

# SANDNES KOMMUNE

## Reguleringsbestemmelser for:

jf plan- og bygningslovens (pbl) § 26

## Reguleringsplan for del av Sørbo Plan 2004106

### § 1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

### § 2 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg, barnehager forretninger og kommunalteknisk anlegg.

Planen skal også sikre friområder og friluftsområder med turveier og gangveiforbindelser.

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Bebyggelsesplaner

Før søknad om byggetillatelse blir behandlet, må det for områder og delfelt foreligge godkjent bebyggelsesplan med tilhørende godkjente tekniske planer og landskapsplan. Dette gjelder ikke for A1 og A2. Planene skal ta hensyn til og tilpasses tilgrensende områder. Bebyggelsen skal søkes basert på miljø- og ressursmessig helhetstenkning og gjøre rede for tomteinndeling, plassering av bygninger, adkomst, grønnstruktur, parkeringsanlegg over og under bakken, avfallshåndtering, sandlekeplasser, kvartalslekeplasser, materialer, levegger, utendørsboder, sykkelparkering og støytiltak. Det skal klart skilles mellom privatreal, fellesareal og offentlig areal.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal nødvendige sikringstiltak mot radon vurderes og innarbeides i bestemmelsene.

Offentlige gangforbindelser og turveier vist på plankart skal medtas og forbindelser til underganger, bussholdeplasser, skoler, barnehager og lokalsenter skal sikres. Det skal sørges for tilknytning til de eksisterende og nye gangveiene i friområder og friluftsområder. Tilknytning til eksisterende tråkk skal forbli tilgjengelig.

Både eksisterende og ferdig planert terreng skal vises på kotert plan. Nødvendig areal for energisentral og pumpestasjon skal vises på bebyggelsesplanen.

For all planlegging og opparbeidelse av området skal Sandnes kommunes normer og retningslinjer legges til grunn. Krav om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av utearealer, garasjeanlegg og adkomstsoner.

#### 3.2 Landskap, terrengbehandling og eksisterende vegetasjon

Det skal utarbeides landskapsplan for opparbeidelse av offentlige friområder i takt med utbyggingen i henhold til Sandnes kommunes normer. Inngrep i eksisterende terreng skal i størst mulig grad bearbeides slik at det danner en naturlig overgang til tilgrensende områder, og de store linjene i landskapet skal tilstrebes bevart. Ved inngrep som forårsaker store høydeforskjeller over kortere avstander skal legges vekt på gode løsninger og god utforming i detaljeringsnivå.

Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal utarbeides landskapsplan som skal vise eksisterende og ny vegetasjon i sammenheng, som skal danne grønnstrukturen i området.

### **3.3 Parkering**

Parkeringsplasser skal opparbeides etter Sandnes kommunes parkeringsvedtekt som skal gjelde i sin helhet.

### **3.4 Lekeplasser og friområder**

Det skal utarbeides landskapsplan for lekeplasser i byggeområder og friområder. Planer skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av Sandnes kommune før byggestart. Krav om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av lekeplasser og friområder.

Sentralt lekefelt: Det skal etableres sentralt lekefelt i FR 2 og FR 5, (se reguleringsplan 2004106). Lekefeltet skal tilrettelegges for større barn og unge med muligheter for lek og idrett som for eksempel volleyball, terrengsykkel, skatebane, rulleskøytebane, akebakke eller lignende.

Balløkker: Det skal opparbeides balløkker for planområdet i FR2, FR 4 og FR5.

Kvartalslekeplasser: Det skal opparbeides kvartalslekeplass i følgende felt, det første feltet som bygges ut skal inneholde kvartalslekeplassen:

B01 eller B03.

B02 eller B04

B05

B06 eller B07

B11 eller B12

B09 eller B10 eller B13

Kvartalslekeplassene er felles for tilgrensende felt. Det opparbeides kvartalslekeplass i felt HUP 1 dersom det planlegges mer en 20 boliger på feltet.

Sandlekeplasser: Antall og størrelse skal være iht. kommunens norm.

### **3.5 Støyskjerming**

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 og Sandnes kommune sine retningslinjer for støy, ref. miljøplanen, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Dette innebærer at det for utendørs støyforhold på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk ikke skal overskride 55dBA. Maks lydnivå(L5AF) om natten (kl.23-07) er 70dBA.

For innendørs støynivå er planleggingsmålet 30 dBA. For offentlige friområder og felles lekeareal for barn, skal støynivået ikke overskride 55 dBA Leq24.

Støyskjerpende tiltak:

Støyskjerming kan skje som kombinasjon av støyskjem/voll og bruk av bebyggelse. Det vises til rapport 448100-4-R01 Sørbø Sør Trafikkstøyvurdering revisjon 4 datert 15.05.08 for høyder på støyskjermingstiltak. Det er i støyrapport fra Sinus gjort beregning av anslåtte skjermingshøyder for områder langs vei 1 og vei 2. Ved etablering av støyskjem langs bru på E39 skal det gjennomføres sikringstiltak mot kryssende underliggende gangveiforbindelse.

Støyskjermingstiltak langs E39 er beregnet for en trafikkmengde på 25.000, fremskrevet til år 2020, og for utvidelse av E39 til 4 felt.

Fasadetiltak og lokale skjermer:

For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene likevel får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene i rundskriv T-1442, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen, dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille kravene til støynivå på uteplass (55 dBA

Lden) eller til innendørs støynivå (30 dBA LpAeq24t). Der de stedlige forhold gjør det mulig, bør minst 50% av arealet på den støyskjermede uteplassen ha soleksponering kl. 1500 ved vårjevndøgn. Dersom støynivå utenfor soveromsfasade/vindu overstiger Lden 60 dBA vil det gis tilbud om balansert (mekanisk) ventilasjon for hele boligen.

Det skal redegjøres og dokumenteres for støyforhold i bebyggelsesplaner og ved byggemelding. Innen det første året etter innflytting på feltene HUP1, B01, B03, B10 og B13 skal det for hvert delfelt, dersom det er behov for det, foretas kontrollmåling på 10% av boenhetene samt friområdene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

### **3.6 Behandling av overvann**

Planområdet befinner seg ovenfor Stokkelandsvannet og er en del av nedbørsfeltet til Storånassvassdraget som munner ut i Indre Vågen. Vassdraget skal behandles som et vernet vassdrag. For å hindre avrenning og forurensningstilførsler både i anleggsperioden og etterpå skal det etableres tiltak for infiltrasjon og / eller sedimentering av vann som deretter ledes til vassdraget.

Det skal for området som helhet og for det enkelte delfelt legges til rette for Lokal overvannshåndtering som en kombinasjon av åpen og lukket løsning. Norvars rapport 144/2005 skal legges til grunn for planleggingen. Planer skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Sandnes kommune.

Overvannet skal gis en miljømessig håndtering der en spesielt for vann fra Trafikkarealer vurderer tiltak for fjerning av partikulært materiale.

Tiltak for fordrøyning kan legges inn i regulerte friområder

### **3.7 Skolekapasitet**

Ved utbygging av boliger må det dokumenteres at det er tilstrekkelig skolekapasitet på barne- og ungdomstrinnet i inntaksområdet.

### **3.8 IVAR ledning - Algårdkloakken**

Innenfor et område på 4m til hver side for senterlinje rør som visst på plankart, tillates det ikke oppført konstruksjoner, anlegg, fyllinger eller foretaes graving uten godkjenning fra IVAR.

### **3.9 Avløpsledning**

Innenfor et område på 4m til hver side for senterlinje rør som visst på plankart, tillates det ikke oppført konstruksjoner, anlegg, fyllinger eller foretaes graving uten godkjenning.

### **3.10 Høyspent kabeltrase**

Innenfor markert byggeforbudsone og faresone, tillates det ikke oppført konstruksjoner, anlegg, fyllinger eller foretaes graving uten godkjenning.

### **3.11 Fordeling av verdier og kostnader**

Fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor planområdet kan skje i henhold til jordskifteloven §2 bokstav h, jf. §5 annet ledd.

## **§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG B01 TIL OG MED B13**

### **4.1 Formål**

Områdene reguleres til bolig med tilhørende garasjer, hager, lekeplasser, adkomstveier og teknisk installasjoner mv.

#### **4.2 Mindre virksomhet innenfor boligområder**

Det tillates etablering av mindre virksomhet i tilknytning til egen bolig som ikke er forstyrende eller til sjenanse for sine omgivelser. Det må søkes bruksendring.

#### **4.3 % -BRA under terreng**

Parkering under terreng er ikke regnet med i % -BRA. Annet areal under terreng regnes % -BRA med 50%

#### **4.4 B01**

Maksimal % -BRA = 83 %.  
Maksimal antall boenheter = 150.  
Minimum antall boenheter = 131.

Hovedadkomst til B01 er over B02, i forlengelsen av samleveien som på reguleringsplanen ender i kryssningspunktet B02, B03 og B04.

I område med betegnelse 'inntil 5 etasjer' (se reguleringsplan 2004106) er maksimal byggehøyde = 18m over ferdig gjennomsnittlig terrengnivå.

I området med betegnelse 'inntil 4 etasjer' (se reguleringsplan 2004106) er maksimal byggehøyde = 14.5m over ferdig gjennomsnittlig terrengnivå.

Tekniske installasjoner som heishus og ventilasjonshus aksepteres over den fastsatte maksimalhøyde.

#### **4.5 B02**

Maksimal % -BRA = 61 %.  
Maksimal antall boenheter = 65.  
Minimum antall boenheter = 57.

Hovedadkomst til B01 er over B02, i forlengelsen av samleveien som på reguleringsplanen ender i kryssningspunktet B02, B03 og B04.

Maksimal byggehøyde = 14.5m over ferdig gjennomsnittlig terrengnivå.

Tekniske installasjoner som heishus og ventilasjonshus aksepteres over den fastsatte maksimalhøyde.

#### **4.6 B03**

Maksimal % -BRA = 106 %.  
Maksimal antall boenheter = 124.  
Minimum antall boenheter = 109.

I området med betegnelse 'inntil 5 etasjer' (se reguleringsplan 2004106) er maksimal byggehøyde = 18m over ferdig gjennomsnittlig terrengnivå.

I området med betegnelse 'inntil 4 etasjer' (se reguleringsplan 2004106) er maksimal byggehøyde = 14.5m over ferdig gjennomsnittlig terrengnivå.

Tekniske installasjoner som heishus og ventilasjonshus aksepteres over den fastsatte maksimalhøyde.

#### **4.7 B04**

Maksimal % -BRA = 67 %.  
Maksimal antall boenheter = 80.  
Minimum antall boenheter = 70.

Maksimal byggehøyde = 14.5m over ferdig gjennomsnittlig terrengnivå.

Tekniske installasjoner som heishus og ventilasjonshus aksepteres over den fastsatte maksimalhøyde.

#### **4.8 B05**

Maksimal % -BRA = 90 %.  
Maksimal antall boenheter = 90.  
Minimum antall boenheter = 79.

Maksimal byggehøyde = 11.5m over ferdig gjennomsnittlig terrengnivå.

#### **4.9 B06**

Maksimal % -BRA = 92 %.  
Maksimal antall boenheter = 61.  
Minimum antall boenheter = 53.

Maksimal byggehøyde = 11.5 over ferdig gjennomsnittlig terrengnivå.

B06 og B07 betraktes som et felt når det gjelder krav til bebyggelsesplan, felles arealer, parkering, lekeplasser osv.

#### **4.10 B07**

Maksimal % -BRA = 87 %.  
Maksimal antall boenheter = 24.  
Minimum antall boenheter = 21.

Maksimal byggehøyde = 11.5m over ferdig gjennomsnittlig terrengnivå.

B07 og B06 betraktes som et felt når det gjelder krav til bebyggelsesplan felles arealer, parkering, lekeplasser osv.

#### **4.11 B08**

Maksimal % -BRA = 56 %.  
Maksimal antall boenheter = 10.  
Minimum antall boenheter = 9.

Maksimal byggehøyde i feltet = 11.5m over ferdig gjennomsnittlig terrengnivå.

B08 og B12 betraktes som et felt når det gjelder krav til bebyggelsesplan felles arealer, parkering, lekeplasser osv.

#### **4.12 B09**

Maksimal % -BRA = 62 %. Eneboligtomtene skal ha en BRA på maksimal 320m<sup>2</sup> per tomt.

Maksimal antall boenheter = 34.  
Minimum antall boenheter = 30.

Maksimal byggehøyde i feltet = 11.5m over ferdig gjennomsnittlig terrengnivå.  
Det skal avsettes grunn til inntil 4 eneboligtomter til grunneiere på minimum 400m<sup>2</sup> per tomt.

B10 og B09 betraktes som et felt når det gjelder krav til bebyggelsesplan, felles arealer, parkering, lekeplasser osv.

#### **4.13 B10**

Maksimal % -BRA = 116 %.  
Maksimal antall boenheter = 36.  
Minimum antall boenheter = 32.

Maksimal byggehøyde i feltet = 11.5m over ferdig gjennomsnittlig terrengnivå.

B10 og B09 betraktes som et felt når det gjelder krav til bebyggelsesplan, felles arealer, parkering, lekeplasser osv.

#### **4.14 B11**

Maksimal % -BRA = 74 %.  
Maksimal antall boenheter = 67.  
Minimum antall boenheter = 59.

Maksimal byggehøyde = 11.5m over ferdig gjennomsnittlig terrengnivå.

#### **4.15 B12**

Maksimal % -BRA = 59 %. Eneboligtomtene skal ha en BRA på maksimal 320m<sup>2</sup> per tomt.

Maksimal antall boenheter = 31.  
Minimum antall boenheter = 27.

Maksimal byggehøyde = 11.5m over ferdig gjennomsnittlig terrengnivå.

Det skal avsettes grunn til inntil 6 eneboligtomter til grunneiere på minimum 400m<sup>2</sup> per tomt.

B12 og B08 betraktes som et felt når det gjelder krav til bebyggelsesplan, felles arealer, parkering, lekeplasser osv.

#### **4.16 B13**

Maksimal % -BRA = 74 %.  
Maksimal antall boenheter = 36.  
Minimum antall boenheter = 32.

Maksimal byggehøyde i feltet = 11.5m over ferdig gjennomsnittlig terrengnivå.

### **§ 5 KOMBINERTE FORMÅL: HUP 1, A1, A2, og midlertidig trafikkareal.**

#### **5.1 HUP1**

Området reguleres til bolig, PU-boliger, forretning, barnehage, kirke, idrettsformål og forsamlingslokale med tilhørende parkering, utearealer, adkomstveier og tekniske installasjoner. Det stilles krav om at det skal etableres en barnehage på området og at det avsettes areal til en nærvarmesentral.

#### **5.2 Grad av utnyttelse HUP1**

Maksimal % -BRA = 67 %.  
Maksimal antall boenheter = 80.  
Minimum antall boenheter = 70.

Maksimal byggehøyde = 14.5m over ferdig gjennomsnittlig terrengnivå.

Tekniske installasjoner som heishus og ventilasjonshus aksepteres over den fastsatte maksimalhøyde.

Parkering under terreng er ikke regnet med i % -BRA. Annet areal under terreng regnes % -BRA med 50%

### **5.3 A1 og A2**

Tomten skal nyttes til barnehage med tilhørende lekeareal og parkeringsareal. Bygning skal plasseres innenfor angitt byggesone.

Takflater skal være skrå, pulttak eller saltak.

Adkomst til tomte skal tilrettelegges slik at det gir en trafiksikker hente/bringe situasjon.

Barnehagens lekearealer skal ikke utsettes for støynivå over 55 dBA.

Som del av søknad om tiltak skal det framlegges utomhusplan der bl.a. opparbeidelse av lekearealer, øvrige utearealer, bilparkering og sykkelparkering skal framgå.

Barnehagen skal utformes etter prinsippet om universell utforming, dette gjelder både inne og uteareal.

Eksisterende jordsmonn og tilkjørte masser til barnehagen må ikke inneholde forurensninger. Dette skal dokumenteres ved søknad om tiltak og ved kontroll av de masser som tilføres i byggeperioden.

### **5.4 Grad av utnyttelse A1 og A2**

Maksimal % -BRA = 25 %.

Maksimal byggehøyde = 8.5m over gjennomsnittlig terrengnivå.

### **5.5 Midlertidig trafikkareal**

Det skal være mulighet for etablering av midlertidig trafikkareal i forbindelse med anleggsadkomst til VA ledning, og støyvoll langs E39. Adkomsten legges på duk og bygges opp fra eksisterende terreng. Skadet terreng tilbakeføres til opprinnelig stand etter anlegget er ferdig.

Midlertidig trafikkareal over HUP1:

Før kravene til arkeologisk undersøkelse / utgraving er gjennomført i området visst som formål rekkefølgebestemmelser skal det være mulighet for etablering av midlertidig trafikkareal over formålet. Gangveien skal legges på duk og bygges opp fra eksisterende terreng. Det skal ikke gjøres noen inngrep under eksisterende terreng.

## **§ 6 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER**

### **6.1 Fellesbestemmelser**

Det skal for hele planområdet utarbeides tekniske planer for offentlige kjøreveier, gang- sykkelveier, samt annen veigrunn, som legges fram for offentlig godkjenning. Planer skal vise fartsdempende tiltak, og trygge kryssningspunkter på samleveien. Det skal etableres sykkelsluser eller annen fartsdempende tiltak der gang-sykkelveier krysser en kjørevei. Det tillates ikke flere avkjørsler til veg 1 enn det som er vist på planen.

### **6.2 Hoveveien**

Rabatten mellom gs-vei og kjørevei kan reduseres til 1.0 m foran Sørbø gård for bedre tilpassing til eksisterende bygninger.

## **§ 7 FRIOMRÅDER FR1 TIL OG MED FR6**

### **7.1 Fellesbestemmelser**

Det skal være mulighet for å etablere permanente og midlertidige sedimentering / rensanlegg for behandling av overflatevann som skal slippes ut i Stokkelandsvannet.

Det kan plasseres nødvendige tekniske anlegg som for eksempel energistasjoner og pumpestasjoner i disse områdene.

### **7.2 FR1**

Opparbeidelse av dette området skal ses i sammenheng med utbygging av Hove området utenfor plangrense. Det er ingen krav til landskapsplan eller opparbeidning av FR1 ved utbygging av delområdene innenfor reguleringsplan for del av Sørbø plan 2004106. Ved opparbeidelse av tekniske planer og utbygging for første tilgrensende felt utenfor planområdet, (som grenser til FR1), skal området planlegges og opparbeides slik at eksisterende landskapskarakter videreføres.

### **7.3 FR2, FR3, FR4, FR5 og FR6**

Områdene skal opparbeides og planlegges for lek og opphold, med parkmessig preg. Ballfelt og sentrallekeplass skal plasseres innenfor disse områdene, og opparbeides i henhold til godkjent landskapsplan.

## **§ 8 FRILUFTSOMRÅDER FL1 OG FL2**

### **8.1 Fellesbestemmelser**

Det skal ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som er til hinder for å benytte områdene til friluftsliv.

Det skal være mulighet for å etablere sedimentering / rens anlegg for behandling av overflatevann som skal slippes ut i Stokkelandsvannet.

Det kan plasseres nødvendige tekniske anlegg i disse områdene.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

## **§ 9 SPESIALOMRÅDER**

### **9.1 Frisiktssone**

I frisiktssone skal det være fri sikt i en høyde lik 0,5 m over de tilstøtende veiens nivå.

## **§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **10.1 Generellt**

Adkomstveier fram til feltet, interne veier, gang- sykkelveier, tilhørende lekearealer og utomhusanlegg skal være opparbeidet før boligene tas i bruk. Gang- sykkelvei 1 (G/S1), skal opparbeides samtidig med undergang under Hoveveien. Gang- sykkelvei 2 (G/S2), skal opparbeides ved utbygging av det første tilstøtende feltet. Gang- sykkelvei 3 (G/S3), fra Elgveien og fram til og med FR6 etableres samtidig med avløpsledningen i Elgveien. Gang- sykkelvei 3 (G/S3) langs B07 etableres samtidig med B07.

### **10.2 Rundkjøring, undergang og bussholdeplass ved Hoveveien**

Det tillates bygd inntil 200 enheter før det stilles krav til opparbeidelse og ferdigstilling av rundkjøringen, undergang, gang- sykkelvei 1 (G/S 1), og bussholdeplass. Rundkjøring må være etablert før bygninger på HUP 1 tas i bruk. Når veinettet i HUP

1 er etablert, skal avkjørsler, (for eksisterende bebyggelse i dette feltet), direkte ut mot Hoveveien, stenges.

### **10.3 Rekkefølgebestemmelser friområder**

FR2 skal opparbeides og ferdigstilles i takt med utbygging av felt B02 og B11.

FR 3 skal opparbeides og ferdigstilles i takt med utbygging av felt B04.

FR 4 skal opparbeides og ferdigstilles i takt med utbygging av felt HUP 1.

FR 5 skal opparbeides og ferdigstilles i takt med utbygging av felt B05.

FR 6 skal opparbeides og ferdigstilles i takt med utbygging av felt B06.

Det skal være etablert ballfelt i området før innflytting i felt B01, B02, B04, B08, B09, B10, B12 og B13.

### **10.4 Rekkefølgebestemmelser arkeologisk utgraving.**

Området på reguleringsplanen vist som formål rekkefølgebestemmelser stiller krav til arkeologisk undersøkelse. Før iverksetting av tiltak i tråd med gjeldende reguleringsplan skal det foretas en arkeologisk utgraving av de automatisk fredete kulturminner som blir berørt av nye tiltak i planområdet, bosetnings- og aktivitetsspor (id 94948 og 94949) og 2 tufter, 4 rundrøys, 1 langrøys og gardfar og steingjerder (id 94952).

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

### **10.5 Støyskjerming.**

Det skal ikke gis brukstillatelse for boligene før de og tilhørende uteplasser er skjermet ihht krav i § 3.5.

Tekniske planer og planer for gjennomføring (varslingsplaner) for støyskjermingstiltakene langs E-39 og Hoveveien skal godkjennes av Statens vegvesen før utbyggingen kan igangsettes. Dette gjelder også endelig plassering av støyskjermingstiltakene.

*Bergen, Fortunen A.S., Dato rev P 14.10.08*