand før innflytting.
- Det skal være godkjent skolekapasitet i inntaksområdet før igangsetting av utbyggingen tillates.
- For å redusere forurensningstilførselen til Storånavassdraget må det før grave/byggearbeider igangsettes være etablert sedimenteringsanlegg eller lignende. Tekniske planer for slikt anlegg skal være godkjent av kommunen før arbeider igangsettes. Det må bygges både midlertidige anlegg for grave/anleggsperioden, og permanente anlegg for utslipp av overvann til vassdraget.
- Avskjærende grøft langs nordsiden av felt G1 og G2 må være etablert før oppstart av opparbeidningen av infrastrukturen i felt G1.
- Sedimenteringsbasseng og utjevningsbasseng før utslipp til Lonabekken må være etablert før oppstart av opparbeidningen av infrastrukturen i felt G1. Bassengene skal etableres innenfor regulert areal VA1, utenfor planområdet, med innkjørsel mellom boligfelt A og C, som vist på plankart.