



Formingsveileder

FRØYLANDSBEKKEN



SANDNES
TOMTESELSKAP KF

INNHOOLD

- s. 2 Innhold
- s. 3 Målsetning
- s. 4-7 Reguleringsplan med bestemmelser
- s. 8-9 Reguleringsplan, aktuelt utsnitt av reguleringsplan
- s. 10-11 Bebyggelsen
- s. 12 Farge- og materialvalg - Bygg
- s. 13-14 Fargekart
- s. 15 Taktekking
- s. 16 Murer
- s. 17 Sjekklistor

Formingsveilederen er utarbeidet av Asplan Viak AS,
i samarbeid med Sandnes Tomteselskap KF.

Sandnes, 25.05.2011.

MÅLSETTING

Det viktige er at det er en helhet i bebyggelsens utforming og materialbruk. Dette skal gi kvalitet for hele området.

Formålet med en formingsveileder er å sikre en helhetlig utførelse og preg innenfor boligområdet.

Den enkelte utbygger har et ansvar for å ivareta og sikre en kvalitet på egen tomt.



Farge- og materialbruk



Farge- og materialbruk

Reguleringsplan 2003 113

Godkjent 12.12.2006

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERING FOR ET BOLIGFELT VED FRØYLANDSBEKKEN, HOMMERSÅK,

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1)

- område for boliger med tilhørende anlegg

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)

- kjøreveg
- gang- /sykkelveg

FRIOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 4)

- park

SPECIALOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)

- område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- frisisiktsone ved vei
- bevaring av anlegg
- bevaring av landskap og vegetasjon

FELLESOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 7)

- felles avkjørsel
- felles grøntanlegg
- felles lekeareal for barn

KOMBINERTE FORMÅL (plan- og bygningsloven § 25, 2. ledd)

- forretning/kontor

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstillende allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelser.

Rekkefølgekrav

- utbygging tillates ikke igangsatt før det er dokumentert tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i området
- utbygging tillates ikke igangsatt før det er dokumentert en sikker fotgjengerovergang over Frøylandsbekken øst for tomt 5
- ingen boliger tillates tatt i bruk før nytt kryss mot rv 516 Hommersåkveien er opparbeidet og Statens vegvesen har godkjent kryssutformingen. Det inkluderer også kjøreadkomst og sikker gangadkomst til den enkelte bolig. Trafikksikkerheten for kryssende gangtrafikk over rv 516 til gate 735 skal vurderes i forbindelse med den tekniske planleggingen
- felles lekeplass skal opparbeides og ferdigstilles senest når fem boliger er tatt i bruk
- kryss mellom Gamle Frøylandsvei og rv 516 skal stenges når gate 731 er bygget iht. reguleringsplan 2003113

Utomhusplan

Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:200. Alle støttemurer skal utføres i naturstein. Utomhusplan skal godkjennes av parksjefen. Det skal vektlegges prinsipper om universell utforming.

Bebyggelse

For å sikre boligene mot radonstråling skal det legges radonsperre i hver enkelt bolig. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse.

Støy

Før det tillates bebyggelse på tomt 1 og tomt 2 skal tomtene gis tilfredsstillende støyskjerming, jfr. rapport fra SINUS AS datert 07.11.05. Regulert støyskjerm langs rv 516 tillates oppført i inntil to meters høyde. Støyskjermen skal bidra til at retningslinjer for støy gitt i T-1442 oppfylles.

Parkering

Det skal være minst 1,5 biloppstillingsplass per 100 m² BRA, uavhengig av formål, dog ikke mindre enn en plass per boenhet. For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekten for Sandnes kommune. Garasjer og garasjeanlegg skal ikke medregnes i BRA.

Boenheter

Det kan tillates etablert sokkelleilighet i de enkelte boligene etter en nærmere vurdering (byggesøknad) av terrengforhold-/tilpasning, solforhold, uteoppholdsområder, parkeringsløsninger/-dekning m.m. for hver enkelt tomt.

Forhindring av gjennomkjøring

Det skal settes opp bøylearrangement som forhindrer gjennomkjøring på regulert gang-/sykkelvei mellom gate 735 og gate 731/Gamle Frøylandsvei. Det skal likevel sikres kjøreadkomst til trafostasjon fra sør via denne gang-/sykkelveien.

§ 2 BOLIGER

- maksimal gesimshøyde (MG) er regulert på plankartet. Maksimal mønehøyde er fire meter over maksimal gesimshøyde. Ved bruk av pulttak tilsvarer den høyeste gesimsen maksimal mønehøyde
- for tomtene 4-15 er maksimal gesimshøyde en fastverdi, og eventuelle avvik skal behandles samlet for tomtene
- tillatt bebygd areal (T-BYA) er 35 %
- møneretning skal være i husets lengderetning
- mot adkomstvei skal synlig sokkel over 0,5 meters høyde være en integrert del av husets fasade
- for tomtene 4-11 skal en del av bygningskroppen legges i byggegrensen mot adkomstveien
- boligtomt B3 tillates bygget med maksimalt en boenhet. Ved eventuell omdisponering/ ombygging av eksisterende fabrikkbygning på gnr 102 bnr. 18 til boligformål tillates det ikke utstikkende balkonger på fabrikkbygningens nord- og østside. Franske balkonger kan tillates
- garasjer tillates plassert i nabogrense, bortsett fra for tomt 1. Garasjer tillates plassert inntil en meter fra vei og/eller gang-/sykkelvei dersom de plasseres parallelt med vei og/eller gang-/ sykkelvei. Dersom garasjer plasseres normalt på veien, dvs. med garasjeport/-åpning mot veien, skal avstanden fra veien til garasjen være minst fem meter

§ 3 FORRETNING/KONTOR

Maksimalt tillatte tomteutnyttelse (TU) er 100 %. Maksimal gesimshøyde er åtte meter (to etasjer) målt fra ferdig planert terreng. Maksimal mønehøyde er fire meter over gesims. Ved bruk av pulttak tilsvarer den høyeste gesimsen maksimal mønehøyde. Tekniske rom skal integreres i bygningskroppen. Containere og lignende skal plasseres i bygningskroppen eller skjermes med veggkonstruksjoner.

§ 4 FRIOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 4)

- innenfor friområdene tillates bygg med tilknytning til områdets funksjon, og mindre tekniske bygg. Alle bygg skal terrengtilpasses
- det tillates etablert nødvendige fyllinger/skjæringer til vei i friområdene
- for stippet gangsti på plankartet gjelder følgende:
 - eksakt trase terrengtilpasses, fastlegges og opparbeides på et senere tidspunkt i samråd med parksjefen

§ 5 SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)

Frisiktsone ved veg

I områder regulert som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Bevaringsområder

I områder regulert til bevaring (kulturlandskap langs Frøylandsbekken ved gammel ullvarefabrikk, delfelt B3, og kampestein på tomt 2, delfelt B1) er fysiske inngrep ikke tillatt med mindre det foreligger skriftlig godkjenning av rette vernemyndighet.

§ 6 FELLESOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 7)**Felles avkjørsel**

Felles avkjørsler er felles for de eiendommene som har adkomst til den aktuelle veien.

Felles grøntanlegg

Felles grøntanlegg langs rv 516 er felles for tomtene 1-4, B1 og B2. Felles grøntanlegg øst for vei 731 er felles for alle boligene i planområdet.

Felles lekeareal for barn

Felles lekeareal for barn er felles for alle boligene i planområdet.

Revisjoner:

AROS AS 20.12.05

Byplansjefen 25.03.06 iht. vedtak i UBU 15.03.06

AROS AS 26.09.06 iht. innspill etter offentlig ettersyn

Byplansjefen 14.10.2006 (§1- Utenomhusplan, Boenheter, Adkomst)

Endret reguleringsplan for et boligfelt ved Frøylandsbekken, Hommersåk

Endring til plan nr.: 7402

Tegnforklaring:

PBL § 25 Reguleringsformål

- 1 Byggeområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)
- 2 Boliger med tilhørende anlegg
- 3 Trafikkområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
 - Kjøreveg
 - Gang-rykkeveg
- 4 Friområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)
- 5 Park
- 6 Spesiellområde (PBL § 25, 1. ledd nr.6)
 - Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
 - Frisiktsone ved veg
 - Bevaring av anlegg
 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 7 Fellesområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
 - Felles avkjørsel
 - Felles teleanlegg for sam
 - Felles grenseanlegg
- 8 Kombinerte formål (PBL § 25, 2. ledd)
 - Foretreatingskøster

Streksymboler m.v.

- Planens begrensning
- Formålsgrensning
- Reguleringsgrense
- Grense for restriksjonsområde
- Byggingrensning
- Omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Reguleret senterlinje
- Fraktdirte i vegkryss
- Reguleret fogteregulert
- Reguleret stykkjern
- Planlagt støttemur
- Planlagt fylling
- Avkjørsel
- Turveiv
- MG
- Maks. gesmhøyde

Datum = EUREF89, UTM-sone 32
 Kartgrunnlag N5-54
 Eksistenslinje 1 meter
 Målestokk = 1:500

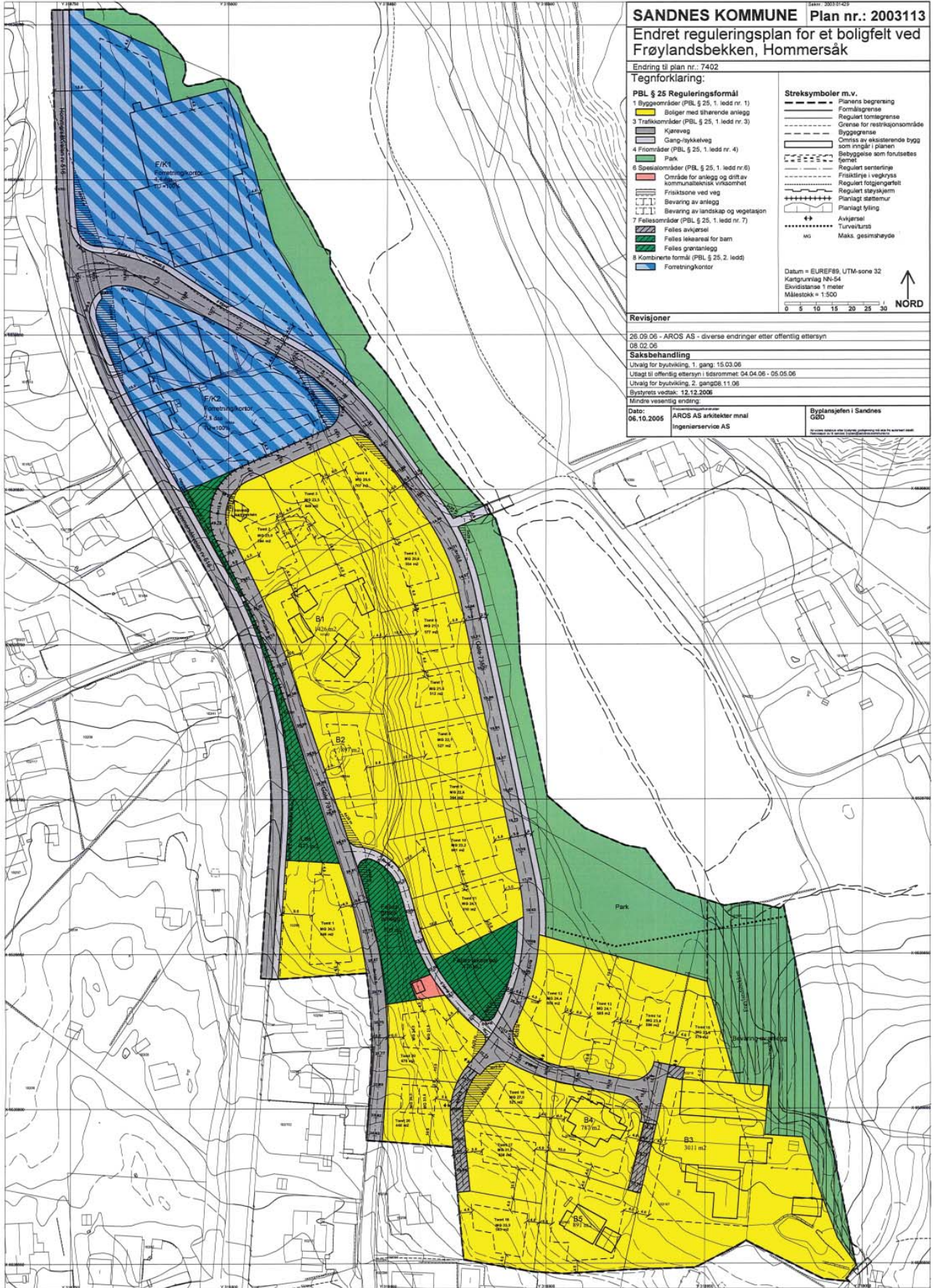


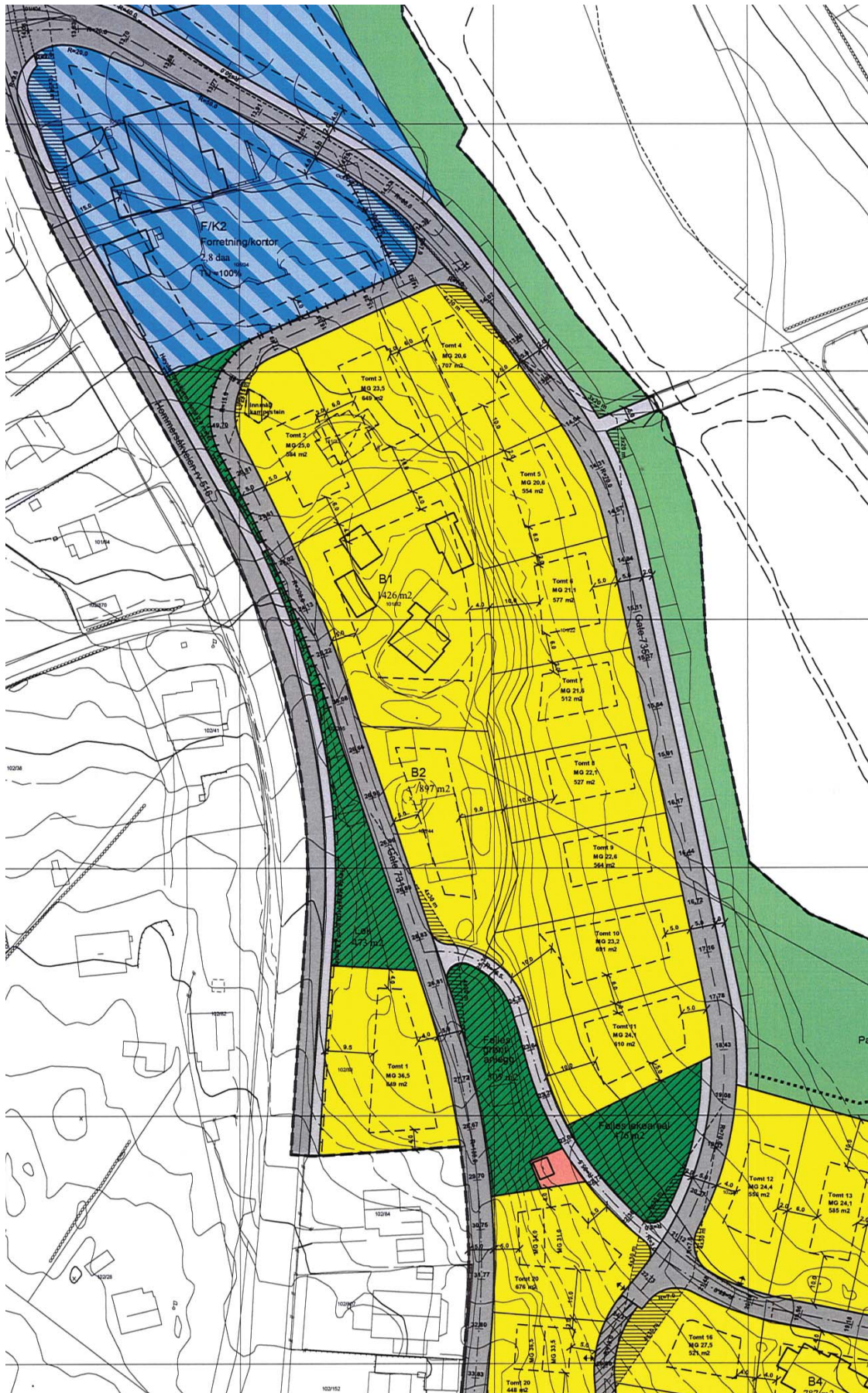
Revisjoner

- 26.09.06 - AROS AS - diverse endringer etter offentlig ettersyn
- 08.02.06
- Saksbehandling
- Utvalg for bygging, 1. gang: 15.03.06
- Utvalg til offentlig ettersyn i saksområdet 04.04.06 - 05.05.06
- Utvalg for bygging, 2. gang: 08.11.06
- Bystyrets vedtak: 12.12.2006
- Mindre vesentlig endring

Dato: 06.10.2005
 AROS AS arkitekt mml
 Ingeniørservice AS

Byplansjefen i Sandnes
 GBD







Enkelhet i materialbruk

10



Enkel fargeskala med aksentfarger på innramninger

BEBYGGGELSEN

Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming i valg av arkitektonisk formspråk, farge- og materialvalg. Bygningene skal gi uttrykk for sin funksjon med moderne formspråk. Arkitekturen skal springe fram av funksjonelle, symbolske, økonomiske og stedlige overveininger, dvs. motvirke løsninger preget av tomme effekter og påfunn.

Bygningene skal ha skrå takflater og utformes slik at de har lavt energibruk. Det skal velges solide materialer med lang levetid og god kvalitet som stein, tre, galvanisert/ varmforsinket stål, detaljer i sink, aluminium (rustfritt stål). Alt utstyr skal være mest mulig vedlikeholdsritt.

Boligen

Boligene skal primært utformes for å gi gode boligrom og gode utendørs oppholdsarealer. Kvalitetene i boligrommene er knyttet til materialbruk og luftkvalitet, møbleringsmuligheter, dagslys, attraktivt utsyn, fleksibilitet og alternativt rombruk, samt visuell og fysisk forbindelse mellom ute og inne.

Levegger og uteplasser

Skillevegger og levegger skal fortrinnsvis ha samme farge og materialvalg som bygningskropp. Lette stålkonstruksjoner kan også benyttes. Levegger skal søkes om sammen med bolig. Det anbefales at den bygges samtidig med boligen.

Garasjer, carporter, boder og avfallshåndtering

Utformingen og plasseringen av garasjer /carporter og boder skal gjøres bevisst i forhold til boligen, hagen og veien slik at helhetsinntrykket ivaretas og det oppnås gode private og felles uterom.

Carporter/boder skal ha samme material og farge som boligen.

Avfallsbeholdere skal plasseres samlet og skjules av skjermvegger i samme farge og material som bygningskropp, eller integreres i garasje, carport eller bod.

Terrasser i flatt terreng

Terrasser skal plasseres på og tilpasses terreng. Terrasse skal ligge maks 30 cm over ferdig opparbeidet terreng. (Terrasser som ligger høyere enn 50cm over ferdig opparbeidet terreng regnes med i BYA. Se reguleringsbestemmelser).

Nivåforskjell til terreng skal bygges av naturstein eller stedstøpt betong, som en forlengelse av grunnmur.

Terrassen skal være en naturlig del av en grønn, beplantet hage.

Terrasser i skråning

Terrasser i skråning skal tilpasses terrenget på best mulig måte.

Nødvendige murer skal bygges i naturstein eller betong som er lik grunnmur.

FARGE- OG MATERIALVALG - BYGG

For å gi hele byggeområdet et helhetlig preg og innlemme/ underordne det i naturen og løvskogen rundt, skal hovedmaterialet på bygningene være i tre.

Hovedfargene skal holde en varm og fortrinnsvis lys tone. Fargespekteret går fra lyse "hvite" farger til varme grå- og rødbrune toner iht. eget fargekart.

Farger på omramminger, belistning, inntrukne/utbygde elementer velges fra eget fargekart for området.

Skal hoveddøren ha en annen farge, anbefales det å bruke varme fargetoner.

Grunnmur skal ha en farge som bygger opp under husets farger forøvrig. Garasjer, boder og levegger skal ha samme farge som boligen.

Tegninger og fargevalg skal sendes Sandnes tomteselskap ved Åge Kolstø, age.kolsto@sandnes.kommune for godkjenning før husene byggemeldes.

12



Eksempel på lys fargeskala



Eksempel på lys fargeskala

FARGEKART MALING OG DEKKBEIS



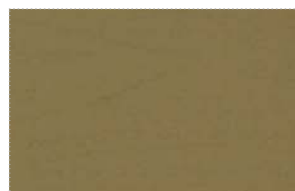
Kalksten 1574



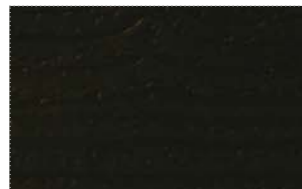
S 2503-Y



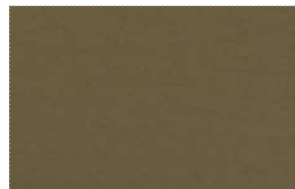
Demihvit 731



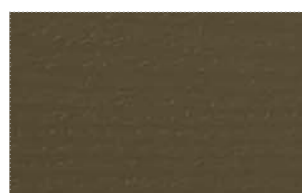
Rå umbra blek 1486



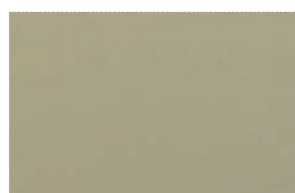
Labrador 731



Varmgrå 394



Kontur 1378



Egg hvit S 0502-Y

FARGEKART BEIS



Sibirsk lerk 9063



Setergrå 654



Naturlig tre 9064



Fjellgrå 639



Gammeloker 644



Tang 850



Naturlig eldet 9054



Redwood 862



Jernvitrol 9061



Grå antikk 848



Stilhvit 636



Symre 847

TAKTEKKING

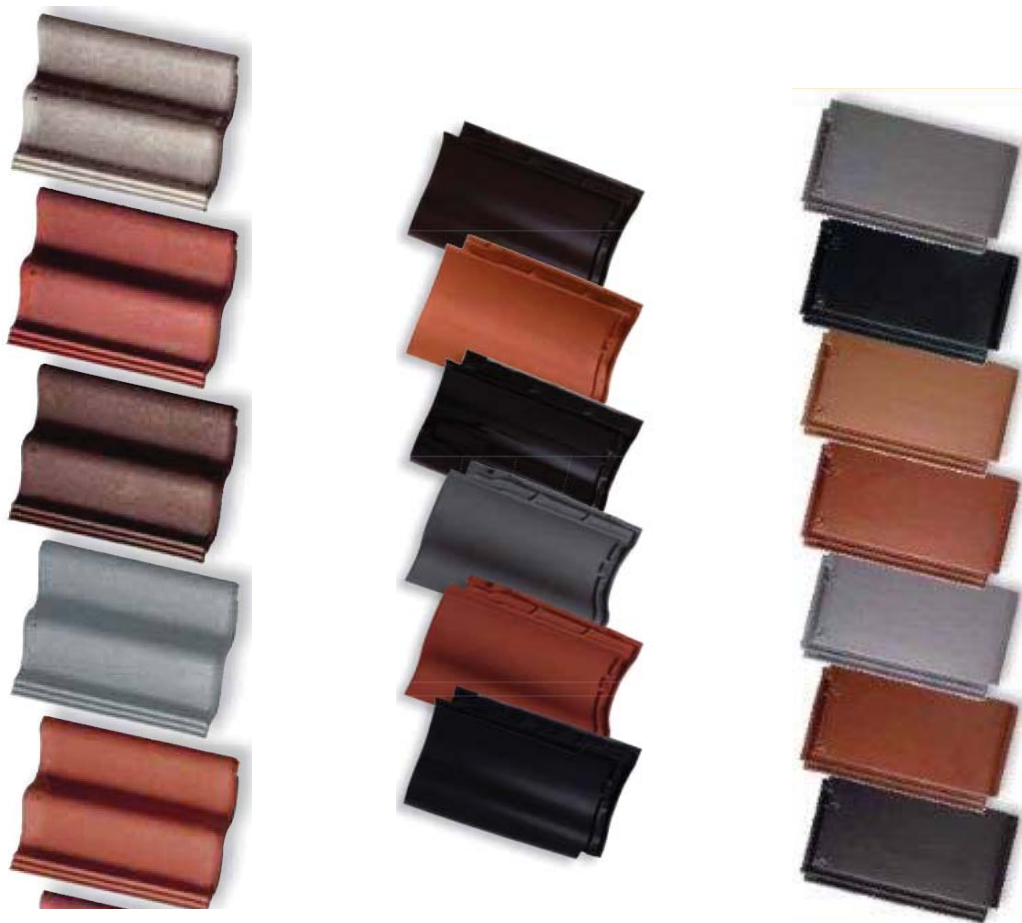
Taket er husets 5. fasade. Det er viktig at disse danner et helhetlig bilde og at ingen tak stikker seg ut.

Taktekkingsmaterialer skal være:

- takstein i betong eller tegl
- zink
- skifer
- grønne tak/sedum/mose

Takene skal være grå, avdempet rød eller rødbrune. Overflaten skal være matt.

Takpanner kan være av tegl/naturstein/ betongstein eller annen tekking, og med glatt overflate (ikke glasert).



MURER

Murer i terreng

I skråninger brattere enn 1:1,5 anlegges forstøtningsmurer. Slakere skråninger anlegges som plantefelt eller grasfelt. Forstøtningsmurer i terreng bygges av stedlig type stein - blokkstein (f.eks. Rennesøy-/Randøystein) eller sprengstein.

Murer i bebyggelsen

Murer som henger sammen med bygninger tillates oppført i samme materiale som bygningen, i stedstøpt betong eller naturstein.



Mur av sprengstein



Skifrig mur/blokkstein, Rennesøystein



Beplantet morenestein

SJEKKLISTE

Sjekklistene skal fungere som en huskeliste for planlegger, utbyggere og beboere for å ivareta en helhetlig utforming av området, og sikre et godt bomiljø.

Lykke til!

Huskeliste for beboere, Frøylandsbekken		
Tema	Utdypende informasjon og krav	Merknader.
Felles informasjon		
Formingsveileder generelt	Gjøre seg kjent med veilederen	
Detaljerte retningslinjer	Gjøre seg kjent med detaljerte retningslinjer i detaljplanen (regulering)	
Retningslinjer felles og private	Gjøre seg kjent med retningslinjer som berører felles og private arealer	
Velforening	Beboerne plikter å være medlem av velforening	
Egen bolig		
Retningslinjer egen bolig	Ferdigstillelse bolig	
	Tegninger og fargevalg er godkjent av Sandnes tomteselskap ved Åge Kolstø	
	Bolig er ferdigstilt i overensstemmelse med godkjente tegninger og sjekkliste i formingsveilederen	
	Carport og garasje. Oppføring kan utsettes. Tegninger utarbeidet og godkjent ved rammesøknad må benyttes.	
	Utvendige boder	
	Farger på hus og inngangsdør	
	Materialbruk detaljer	
	Taktekking	
	Skjerm/ levegger	
	Terrasser	
	Avfallshåndtering	
	Murer	
Felles arealer		
Parkering	Gjøre seg kjent med hvilke parkeringsplasser som er felles for alle	
Private areal	Private areal vedlikeholdes av den enkelte grunneier.	
Fellesareal og felles lokaler	Velforeningen har ansvar for drift- og vedlikehold av fellesareal og andre felles lokaler	
Felles stier	Drift og vedlikehold av velforeningen	
Sandlekeplasser	Drift og vedlikehold av velforeningen	
Friluftsområder og friområder	Drift og vedlikehold ved Sandnes kommune	
Annet		