

	Bestemmelser til: DETALJREGULERING FOR AU23, SKAARLIA	Plan nr. 2011116
--	---------------------------------------------------------------------	----------------------------

Dato for siste revisjon: 0.12.12
Vedtatt i bystyret: 29.01.2013

Plan 2011116
Godkjent av Sandnes bystyre
i.h.t plan- og bygn. lovens § 12-12
Den: 29.01.2013
Ordføreren i Sandnes

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for boliger.

§ 2 PLANOMRÅDET

Området reguleres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt 1)	Boligbebyggelse, Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse Renovasjon Lekeplass
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 pkt. 2)	Kjøreveg Gang- og sykkelveg Annen veigrunn, grøntareal
Grønnstruktur (§ 12-5 pkt 3)	Grønnstruktur
Hensynssoner (§ 12-6)	Frisikt

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Ved søknad om byggetillatelse må det utarbeides utomhusplan for tomten/delfeltets uteareal. Denne skal redegjøre for terrengplanering, parkeringsplasser, oppstilling av søppeldunker, postkasser, uteoppholdsareal, eventuelle boder, forstøtningsmurer og lévegger. Der søppeloppstilling er på egen tomt skal det opparbeides plass til min. 3 stk. søppeldunker.

3.2 Universell utforming

Veger, lekeareal og grøntdrag skal oppfylle retningslinjer for universell utforming hvor dette er mulig. 11 av boligene skal ivareta tilgjengelighetskrav i tekniske forskrifter.

3.3 Solforhold

Solforhold skal tilfredsstillе kommuneplanens krav.

3.4 Høyder

Påførte kotehøyder på plankartet kan ved detaljprosjektering fravikes med inntil +/- 0,5 m.

3.5 Parkering

Areal avsatt til parkering skal følge kommunens normer. Det skal legges til rette for sykkelparkering på eiendommene.

3.6 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442, samt kommunale retningslinjer (jfr. Miljøplanen) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplan. Dette innebærer at det for utendørs støyforhold på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, ikke skal overstige 55 dBA Lden. Maks lydnivå (L5AF) om natten (kl. 23-07) er 70 dBA. For innendørs støynivå er kravet 30 dBA Lden. For offentlige friområder og lekearealer for barn, skal støynivået ikke overstige 55 dBA Leq24.

Støyskjerming av området i tråd med T-1521 og støyrapport for feltet skal være gjennomført før innflytting i boligene. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftens krav.

3.7 Estetikk

Tiltaket skal tilpasses topografien på stedet.

3.8 Lévegger

Lévegger kan tillates oppført i inntil 2 meters høyde og 5 meters lengde.

§ 4 AREALBRUKSFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Boligbebyggelse, felt B1

I felt B1 kan det oppføres inntil 5 boenheter med planlagt inngang i underetasje. Boenhetene skal ha mønetak med maksimalt tillatt mønehøyde på 6 meter fra ferdig gulv i 1. etasje. Takvinkel på inntil 40 grader kan tillates.

Tillatt bebygd areal samlet for hele feltet skal ikke overstige BYA= 40 %

Parkering skjer på egen eiendom.

Garasje oppføres med flatt tak med mulighet for å benytte dette til takterrasse med utgang fra 1. etasje. Minste avstand mellom veg og garasje skal være 5 meter vinkelrett på, og 2 meter parallelt med vegen.

Boder på inntil 4 m² og maks 2,8 m høyde kan plasseres utenfor byggegrensen. De skal ha ens utforming for alle boenheter innenfor samme delfelt, og harmonere med uttrykket på boenhet både i materialitet og fargebruk.

4.1.2 Boligbebyggelse, felt B2

I felt B2 kan det oppføres inntil 5 boenheter i rekke. Boenhetene skal ha mønetak med maksimalt tillatt mønehøyde på 6 meter fra ferdig gulv i 1. etasje. Det kan tillates takvinkel på inntil 27 grader.

Tillatt bebygd areal samlet for hele feltet skal ikke overstige BYA= 40 %

Garasjene i felt B2 skal være integrert i huskroppen. Minste avstand til veg fra garasje skal være 5 meter.

Parkering skjer på egen eiendom.

Boder på inntil 4 m² og maks 2,8 m høyde kan plasseres utenfor byggegrensen. De skal ha ens utforming for alle boenheter innenfor samme delfelt, og harmonere med uttrykket på boenhet både i materialitet og fargebruk.

4.1.3 Boligbebyggelse, felt B3

I felt B3 kan det oppføres inntil 7 boenheter. Boenhetene skal ha mønetak med maksimalt tillatt mønehøyde på 8 meter fra ferdig gulv i 1. etasje. Det kan tillates takvinkel på inntil 27 grader.

Tillatt bebygd areal samlet for hele feltet skal ikke overstige BYA= 40 %

Garasjene i felt B3 skal være integrert i huskroppen. Minste avstand til veg skal være 5 meter.

Parkering skjer på egen eiendom.

Boenhetene skal i vareta tilgjengelighetskravet på hovedplanet.

Boder på inntil 4 m² og maks 2,8 m høyde kan plasseres utenfor byggegrensen. De skal ha ens utforming for alle boenheter innenfor samme delfelt, og harmonere med uttrykket på boenhet både i materialitet og fargebruk.

4.1.4 Boligbebyggelse, felt B4

I felt B4 kan det oppføres inntil to 4-mannsboliger i 2 etasjer.

Maksimalt tillatt høyde 6,5 meter fra ferdig gulv i 1. etasje. Boligbebyggelsen i felt B4 skal ha flatt tak.

Tillatt bebygd areal samlet for hele feltet skal ikke overstige BYA = 45 %

Innenfor parkeringsarealet i felt B4, kan det oppføres garasjer med høyde inntil 3,5 meter. Garasjene skal ha flatt tak.

Innenfor felt B4 kan det føres opp én bod pr boenhet innenfor vist byggesone. Bodene kan ha en maksimal byggehøyde på 2,5 meter.

Balkonger tillates bygd inntil 2 meter utenfor vist byggegrense. Balkongene skal ha tett gulv.

Leilighetene i 1 etasje skal ivareta tilgjengelighetskravet.

4.1.5 Eksisterende bolig

Maksimalt tillatt mønehøyde for eksisterende bolig kan ikke overstige kote 117.

Tillatt bebygd areal for eiendommen skal ikke overstige BYA = 35 %

4.1.6 Renovasjon

Område avsatt for renovasjon skal tilrettelegges fysisk slik at søppeldunker ikke kan hensettes i frisisiktzone. Området er felles for boligene i felt B4.

4.1.7 Lekeplass

Lekeplass er felles for boenhetene innenfor planområdet og skal opparbeides som sandlekeplass. Mellom lekeplassen og vegen skal det settes opp gjerde.

Lekeplassen skal være godkjent av kommunen før opparbeidelse.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Vegen i feltet er regulert offentlig. I krysningspunktet mellom lekeplass og turveg skal det etableres opphøyd gangfelt. Vegdekket langs lekeplassen skal utføres med annet materiale.

4.2.2 Det skal etableres fartsdempende tiltak i adkomstvegen, o_vei.
Veger, gang- og sykkelveger med tilhørende rabatter skal opparbeides etter tekniske planer som på forhånd skal være godkjent av kommunen.

4.2.3 f_Vei ved parkeringsplass P2 er felles for felt B1 – B4, samt eiendom 34/375.

4.2.4 Parkering, P1, oppføres med garasjer/carporter, og er felles for beboerne i felt B4.
Parkering, P2, er felles for felt B1 – B4.

- 4.2.5 Området avsatt til grønnstruktur opparbeides som gruset sti i bredde 1,5 meter.
- 4.2.6 Det skal etableres et opphøyd gangfelt over kommunal veg ved avslutningen av fortau, sør for adkomstvegen, og mot skolen.
- 4.2.7 Det skal tilrettelegges for ny nettstasjon innenfor fremtidig skoleområde.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Frisikt

I frisiktsonene skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV

- 6.1 Før utbyggingen finner sted, skal det foreligge dokumentasjon på at skolekapasitet for området er tilstrekkelig.
- 6.2 Støyskjerm fra krysset med Gamle Skaravei og til gnr. 34 bnr. 32 skal sikres etablert.
- 6.3 Kjøreveg, gang- og sykkelveg og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før første bolig tas i bruk.
- 6.4 Det må planlegges tiltak for å fjerne partikkelavrenning både i anleggsperioden og etterpå. Tiltak skal godkjennes sammen med tekniske planer før arbeider kan igangsettes.
- 6.5 Det skal inngås utbyggingsavtale med kommunen før opparbeiding av planområdet kan igangsettes.
- 6.6 Fartsdempende tiltak og opphøyd gangfelt skal være utført før innflytting.
- 6.7 Når veiforbindelse fra feltets adkomstveg til krysset mellom Bogafjellveien og Gamle Ålgårdsvei er etablert, skal hovedadkomsten til feltet være langs Kleivanevegen
- 6.8 Eksisterende avkjørsel til 34/375 skal stenges når området Au23 er ferdig opparbeidet.