



8 byvillaer – 100 leiligheter

Sørbøhagane

Sandnes tomteselskap, et selskap i Sandnes kommune-konsernet, anskaffer og tilrettelegger arealer for bolig, næring og offentlige formål.

www.sandnes-tomteselskap.no



SANDNES
TOMTESELSKAP

INNHOOLD

3	Universell utforming	14	Detaljregulering
4	Flyfoto	16	Plankart
6	Nær det meste	18	Bestemmelser
10	Kort om prosjektet	26	Plantegninger
12	Eksteriør	28	Kontakt

Byvilla i en spirende del av Sandnes

Sørbøhagane ligger i underkant av tre kilometer fra Sandnes sentrum. Store deler av uteområdene her blir tilrettelagt i henhold til prinsippene om universell utforming. Fordelt rundt på området kommer blant annet kunstgressbane, BMX-bane, sandvolleybaner, treningsapparater og mange lekeplasser. Det blir også tilrettelagt for bygging av barnehager, og i planen for området er det satt av plass til bydelssenter og butikker. Velkommen til Sørbøhagane!





Sandnes sentrum

E39

Hove plantesalg

Jernbane

Hoveveien

Busstopp



Tursti

I denne
bydelen
er man nær
det meste



Sørbøhagane er et helt nytt boligområde i Sandnes. Her vil et barnevennlig, miljøvennlig og trafikk-sikkert område vokse frem. Totalt skal det bygges omlag 870 boliger mellom årene 2011-25. Sørbø/Hove er et område med mange kvaliteter. Det er bynært, samtidig som det er omkranset av grønt-områder og friluftsområder, med Stokkalandsvatnet og Melshei like i nærheten.

Gode turmuligheter i nabolaget

Turområdet ved Stokkalandsvatnet er populært både for familier på søndagstur, joggere, mødre og fedre med barnevogn, hundeluftere og fuglekikkere. Om sommeren brukes badeplassene rundt vannet flittig. Gå langs Ålgårdsbanen, oppdag et rikt og fredet fugleliv, eller lek under eiketrærne i bydelslunden nordøst for vannet.



Sentrumsnært

Sandnes sentrum er ikke mer enn en kort spasertur unna, og med sykkel bruker du drøye 5 minutter. Her finner du et bredt utvalg av butikker, kaféer og kulturtilbud.

Mye for både store og små

Sørbøhagane blir et trygt sted for barn å vokse opp. Dette blir en grønn landsby der det er hyggelig og trygt både å komme og gå, være alene og sammen med andre. Det skal etableres gode gangforbindelser til buss og gang-/ sykkelforbindelse til bane. Det er lagt vekt på å skape et barnevennlig og trafikksikkert miljø, der særtrekkene fra natur og landskap ivaretas.



Jernbanestasjon, busstopp, park og ny forbindelse til E39

Fra Sørbøhagane tar det 10 minutter å gå til Ganddal jernbanestasjon og 5 minutter til Sandvedparken. Nærmeste busstopp er i Hoveveien, kun noen meter unna. Med bil har du rask tilgang til E39.



Naturopplevelser

Blant andre større turområder i nærheten, er Melsheia og Rogaland Arborét. I disse kan store og små nyte tilværelsen under både mektige trekroner og åpen himmel på et mylder av turstier.





Fortid og fremtid er tett forbundet i Sørbøhagane. Arkeologiske funn som spydspisser, smykker og rester av ildsted viser at det kan ha bodd mennesker på Hove i ca 4000 år. Nå spirer et nytt, familievennlig boligområde frem i det vakre landskapet.

Byvillaer

- Prospektet er basert på 1. gangs behandling i Sandnes kommune og det kan forekomme endringer fram til slutt behandling av plan
- Tilrettelagt for utbygging i 4. trinn (parkering)
- 12 – 15 boliger per bygg
- 20 % av leilighetene skal tilpasses førstegangsetablerere og tildeles ifølge tildelingsreglene for Sandnes tomteselskap
- Disse boligene skal selges til en lavere pris enn øvrige boliger
- Ferdig regulert tomt



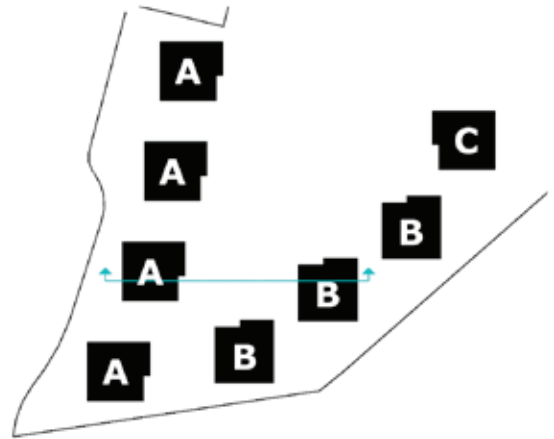
- Ingen rekkefølgekrav
- I hver blokk skal det være 35 % 3-roms, 35 % 2-roms og 30 % 4-roms.
- Vederlaget forfaller slik 10 % av total tomtesum 3 mnd etter endelig godkjent detaljreguleringsplan
- BB7 når 50 % salg er oppnådd
- BB6 og 5 når 50 % salg er oppnådd
- BB4 og 3 når 50 % salg er oppnådd
- BB2 og 1 når 50 % salg er oppnådd
- Dersom gravestart inntreffer tidligere enn 50 % salg er oppnådd forfaller tomten for dette delfeltet. Vederlaget for tomt betales senest 01.06.2019
- Skolekapasitet tilsier innflytting i 2018 og 19.



Innta hvilepuls

Med utsikt mot både sør og vest og gode solforhold vil dette bli et attraktivt sted og bo. Grønne uterom med god plass til beboere og besøkende vil legge til rette for gode naboforhold og et sosialt miljø for både liten og stor.









TEGNFORKLARING

Diverse

- Plangrense
- ▲ Inngang bygg
- Eksisterende kote 1m
- - - Ny kote 0.25m
- Takkustik
- +37.16 Ny punktthøide
- <22.00 Eksist punktthøide
- Fallretning overflatevann
- Oppstillingsplass
- ▨ Rampe
- ▧ Trapp

Vegetasjon

- Tre
- Plen/ gressmert
- ▨ Buskfelt/ blomsterbed/ høyt gress
- Takhage
- Regnbed

Kanter

- Mur
- ▨ Skråning

Overflater

- Trebelegg
- Asfalt
- Heller i permeabelt forbandt
- Grus

Møblering

- ▨ Sykkelparkering
- Nedgravd renovasjon

Vandrenn

- ▨ Grøft
- Åpen grøft
- - - Drenser
- - - Linjedrenn
- Sandfangsikum



0 10 20 30m

Revisjon	Betegnelse	Dato	Tegnet	Kontrollert	Godkjent

SKISSE



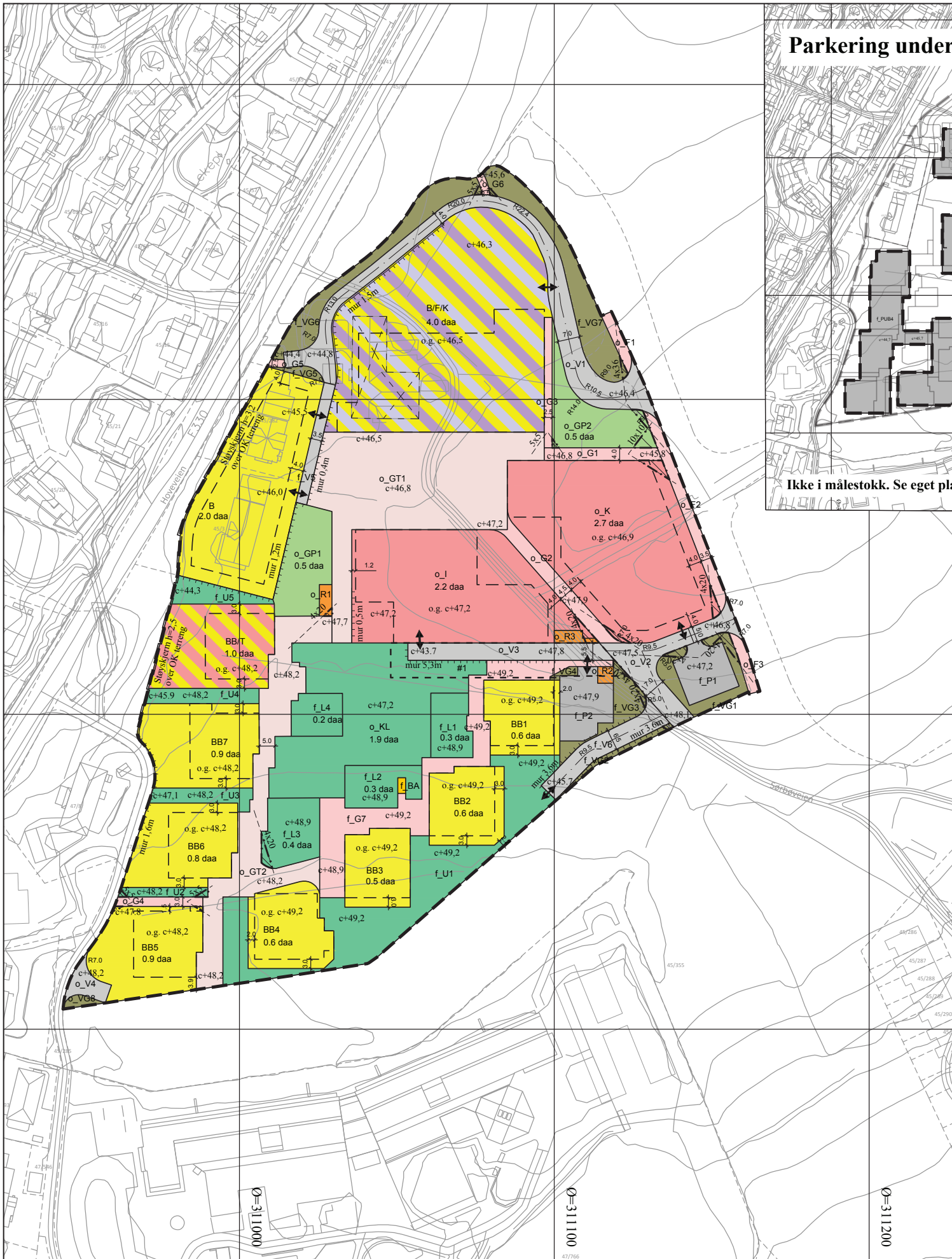
Arkitektur og Plan
 Ramboll Norge AS - Region Vest
 Sjøhagen 6 - Postboks 3063, 4095 STAVANGER

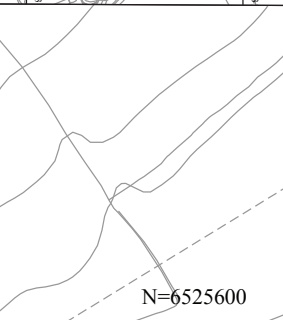
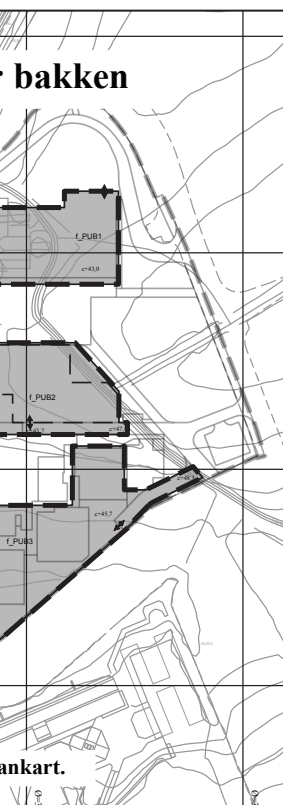
**DETALJREGULERING FOR FELT HUP
 DEL AV SØRBØ PLAN 2004306-06**

ILLUSTRASJONSPLAN

Kompleks	Bygg	Etasje	Fag	System	Type	Løpenummer	Prosjektfase	Revisjon	Status
			U			01			

Dato	20.11.15
Tegnet	KEKI
Kontrollert	EDY
Oppdragsnummer	1350000741
Dokumentansvarlig	GKH
Filnavn	LAP-3120084 byvilla.dwg
Hilletekst	1:500 (A1)





Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

	Bebyggelse og anlegg
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Institusjon
	Kirke/annen religionsutøvelse
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Kjørveg
	Fortau
	Gatetun/gågate
	Gangveg/gangareal
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsanlegg
	Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

	Park
--	------

§12-6 - Hensynssoner

	Frisikt
--	---------

§12-7 - Bestemmelseområder

	Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak
--	---

Linjesymbol

	RpGrense
	RpFormålGrense
	Regulert tomtegrense
	RpBestemmelseGrense
	RpSikringGrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktlinje
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur

Punktsymboler

	Avkjørsel
c+00,0	Kotehøyde
o.g. c+00,0	Kotehøyde overkant gulv på hovedplan
mur 0,0m	Maks høyde på mur

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Rambøll Kart og 3D
Dato for basiskart:	05.02.2015
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag:	NN1954

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:1000

0 6 12,5 19 25m



Detaljregulering Felt HUP1, del av Sørbo

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Sandnes
kommuneArealplan-ID:
2004306-06Forslagstiller:
Sørbo Hove

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato	Revisjon		
Dato	Revisjon		
Dato	Revisjon		

Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra	til		
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra	til		
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid	10.10.2012 - 25.11.2012		
Oppstartsmøte		02.05.2012	
PLANEN ER UTARBEIDET AV:		TEGNNR.	DATO
			SIGN.
		04.03.2016	RHL

Det bekrefteas at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato for siste revisjon: 17.03.2016

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg, forretning og lokalsenterfunksjoner som butikk, servicefunksjoner og mindre butikker så som kafé, frisør, blomsterbutikk, legekantor (ikke uttømmende liste), bo- og aktivitetssenter (BoAS), omsorgsboliger (PU-boliger) og kirke. I tillegg skal planen sikre gangforbindelser til friområder.

Området reguleres til følgende formål:

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

Boligbebyggelse - frittliggende boligbebyggelse
 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
 Offentlig tjenesteyting (institusjon/BoAS, kirke)
 Kombinert formål bolig/forretning/kontor
 Kombinert formål bolig/offentlig tjenesteyting
 Renovasjonsanlegg
 Bebyggelse og anlegg (Trapp)
 Lekeplasser
 Uteoppholdsareal
 Annet uteoppholdsareal

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

Kjørevei
 Fortau
 Gatetun
 Gangvei/gangareal/gågate
 Annen veggrunn – grøntareal
 Parkering

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

Park

Hensynssone (pbl § 12-6)

Frisikt

Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)

Bestemmelsesområde – anlegg- og riggområde

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

Søknad om rammetillatelse

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

Søknad om igangsettingstillatelse

Som grunnlag for søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjente tekniske planer. Tekniske planer skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av Sandnes kommune.

Teknisk plan for vei, vann og avløp, samt overvannshåndtering

Det skal utarbeides teknisk plan for hele planområdet. Planen skal legge til rette for infiltrasjon og fordrøyning av overflatevann innenfor planområdet. Formingsveileder for utbyggingsområdet skal følges ved utarbeidelse av planene.

Teknisk plan for utomhusanlegg (utomhusplan)

Det skal utarbeides teknisk plan (utomhusplan) for hele planområdet, inklusiv parkeringsarealet til butikk/lokalsenterfunksjoner, som viser plan og snitt for den ubebygde delen av området i målestokk 1:200. Det skal vises prinsipper for behandling av overvann og flomvann. Det skal utarbeides et dimensjoneringsnotat for overvann som grunnlag for konkret forslag til valg av belegg på gater og parkeringsplasser, samt dimensjonering (antall m²) og plassering av regnbed. Notatet skal utarbeides i samarbeid med Bymiljø og vise tiltaksplan ved etappevis utbygging. Formingsveileder for utbyggingsområdet skal følges ved utarbeidelse av planene.

Krav til samlet søknad om tillatelse til tiltak

Det skal utarbeides samlet søknad for lavblokkene på felt BB1 – BB2.
 Det skal utarbeides samlet søknad for lavblokkene på felt BB3 – BB4.
 Det skal utarbeides samlet søknad for lavblokkene på felt BB5 – BB6.
 Det skal utarbeides samlet søknad for lavblokkene på felt BB7 – BB/T.
 Det skal utarbeides samlet søknad for kombinert formål på felt B/F/K.

§ 2.2 Utforming og estetikk

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på god landskapstilpasning. Intensjonene i illustrasjonsplanen skal følges. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Bebyggelsen skal gis en enhetlig utforming, materialbruk og fargesetting i samsvar med utarbeidet formingsveileder datert 28.10.2009, samt formingsveileder for byvillaoområdet datert 09.11.2015. Det skal vektlegges at

overdekket sykkelparkering får en utforming i tråd med det bygg sykkelparkeringen hører til.

§ 2.3 Utnyttelse

Arealer under bakken skal ikke regnes med i utnyttelsesgrad BRA gitt i bestemmelsene. Gesimshøyden skal måles fra overkant gulv på hovedplan, 1. etasje.

§ 2.4 Parkering

Bilparkering for den enkelte boenhet og BoAS skal løses i fellesanlegg under bakken. Parkeringsdekningen skal være 1 bilplass pr. boenhet. I tillegg anlegges 0,2 gjeste-parkeringsplasser pr. boenhet på bakkeplan. 5 % av parkeringsplassene i fellesanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. 10 % av parkeringsplassene i felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for lading av elbil.

Det skal settes av plass til 3 sykler pr. boenhet og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA forretning, kontor og tjenesteyting. Minimum 1 av sykkel-parkeringsplassene for hver av boenhetene skal etableres med overdekning ved inngangsparti på bakkeplan. Det tillates sykkelparkering i to høyder i parkeringskjeller.

§ 2.5 Støyskjerming

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplaner (T-1442) og støyrapport 10448108-1-R02 datert 22.10.2015 fra Sinus skal legges til grunn for gjennomføring av avbøtende støytiltak.

Det må foretas nærmere vurderinger av tiltaksomfang i en detaljerende fase av prosjektet. For boliger som har fellesarealer nær fasade må det også gjennomføres fasadetiltak etter egne krav. For felt BB6, BB7 og BB/T må takterrasser og eventuelle balkonger mot vest ha tett rekkverk. For boliger innenfor felt B/F/K må det påregnes tett rekkverk på takhage/mot nærlekeplass, samt fasadetiltak utover vanlig byggestandard.

§ 2.6 Overvannshåndtering

Notat 05.10.2015 vedrørende håndtering av overvann samt flomveier skal legges til grunn ved utarbeidelse av tekniske planer. Overvann og takvann skal håndteres innenfor planområdet med lokal infiltrasjon og fordrøyning, og disponeres gjennom tiltak slik som regnbed og permeable flater. Det kan velges alternativ til gummiunderlag på lekeplassene. Takvann skal ledes til offentlig are-

al (kvartalslekeplass og gatetun) med åpen løsning. Det bør etableres grønne tak på butikk (dagligvarehandel) og BoAS.

Belegning med permeable dekker og parkeringsplassene skal ha en svak helning mot grøntområder.

En etappevis utbygging skal inneholde enkle tiltak som ivaretar overvannshåndtering. Utbyggingen skal ikke medføre økt avrenningsintensitet eller forurensningsbelastning på eksisterende system og resipient (Stokkelandsvannet/Storånavassdraget) i forhold til dagens situasjon. Dette gjelder både i anleggsfasen og etter at anlegget er tatt i drift.

§ 2.7 Den ubebygde del av tomta

Felles lek- og uteoppholdsareal som ligger over parkeringskjeller/betongdekke skal ha underbygget areal med bæring som er dimensjonert for akseltrykk for lastebil og som kan tåle en jordoverdekning på minimum 120 cm.

Høyder tillates justert med inntil 1,0 meter.

Murer inntil 1 meter tillates plassert i felles uteoppholdsareal/grøntareal samt lekeareal for å ta opp høydeforskjeller. Maksimum høyder på mur er målt fra laveste terrenghøyde.

§ 3 AREALBRUKSFORMÅL

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr.1)

Fellesbestemmelser

Innenfor områdene regulert til blokkbebyggelse, kombinert formål bolig/tjenesteyting samt kombinert formål bolig/forretning/kontor kan det samlet etableres maksimalt 130 boenheter.

Høyder tillates justert med inntil 1,0 meter.

Det tillates oppført takterrasser som skal benyttes til uteopphold.

Léskjermer, overdekket sykkelparkering og innhegninger skal gis en helhetlig utforming og harmonisk fargesetting innenfor hvert delfelt.

Takoppbygg for teknisk rom og heissjakter tillates etablert inntil 2,0 meter over maks tillatt gesimshøyde.

§ 3.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende boligbebyggelse, B

Innenfor felt B er det eksisterende eneboligbebyggelse. Innenfor området tillates eksisterende bebyggelse gjenoppført. Det tillates bygging innenfor de regulerte byggegrenser. Boder tillates oppført utenfor byggegrensene. Ved søknad om fortetting innenfor feltet skal dette utføres iht. enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplan for Sandnes.

Tillatt BYA 75 %.

Maksimum tillatt gesimshøyde er 15,0 meter over planert terreng på o_GT1.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse, BB1 – BB4

Innenfor regulerte byggegrenser kan det oppføres lavblokk/byvilla. Lavblokkene tillates oppført med inntil 16 boenheter pr. enhet/lavblokk.

I hver lavblokk skal 35 % være 3-roms leiligheter, 35 % skal være 2-roms og 30 % skal være 4-roms.

Maksimum tillatt gesimshøyde er 18,0 meter regnet fra overkant gulv på hovedplan, 1. etasje.

Maks BRA for BB1 = 1600 m²
Maks BRA for BB2 = 1600 m²
Maks BRA for BB3 = 1600 m²
Maks BRA for BB4 = 1600 m²

2/3 av fasaden tillates kraget ut over f_G7 med inntil 2,0 meter fra 2. etasje og oppover. Fasade på BB1 kan ikke krages ut mot nord.

Hver boenhet skal ha egen balkong. Leiligheter som ikke har sør- eller vestvendt balkong skal ha balkong mot både nord og øst. Balkong med eventuelt søyler og fundamenter tillates plassert inntil 2,0 meter utover byggegrense. Det kan tillates etablert balkonger utkraget over gangareal (f_G7) og gatetun (o_GT2) der dette ikke er til hinder for utrykningskjøretøy o.l. Søyler tillates ikke plassert ned i offentlig gatetun.

Fri høyde under utkrager skal være min. 3,0 meter.

§ 3.1.3 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse, BB5 – BB7

Innenfor regulerte byggegrenser kan det oppføres lavblokk/byvilla. Lavblokkene tillates oppført med

inntil 12 boenheter pr. enhet/lavblokk.

I hver lavblokk skal 35 % være 3-roms leiligheter, 35 % skal være 2-roms og 30 % skal være 4-roms.

Maksimum tillatt gesimshøyde er 15,0 meter regnet fra overkant gulv på hovedplan, 1. etasje.

Maks BRA for BB5 = 1300 m²
Maks BRA for BB6 = 1300 m²
Maks BRA for BB7 = 1300 m²

2/3 av fasaden tillates kraget ut over o_GT2 med inntil 2,0 meter fra 2. etasje og oppover.

Hver boenhet skal ha egen balkong. Leiligheter som ikke har sør- eller vestvendt balkong skal ha balkong mot både nord og øst. Balkong med eventuelt søyler og fundamenter tillates plassert inntil 2,0 meter utover byggegrense. Det kan tillates etablert balkonger utkraget over gatetun o_GT2 der dette ikke er til hinder for utrykningskjøretøy o.l. Søyler tillates ikke plassert ned i offentlig gatetun.

Fri høyde under utkrager skal være min. 3,0 meter.

§ 3.1.4 Offentlig institusjon/BoAS, o_I

Innenfor o_I skal det etableres bo- og aktivitetssenter (BoAS). Området kan benyttes til BoAS og tilknyttede funksjoner som legesenter, dagsenter, fysioterapi, o.a.

Maksimum gesimshøyde er 17,0 meter fra overkant gulv på hovedplan, 1. etasje.

Maks tillatt BRA er 4900 m².

Bygningen skal artikuleres slik at volumet blir brutt opp, og utformes i samspill med terrenget utenfor som er forankret i en egen utomhusplan.

Arealet som ligger utenfor byggegrense mot o_G2 i nordøst skal opparbeides for av- og påstigning og varelevering. Utomhusplan og opparbeidelsen av arealene utenfor byggegrense skal danne en helhet i forhold til plan og opparbeidelse av o_GT1, o_GT2 og o_G2.

Det skal settes av areal for sykkelparkering ved inngangspartiet.

Det skal etableres trekke mellom byggegrense

og o_G2.

I påvente av realisering av BoAS skal tomten opparbeides som et enkelt midlertidig grøntområde.

§ 3.1.5 Kirke, o_K

Området skal benyttes til kirke/forsamlingslokale.

Maks tillatt BRA er 2500 m².

Kirkebygget skal ligge med retning øst-vest og artikuleres slik at volumet blir brutt opp. Byggets 1. etasje mot gatetun o_GT1 i vest skal utformes slik at inngangsparti og publikumsareal innenfor blir godt synlig utenfra.

Teknisk rom skal integreres i bygningskroppen, og tillates ikke over tak.

Arealet som ligger utenfor byggegrense mot o_G2 i sørvest skal opparbeides for varelevering og adkomst og snuplass for biler i prosesjon fra kirken. Utomhusplan og opparbeidelsen av arealene utenfor byggegrense skal danne en helhet i forhold til plan og opparbeidelse av o_GT1 og o_G2.

Det skal settes av areal for sykkelparkering ved inngangsparti.

Parkeringsplass for kirken skal løses innenfor avsatt areal for kirke, sør på tomten. Adkomst til parkeringsplass skal skje fra o_V2.

Det skal etableres 6 parkeringsplasser. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være dimensjonert for bevegelsehemmede. Nøyaktig plassering av parkeringsplass tillates avklart i byggesak.

Det skal etableres trerekke mellom byggegrense og o_G2.

I påvente av realisering av kirkebygget skal tomten opparbeides som et enkelt midlertidig grøntområde.

§ 3.1.6 Kombinert formål bolig/forretning/kontor, B/F/K

Fellesbestemmelser

Innenfor formålet er det tillatt å etablere boliger, dagligvarehandel og lokalsenterfunksjoner.

Maks tillatt BRA for 1.etg. i felt B/F/K er 2150 m² (inkl. rampe til parkeringskjeller).

Maksimum gesimshøyde på bygget er 15,0 meter fra overkant gulv på hovedplan, 1.etasje. I tillegg skal det etableres lévegg/støyskjerm rundt takterrassen som harmonere arkitektonisk med fasaden.

Bygningen skal dimensjoneres slik at det oppnås en god terrengtilpasning og artikuleres slik at volumet blir brutt opp. Det må være sammenheng mellom fasade i 1. etasje og leilighetsetasjene over, slik at det oppfattes som samme bygg.

Den delen av bygningen som vender mot nordvest skal ha en mindre andel vinduer som synliggjør virksomheten bak.

Skilting skal utføres i henhold til kommunens gjeldende skilt- og reklame-bestemmelser. Det tillates kun én firmalogo per virksomhet på fasaden mot Hoveveien i vest og på fasaden mot nord.

Bygningens 1. etasje mot gatetun i sør skal utformes med en publikumsaktiv fasade på dagligvarehandel og lokalsenterfunksjoner, slik at inngangspartiet og publikumsarealet innenfor blir godt synlig utenfra, og samtidig skaper en god adkomst via gatetun.

Bygningens 1.etasje skal ha adkomst og inngang fra henholdsvis gatetun o_GT1 i sør og fra parkeringsplass i nord.

Innenfor B/F/K skal det etableres 41 parkeringsplasser for besøkende og ansatte til dagligvarehandel og lokalsenterfunksjonene, hvor 3 av plassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede og plasseres ved inngangspartiet i nord. 10% av parkeringsplassene skal opparbeides og tilrettelegges for lading av elbil. Gjesteparkering for boenhetene over butikk kan etableres innenfor parkeringsarealet til dagligvarehandel.

Det skal settes av plass på bakken til 36 sykkelparkeringsplasser for boenhetene over dagligvarebutikk, og 18 plasser i parkeringskjeller.

Mur mot Hoveveien i nord, i overgangen parkeringsplass for butikk og adkomstvei til felt B skal etableres som natursteinsmur.

Dagligvarehandel

Maks tillatt BRA er 1600 m² for areal for dagligvarehandel på bakkeplan. Areal for lager, pauserom og tekniske rom er ikke inkludert i BRA.

Maksimum gesimshøyde på dagligvarehandel er 7,0 meter fra overkant gulv på hovedplan, 1.etasje, inklusiv oppbygging for uteopphold på taket og eksklusiv støyskjerm.

Dagligvarehandel skal etableres i 1. etasje, på samme nivå som gatetun.

Det skal oppføres takterrasse over dagligvarehandel som felles uteoppholdsareal for boenhetene over dagligvarehandel med sandlekeplass på minimum 150 m².

Varelevering til dagligvarehandel skal skje via o_V1 og parkeringsplassen til leveransedelen på vestsiden av bygget. Fasaden på leveransedelen av dagligvarehandel skal være utformet slik at all varelevering og avfallshåndtering integreres som del av bygningskroppen, eller er avskjermet på annet estetisk tilfredsstillende vis. Utvendig lagring eller plassering av containere tillates ikke.

Lokalsenterfunksjoner

Funksjoner innenfor formålet skal ha publikumsrettede servicefunksjoner og mindre butikker så som kafé, frisør, blomsterbutikk, legekontor (ikke uttømmende liste), i tråd med gjeldende kommuneplans bestemmelser. Næringsformene skal etableres i 1.etasje, på samme nivå som gatetun o_GT1 og henvende seg mot offentlig gatetun. Inngang til lokalsenterfunksjonene skal være fra gatetunet.

Maksimum tillatt BRA er 300 m².

Varelevering til lokalsenterfunksjonene tillates enten fra leveransedelen til dagligvarehandelen eller fra gatetun o_GT1.

Bolig

Det tillates etablert inntil 18 boenheter i bygnings 2. og 3. etasje.

Minst 30 % av boenhetene innen felt B/F/K skal være 3-roms eller større.

Maksimum tillat BRA er 2000 m².

§ 3.1.7 Kombinert formål blokkbebyggelse/offentlig tjenesteyting, BB/T

Innenfor BB/T er det tillatt å etablere boenheter og offentlig tjenesteyting/PU-boliger. Det kan etableres inntil 12 boenheter, inklusiv PU-boliger.

Maks BRA for BB/T = 1300 m².

For BB/T gjelder for øvrig bestemmelsene som for felt BB5 – BB7.

§ 3.1.8 Renovasjonsanlegg

Formålet skal benyttes til nedgravde avfallskontainere.

O_R1 og o_R2 er felles for boenhetene innenfor felt BB1 – BB7, BB/T og B/F/K.

O_R3 er felles for BoAS og kirke.

For forretning/lokalsenterfunksjoner skal det etableres egne rom for avfall integrert i byggene. Fri bredde døråpning skal være minimum 1,2 meter.

§ 3.1.9 Bebyggelse og anlegg

Trapperom (T) skal inneholde innsatsvei for branntrykning med trappeforbindelse mellom f_L2 og parkeringsanlegget PUB2. Maksimalt tillatt høyde er 4,0 meter.

§ 3.1.10 Lekeplasser

Kvartalslekeplass, o_KL

Kvartalslekeplassen o_KL er offentlig, og skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan.

Det skal tilrettelegges for kjørbart belegg i nødvendig omfang innenfor o_KL for utrykningskjøretøy.

Sandlekeplasser

Lekeplassene skal være felles og opparbeides iht. godkjent utomhusplan.

F_L1 er felles for BB1 og BB2

F_L2 er felles for BB3 og BB4

F_L3 er felles for BB5 og BB6

F_L4 er felles for BB7 og BB/T

Det skal tilrettelegges for kjørbart belegg i nødvendig omfang innenfor f_L1 – f_L4 for utrykningskjøretøy.

§ 3.1.11 Uteoppholdsareal

Arealene skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan.

f_U1 er felles for BB1, BB2, BB3 og BB4

f_U2 er felles for BB6

f_U3 er felles for BB7

f_U4 er felles for BB7 og BB/T

f_U5 er felles for BB/T

Gjennom f_U1 skal det etableres gangforbindelser fra kvartalslekeplass o_KL til tilgrensende friområde FR4 i sør.

For områdene f_U1, f_U2, f_U3 og f_U4 skal deler av grøntområdet etableres over parkeringskjeller.

§ 3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

§ 3.2.1 Kjørevei

O_V1 skal benyttes som adkomst til parkeringskjeller PUB1, felt B/F/K og felt B. I tillegg er den adkomst for renovasjonsbil og varelevering til dagligvarehandel og lokalsenterfunksjoner.

O_V2 skal benyttes som adkomst til parkeringskjellerne PUB2, PUB3 og PUB4, samt til kirke og nettstasjon innenfor FR4. I tillegg er den, via o_G2, adkomst til hovedinngang til BoAS og kirke, samt renovasjonsbil.

O_V3 skal benyttes som adkomst til parkeringskjeller PUB2.

O_V4 er snuhammer som skal dimensjoneres for brannoppstillingsplass for BB5. Krav om opparbeiding av o_V4 ivaretas gjennom reguleringsbestemmelsene til plan 2012136, og gjennom rekkefølgekrav i denne plan.

F_V5 er felles adkomstvei for boligene i felt B.

F_V6 skal benyttes som adkomst til parkeringskjeller PUB3 og PUB4, og er felles for boligene i felt BB1 – BB7 og BB/T.

Det skal planlegges trygge og oversiktlige kryssingspunkt med gangvei, som markeres spesielt i dekke.

§ 3.2.2 Fortau

O_F1 – o_F3 er offentlig fortau. Der hvor fortau krysser kjørevei skal det etableres trafikksikre kryssingspunkt.

§ 3.2.3 Gatetun

O_GT1 og o_GT2 skal opparbeides for allmenheten etter teknisk plan godkjent av gjeldende myndighet. Områdene skal opparbeides som gatetun prioritert for fotgjengere. O_GT1 opparbeides med innslag av grønt.

Over o_GT1 tillates nødvendig varelevering for lokalsenterfunksjoner, samt innkjørsel for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy.

§ 3.2.4 Gangvei / gangareal / gågate

O_G1 – o_G6 er offentlige gangveier og skal opparbeides etter godkjent teknisk plan.

O_G2 skal opparbeides som gangvei prioritert for fotgjengere. O_G2 skal utformes med samme materiale som for gatetunet o_GT1.

Varelevering, utrykning, av- og påstigning til BoAS og kirke, prosesjon i forbindelse med kirken, tillates over o_G2.

F_G7 er felles gangvei for boligene i felt BB1 – BB4.

§ 3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal

F_VG1, f_VG2, f_VG3 og f_VG4 er felles for felt BB1–BB7 og BB/T. Annen veggrunn grøntareal skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan.

F_VG5, f_VG6 og f_VG7 er felles for felt B/F/K. F_VG6 og f_VG7 skal opparbeides slik at en gjennom terrengforming og bruk av vegetasjon i form av busker og oppstammede trær bryter opp og rammer inn parkeringsplassen innen delfelt B/F/K.

§ 3.2.6 Parkering

Gjesteparkering

For BB1 – BB7 og BB/T skal det anlegges til sammen 23 felles gjesteparkeringsplasser inkl. 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede på bakkeplan ved adkomsten til området (f_P1 og f_P2).

§ 3.2.7 Parkeringsanlegg

Parkering under bakken, PUB1

Parkering for boenhetene på B/F/K, samt gjesteparkering for disse skal løses i parkeringsanlegg under bakken.

Sportsboder og sykkelparkering tillates plassert i parkeringskjeller.

Parkering under bakken, PUB2

Parkering for besøkende og ansatte til BoAS skal løses i parkeringsanlegg under bakken. Det skal etableres minimum 30 parkeringsplasser. 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede og plasseres i tilknytning til heis.

Sykkelparkering tillates plassert i parkeringskjeller.

Dekket på eventuelt underbygd uteoppholdsareal skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på minimum 120 cm.

Parkering under bakken, PUB3 og PUB4

Parkering for boenhetene i felt BB1 – BB7 og BB/T, samt ansatte til PU-boligene i felt BB/T skal løses i parkeringsanlegg under bakken. For PU-boliger skal 10 % av parkeringsplassene være tilrettelagt for bevegelsehemmede.

Sportsboder og sykkelparkering tillates plassert i parkeringskjeller.

Dekket på eventuelt underbygd uteoppholdsareal skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på minimum 120 cm.

§ 3.3 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.3)

§ 3.3.1 Park

Park o_GP1 og o_GP2 er offentlige og skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan.

§ 3.4 HENSYNSSONE (PBL § 12-6)

§ 3.4.1 Sikringssone - frisikt

I planområdet er det vist frisiktssone. Denne skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær og søyler tillates innenfor frisiktssone.

§ 3.5 BESTEMMELSESONRÅDE

§ 3.5.1 Anlegg- og riggområde #1

Deler av kvartalslekeplassen og f_G7 som ligger inntil nedkjørselen til BoAS kan brukes som midlertidig anleggsområde i forbindelse med anlegging av o_V3. Når veganlegget er ferdigstilt opphører formålet midlertidig anleggsområde, og kvartalslekeplassen og f_G7 skal ferdigstilles i sin helhet.

§ 4 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 12-7 nr.10)

§ 4.1 Skolekapasitet skal dokumenteres før igangsettingstillatelse gis.

§ 4.2 Før brukstillatelse gis for boligene skal nødvendige støyskjermingstiltak være ferdigstilt iht. støyrapport datert 22.10.2015.

§ 4.3 Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger

innenfor planområdet skal tilhørende parkeringsplasser for bil og sykkel være opparbeidet iht. krav gitt under § 4.15.

§ 4.4 Grøntarealer/lekearealer, inklusiv lekeplass innen delfelt B/F/K, skal være ferdig opparbeidet ut fra utbyggingstrinn i henhold til krav gitt under § 4.15.

§ 4.5 Kvartalslek skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for siste felt innenfor BB1 – BB/T.

§ 4.6 Trekker/allè langs o_G2 skal være etablert/plantet før det gis brukstillatelse på tilhørende BoAS o_I og kirke o_K.

§ 4.7 Gangvei f_G7 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for siste felt innenfor BB1 – BB4.

§ 4.8 Gatetun o_GT2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for siste felt innenfor BB5 – BB/T.

§ 4.9 Gatetun o_GT1 skal være ferdig opparbeidet med grøntareal før det kan gis brukstillatelse for siste felt B/F/K, o_K og o_I.

§ 4.10 O_R1 eller o_R2 skal være ferdigstilt før innflytting i første boenhet.

§ 4.11 Brannoppstillingsplass på o_V4 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for BB5.

§ 4.12 Ved etappevis utbygging av området skal det tas hensyn til de områdene på feltet som allerede er utbygd.

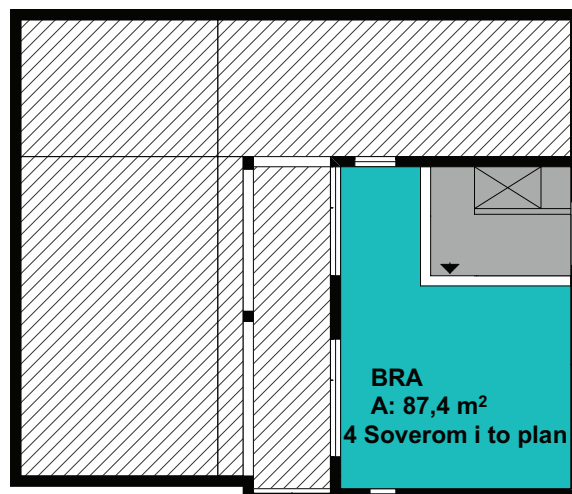
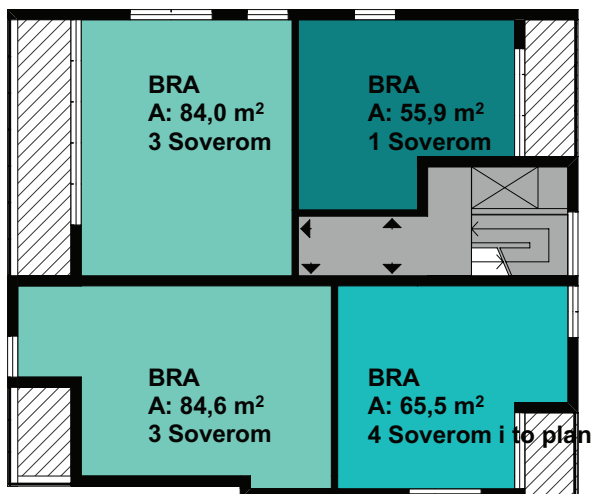
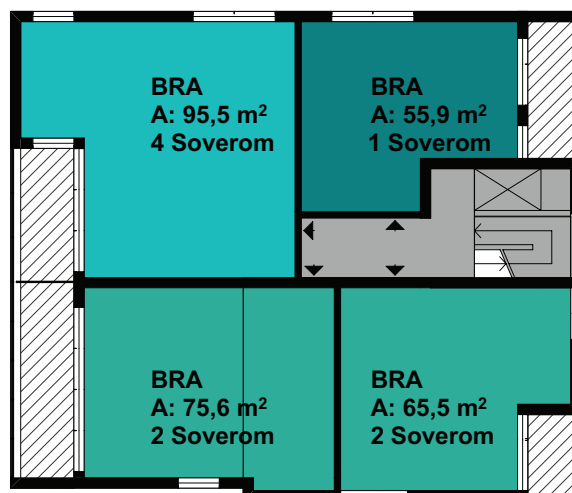
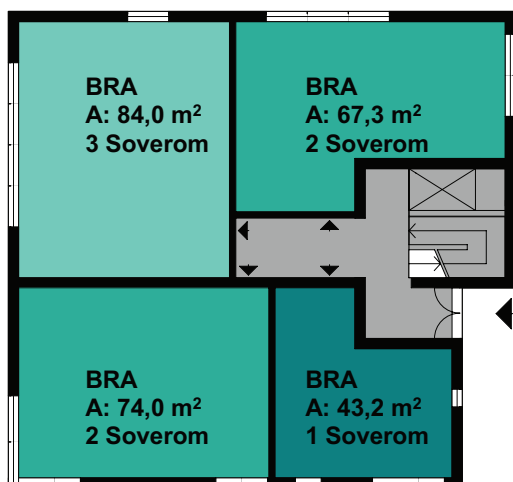
§ 4.13 Ved en samlet utbygging av BB1 – BB7 og BB/T skal de samme krav som er gitt ved en etappevis utbygging innenfor lekeplasser, parkeringsplasser, veier, uteoppholdsareal og renovasjonsareal være ferdigstilt i sin helhet før det gis brukstillatelse

§ 4.14 Friområde FR4 i plan 2004106 skal opparbeides og ferdigstilles i takt med utbygging av område HUP1.

§ 4.15 I tabellen nedenfor er det angitt hvilke formål som skal være opparbeidet ved utbygging av de ulike felt.

Byvilla – type A

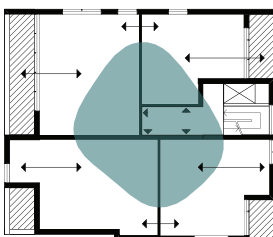
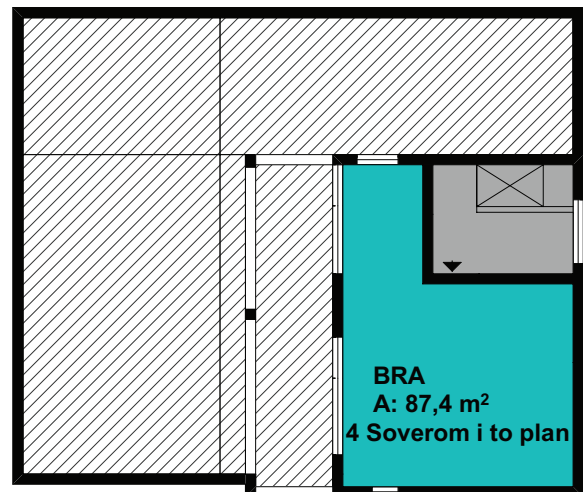
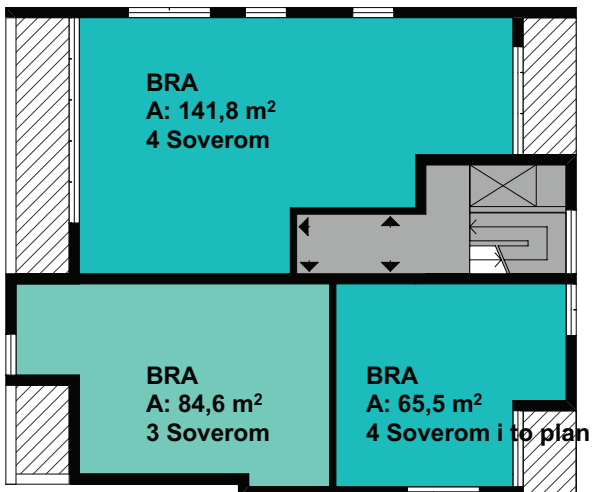
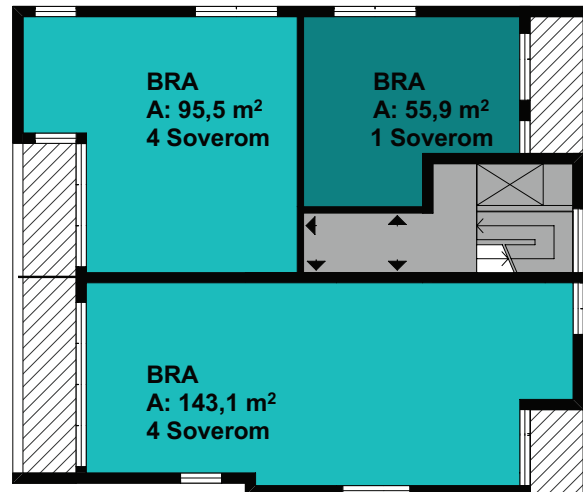
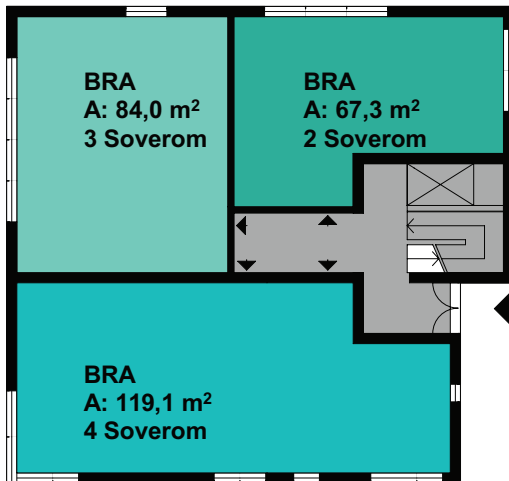
LEILIGHETSSTØRRELSER



Byvillaen inneholder mange ulike måte å sette leiligheter sammen alt etter hvilke størrelser man ønsker. Vi serrer for oss et konsept, der en kan slå leiligheter sammen eller noen kan ha en utleie del. Tabellen til høyre viser fordelingen av leilighetstypene fra planen øverst samt antall kvadratmeter.

Byvilla – type A

ALTERNATIVE LEILIGHETSSTØRRELSER



1 Soverom	Antall: 3	Areal: 43,2 - 55,9 m ²	Total leilighets m ² : 155 m ²
2 Soverom	Antall: 4	Areal: 65,5 - 75,6 m ²	Total leilighets m ² : 282,4 m ²
3 Soverom	Antall: 3	Areal: 84,0 - 84,6 m ²	Total leilighets m ² : 252,6 m ²
4 Soverom	Antall: 2	Areal: 95,5 - 152,9 m ²	Total leilighets m ² : 248,4 m ²



Kontakt:

ÅGE KOLSTØ, PROSJEKTLEDER

age.kolsto@sandnes.kommune.no

Dir tlf. 51 33 57 16 | Mobil 908 93 968

Sandnes tomteselskap KF | Havnegata 15, 4306 Sandnes

