

**REGULERINGBESTEMMELSER FOR ROSSÅSEN, FIGGJO, SANDNES
KOMMUNE, PLAN 2004 119.**

2004119

Utarbeidet av Asplan Viak Stavanger AS

Dato 03.07.2006

Revidert etter høring 29.11.2006, byplansjefen

Korrektur før utsendelse av godkjent plan 01.03.2007, byplansjefen

30.01.07

§1. FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging til boliger, skole og barnehage med tilhørende fellesareal, veier og friområder.

§2. OMRÅDE FOR BOLIG

2.1 Krav til søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven

Ved alle byggemeldinger skal det følge med situasjonsplan. Denne skal vise disponering av tomten, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, garasje/carport, parkering, uteplass, forstøtningsmurer, gjerder og skjermet plass for avfallsbeholdere.

2.2 Boligenheter og tomteutnyttelse

Boligenheter: Hver tomt kan bygges med inntil 2 boenheter, en hovedenhet og en tilleggsenhet. Tilleggsenhet kan ha et areal(BRA) på inntil 80 m².

Tomteutnyttelse B2 og B6: Hver tomt kan bebygges med inntil 250 m² BRA. B5: Hver tomt kan bebygges med inntil 300 m² BRA.

2.3 Etasjeantall og høyder

Boligene tillates bygget i inntil 3 etasjer inkludert sokkeletasje. Maksimal tillatt gesimshøyde 9,5m over golv underste etasje.

2.4 Husutforming

I vegg parallelt med og nærmere nabogrense enn 4 m tillates ikke vindu. Front sokkeletasje skal ha samme materialbruk som hovedetasje. Bygning skal plasseres slik på tomten at det gir et kvalitativt godt oppholdsareal mot sør eller vest.

B2 og B6: Bygningene skal ha pulttak på 8-12 grader. Pulttak skal ha fall langs terrengets helning.

B5: Bygningene skal ha saltak på 27 – 32 grader. Møneretning skal følge terrenkotene. Det tillates takoppløft på inntil 1/2 del av husets lengde, eller takark på inntil 1/3del av husets lengde.

2.5 Garasje, parkering.

Parkering skal tilrettelegges på egen tomt ihht gjeldende parkeringsforskrifter for Sandnes kommune. Biloppstillingsplasser skal opparbeides i minimum gruset stand før innflytting.

Garasjer, carporter og boder får ha maksimal høyde på 3,2m. Maksimalt areal for garasje på hver tomt er 40m².

Garasjer kan plasseres utenfor viste byggegrenser og inntil nabogrense, også når garasje henger sammen med hovedbygning. Alle bygningsdelene, inkludert takutstikk, skal ligge på egen eiendom. Garasje plassert vinkelrett på vei skal ligge minimum 5,0m fra veikant/ fortauskant, garasje plassert parallelt med vei skal ligge minimum 1,0m fra veikant/fortauskant og ikke komme i konflikt med siktsoner. Garasje/ carport skal byggemeldes sammen med bolig

2.6 Murer og terrengbehandling

Støttemurer skal utføres av naturstein. Skjæring/fylling skal ligge på egen tomt. Naboer oppfordres om å gå sammen om felles løsninger.

2.7 Avfallshåndtering

Det skal avsettes plass for 3 avfallsbeholdere på hver tomt. Avfallsbeholdere skal være avskjermet/ innhegnet.

2.8 Radon

Det skal monteres godkjent radonsperre under gulv i henhold til veiledning fra produsent.

§3. OFFENTLIG FORMÅL

3.1 Skoletomt (U)

Område U skal nyttes til skole. Skolen tillates bygget i inntil 3 etasjer inkludert eventuell sokkeletasje. Maksimal tillatt høyde i er 9,5m over golv i underste etasje. Det kan bygges inntil 5000m² BRA.

3.2 Barnehagetomt (BH)

Område BH skal nyttes til barnehage. Barnhagen tillates bygget i inntil 3 etasjer inkludert sokkeletasje. Maksimal tillatt høyde i er 9,5m over golv underste etasje. Det kan bygges 1500 m² BRA

3.3 Felles bestemmelser for uteareal til U (skole) og BH (barnehage)

I tilknytning til byggemelding skal det utarbeides plan for de enkelte områder i målestokk 1:200 (utomhusplan). Utomhusplan skal godkjennes av parksjefen.

Utomhusplan skal vise disponering av tomten med eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, atkomst, lekeområder utformet i henhold til kommunens normer, beplantning, forstøtningsmurer, gjerder og plass for avfallsdunker. Planen skal redegjøre for materialbruk og for bruk av eksisterende vegetasjon og landskapselement.

For trafikkarealene skal det i tilknytning til byggemelding, utarbeides trafikkplan som skal godkjennes av kommunen. Den skal vise områder for av- og påstigning for

passasjerer, varelevering, avfallshenting og sikre gangforbindelser til skoleinngang og parkeringsplasser.

Trafikkplan for skoletomten skal vise kjøreatkomst til eksisterende kommunalteknisk anlegg, høydebasseng. Denne atkomsten skal være tilgjengelig hele døgnet. Umiddelbart utenfor inngang skal det vises oppstillingsplass for to biler.

§4. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Offentlige veier skal opparbeides etter kommunens normer og etter teknisk plan godkjent av kommunen. Skjæringer og fyllinger langs områder som ikke er regulert til bolig skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.

§5. OFFENTLIG FRIOMRÅDE

5.1 Detaljplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Uteområder og adkomster til disse skal søkes tilrettelagt i samsvar med prinsipper for universell utforming. Utomhusplanen skal vise eksisterende og nytt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk på kvartalslekeplasser.

5.2 Eksisterende vegetasjon /steingarder

Eksisterende vegetasjon i friområdene skal så langt som mulig bevares. Skjøtsel og tynning av skog foretas kun etter avtale med parksjefen. Steingarder langs deler av kommunegrensene og ellers innenfor regulerte grøntområder søkes bevart.

§6. SPESIALOMRÅDE

6.1 Spesialområde frisiktzone

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå.

6.2 Spesialområde vann og avløpsanlegg

Området nyttes til høydebasseng for drikkevann.

§7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles lek

Det skal utarbeides detaljplan i målestokk 1:200. Planen skal godkjennes av parksjefen. Lekearealene skal skjermes fra veitrafikk med innhegning.

Lek 1 er felles for tomt 1-10.

Lek 2 er felles for tomt 11-14, 25-27.

Lek 3 er felles for tomt 15-24.

Lek 4 er felles for tomt 28-32, 39-42.

Lek 5 er felles for tomt 33-35, 43, 44, 55-59.

Lek 6 er felles for tomt 36-38, 45-47.

Lek 7 er felles for tomt 50-54, 62-64, 70-72, 77-79.

Lek 8 er felles for tomt 65-68, 73-76, 80-82.

Lek 9 er felles for tomt 48, 49, 60, 61, 69, 83-85, 86-89.

Lek 10 er felles for tomt 90-98.

7.2 Felles grønt

Gjennomgående tursti forutsettes opparbeidet av utbygger og reguleres til felles grønt, det vil si at vedlikehold organiseres og bekostes av vellag eller tilsvarende.

Tursti mellom kvartalslekeplassene skal ha en bredde som muliggjør transport med barnevogn/rullestol, minimum 2 meter.

Alle stier i feltet skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

7.3 Felles avfallshåndtering

Områder avsatt til felles avfallshåndtering skal nyttes til plassering av avfallsbeholdere på tømme dag for de boliger som angitt på renovasjonsteknisk plan.

§8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Utomhusplan for kvartalslekeplasser i målestokk 1:200, utarbeidet av landskapsarkitekt eller fagperson med tilsvarende kompetanse, skal foreligge før det gis byggetillatelse for boliger. Utomhusplan skal godkjennes av parksjefen.
- Kvartalslekeplass 1 skal være ferdig før område B2 og/ eller B5 gate 931 tas i bruk.
- Kvartalslekeplass 2 skal være ferdig før område B6 og eller B5 gate 928 og 929 tas i bruk.
- Turstier skal opparbeides samtidig med øvrige grøntområder.
- Områder for felles lek skal ferdigstilles før tilhørende boliger kan tas i bruk.
- Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før den enkelte utbygging igangsettes.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal utbyggingsavtale foreligge.
- Før anleggsstart for boligområdet, samt barnehage og seinere for skole godkjennes av kommunen, skal strømbehov og alternativ energi til oppvarming være analysert og avklart. Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumentert avklart før opparbeiding av feltet starter.

- Før igangsettelsestiltale gis skal utbygger dokumentere at utbyggingen ikke medfører at støy langs Granliveien overstiger tillatte grenseverdier. Det omfatter også del av Granliveien som ligger i Gjesdal kommune.
-

