

Detaljreguleringsplan 2008312-03

Godkjent 15.12.2015

Plan 2008312-03 Godkjent av Sandnes bystyre i.h.t plan- og bygn. lovens § 12-12 Den: 15.12.2015 Ordføreren i Sandnes
--

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres etter pbl. §12-5 til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2.ledd)

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg/gangareal
- Parkeringsplasser

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFOMRÅDER (pbl. § 12-5, 5.ledd)

- Landbruksformål

HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

- Frisikt
- Ras- og skredfare

§ 2.0 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Byggesak

- 2.1.1 Det skal søkes samlet om byggetillatelse for hvert delfelt. Dvs. for boliger inkl. garasjer/ carporter, boder, levegger, terrasser og forstøtningsmurer.
- 2.1.2 Teknisk plan for utearealer (utomhusplan) som skal være i målestokk 1:200 og skal vise plan og snitt for den ubebygde delen av planområdet og forhold til nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, plassering av bygg, murer og gjerder over 0,5 meter, belysning, beplantning, møblering og arealer for lek og opphold, parkering, og avkjørsler til offentlig vei, støyskjermer og andre faste innretninger. Terreng innenfor de forskjellige boligtomtene skal tilpasses nytt og eksisterende tilgrensende terreng og vises i søknad.
- 2.1.3 Før anleggsstart for området kan godkjennes av kommunen, skal strømbehov og alternativ energi være fastlagt. I tillegg skal teknisk plan være godkjent.
- 2.1.2 Regulerte kotehøyder på o_KV1 kan justeres med +/- 0,5 m ved byggesøknad for best mulig terrengtilpassing og av hensyn til overvannshåndtering. Bebyggelsen skal høydeplasseres i forhold til høyde på adkomstvei og tillatt stigningsforhold på denne.
- 2.1.3 Det tillates avvik fra inntegnede tomtegrenser på +/- 0,5 meter innenfor hvert delfelt.

§ 2.2 Universell utforming

- 2.2.1 Universell utforming iht. gjeldende regelverk legges generelt til grunn ved planarbeidet. Ved beplantning skal det ikke benyttes allergifremkallende planter.
- 2.2.2 Minimum følgende boliger skal oppføres som tilgjengelige boliger iht. teknisk forskrift:

Felt	Antall tilgjengelige boliger
BK1	5
BF2	9
BK3	8
Antall	22

§ 2.3 Miljø

- 2.3.1 Det er en intensjon for området at det legges til rette for energifleksibilitet med lavenergibygg og bruk av lavverdig og miljøvennlig energi til oppvarming og varmtvann.

§ 2.4 Parkering

- 2.4.1 Det kreves minimum 1 parkeringsplass per boenhet og 1 gjesteparkingsplass per boenhet på egen tomt for felt BK1, BF2, BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8. For felt BK3 skal det legges til rette for gjesteparkering innenfor felt f_P1.
- 2.4.2 Det stilles krav om minimum 3 sykkelparkingsplass per enebolig/rekkehus og 2 sykkelparkingsplasser per leilighet.
- 2.4.3 Det tillates at gjesteparkering på privat grunn oppfyller kravene til HC-parkering.

§ 2.5 Støyskjerming

- 2.5.1 Støy ved uteoppholdsarealer skal ikke overstige 55 L_{den}. Dette gjelder også i anleggsperioden.
- 2.5.2 Det skal vurderes om det er behov for lokale støyskjermingstiltak for bolig som grenser til o_GS1 innenfor felt BK1 og bolig som grenser til o_GS2 innenfor felt BK4.

§ 2.6 Håndtering av overvann

- 2.6.1 Det skal for det enkelte delfeltet framgå av teknisk plan tiltak for lokal overvannshåndtering. Fordrøyningsanleggene skal søkes integrert som en naturlig del av uteoppholdsarealene, felles lekeareal, felles parkeringsplasser og landbruksformål.
- 2.6.2 Overvann fra planområdet skal i størst mulig grad infiltreres lokalt på hver enkelt tomt før det fordrøyes. Løsningene som velges i tekniske planer skal ha dokumentert effekt. Avrenningen fra området skal ikke bli større enn før utbygging.
- 2.6.3 Boligtomter og gater må utformes slik at overflatevannet ledes utenom boliger og ut på grøntområdet nord for planområdet. O_GV1 og f_L2 skal fungere som flomveier.
- 2.6.4 Innenfor felt f_U1 og området regulert til landbruk skal det etableres avskjærende grøft/voll. Formålet er å lede overflatevann, fra området regulert til landbruk, bort fra boligtomter innenfor felt BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8. Overflatevannet skal istedenfor ledes ut på veien som går vest for planområdet i tillegg til østover mot planlagt bekkeløp (nord for planområdet).

§ 2.7 Terrengbehandling

- 2.7.1 Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.
- 2.7.2 Overskuddsmasser som ikke kan benyttes innenfor planområdet, skal bringes til godkjent mottak

§ 2.8 Tekniske anlegg

- 2.8.1 Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes.
- 2.8.2 Tekniske bygg og anlegg som er synlig over terreng skal gis en arkitektonisk utforming som er tilpasset bebyggelsen og terrenget.

§ 3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1.ledd)

§ 3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Utforming

- 3.1.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrensener. Hvert delfelt skal ha et helhetlig arkitektonisk uttrykk med variasjon. Delfeltene skal ha samme taktekking, takløsning og hovedkledning.

Utearealer

- 3.1.2 Terrasse og levegger skal være utført i tre, og ha en helhetlig arkitektonisk utforming som harmonerer med bebyggelsen innenfor hvert delfelt.

- 3.1.3 Skillet mellom naboer skal markeres med hekk eller levegg. Maks tillatt høyde for hekk/levegg er 1,20 meter.
- 3.1.4 Overgang mellom private hager og felles grøntområder eller gang/sykkelveg skal markeres med beplantning, natursteinsmur eller annen type mur som estetisk er tilpasset omgivelsene og materialbruken der. Det tillates etablert sikringsgjerder i netting e.l. ved store høydeforskjeller.

Carport/garasje og sportsbod

- 3.1.5 Carporter/garasje og sportsbod skal ha en helhetlig arkitektonisk utforming og materialbruk, som harmonerer med bebyggelsen innenfor hvert delfelt. Søylar skal plasseres slik at de ikke hindrer sikt.
- 3.1.6 Maks høyde på carport/garasje skal ikke overskride gesimshøyde på 2,5 meter og mønehøyde på 3 meter.
- 3.1.7 Der carportene/garasjer ikke er regulert på plankartet (markert med C eller G), skal carporter/garasjer plasseres innenfor regulert byggegrense.

Adkomst

- 3.1.8 Det tillates kjøreadkomst med maks 5 meter bredde for hver tomt.

§ 3.2 Felt BF2A og BF2B - Frittliggende boligbebyggelse

- 3.2.1 For hver tomt tillates maks BRA på 430 m².
- 3.2.2 Alle boligene skal etableres med saltak. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt tillatt mønehøyde er 10,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.2.3 Det tillates etablert en egen boenhet med maks BRA på 80 m² i sokkelen på boligene i felt BF2B. For hver boenhet i sokkelen skal det opparbeides et eget sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 6 m², med krav til solforhold som for uteoppholdsareal til hovedbolig. Arealet skal inntegnes på situasjonskart ved byggemelding. Boenheten i sokkelen skal ha egen parkeringsplass. Dvs. at det skal etableres tre parkeringsplasser på hver tomt, dersom det etableres boenhet i sokkelen.
- 3.2.4 Alle boligene, med unntak av boenhet i sokkel, skal være oppført som tilgjengelige boliger.
- 3.2.5 Det tillates etablert utvendig trapp langs med boligene, utenfor byggegrensen, innenfor delfelt BF2B.

§ 3.3 Felt BK1 og BK3 - Konsentrert småhusbebyggelse

- 3.3.1 For hver tomt tillates maks BRA på 300 m².
- 3.3.2 Alle boligene innenfor felt BK1 og BK3 skal etableres med pulttak eller saltak, med laveste gesims mot nord. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt tillatt mønehøyde er 10,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.3.3 Det skal etableres takterrasser på carporter på felt BK3 på minimum 15 m². Rekkverk tilknyttet takterrasse kan overskride maks høyde med opptil 1,2 m. Det tillates i tillegg levegg i tilknytning til takterrassen, med maks lengde på 1,5 meter og høyde på 1,6 meter. Levegg skal utformes som en del av carporten og byggemeldes samtidig med carport
- 3.3.4 Vegger mellom carportene i felt BK3 skal være 2/3 tette, hvor ytre del er åpen.

§ 3.4 Felt BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8 - Konsentrert småhusbebyggelse

- 3.4.1 For hver tomt tillates maks BRA på 300 m².
- 3.4.2 Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt tillates mønehøyde er 11,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates etablert rekkehus i tre etasjer.
- 3.4.3 Permanente graveskrånninger bak bebyggelsen skal ha maksimal skråningshelning på 1:2.

§ 3.5 Renovasjonsanlegg

- 3.5.1 o_AV1 skal opparbeides med nedgravd søppelanlegg for alle boligene innenfor planen
- 3.5.2 o_AV1 skal utformes iht. prinsippene om universell utforming.
- 3.5.3 o_AV1 skal opparbeides i annen belegning enn kjørevei, o_KV1.

§ 3.6 Uteoppholdsareal

- 3.6.1 Områder regulert til uteoppholdsarealer skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.
- 3.6.2 Interne stier skal etableres med sklisikkert dekke av grus eller annet fast dekke. Asfalterte flater tillates ikke.
- 3.6.3 Det skal tas utgangspunkt i områdets naturlige vegetasjon ved beplantning innenfor uteoppholdsarealene. Eksisterende beplantning og landskapselementer skal bevares i størst mulig grad.

§ 3.7 Lekeplass

- 3.7.1 f_L1 og f_L2 skal være felles lekeplass for alle boligene innenfor planområdet.
- 3.7.2 Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved opparbeiding av f_L2. Innenfor f_L1 skal 120 m² av lekeplassen opparbeides iht. prinsippene for universell utforming.
- 3.7.3 Det skal opparbeides en gangsti gjennom f_L2 som forbinder o_KV1 sammen med regulert friområde, nord for lekeplassen. Gangstien skal være minimum 2 meter bred, universelt utformet og det skal sikres frisikt iht. gjeldende veinormal.

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg

- 4.1.1 o_KV1 skal opparbeides på myke trafikanters premisser, ved hjelp av belegg, beplantning, lys, skilt o.l. Arealene skal gis en estetisk tiltalende utforming. Opparbeiding av vegger skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet.
- 4.1.2 Vegen tilgrensende f_L1 og f_L2, skal opparbeides med en visuelt annen belegning enn resten av o_KV1.
- 4.1.3 Areal ved regulert renovasjonsanlegg, o_AV1, og gjesteparkering for felt BK3, f_P1, skal opparbeides med annen belegning enn kjørevei, o_KV1.

§ 5.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFOMRÅDER

- 5.1 Innenfor området regulert til landbruks-, natur- og friluftsområder tillates det etablert tiltak for å sikre boligområdet mot ras- og skredfare.

- 5.2 Det tillates ikke aktiviteter innenfor landbruksområdet som kan medføre fare for ras, skred, økt erosjon, betydelig økt avrenning av overvann til boligområdet Kleivane B7, eller ødeleggelse av etablert system for overvannshåndtering sør og sørøst for boligområdet.

§ 6.0 HENSYNSSONER

§ 6.1 Hensynssone for frisikt

- 6.1.1 I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.

§ 6.2 Ras- og skredfare

- 6.2.1 For å sikre området mot ras- og skredfare skal rekkefølgekrav 7.1.1, 7.1.2 og 7.1.3 utføres. Det skal utføres nødvendig tilsyn og vedlikehold av de risikoreducerende tiltakene i forhold til ras.
- 6.2.2 Permanente graveskrånninger overfor felt BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8 skal ha maksimal skråningshelning på 1:2.

§ 7.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1.0 Interne rekkefølgekrav

- 7.1.1 Det skal utarbeides geotekniske grunnundersøkelser som kartlegger dybden til fjell og løsmassenes geotekniske egenskaper. Resultatene for grunnundersøkelsen skal være grunnlaget for prosjektering av fundamenteringsløsning for bebyggelsen. Grunnundersøkelsene skal utføres både i den skrånede og flatere delen av planområdet. Undersøkelsene skal dokumenteres utført ved byggesøknad.
- 7.1.2 Enkeltblokker med tvilsom stabilitet i urskråning overfor felt BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8 skal renskes ned/fjernes. Dette gjelder også blokker i overflaten som visuelt virker «faretruende». Tiltakene skal utføres før igangsettingstillatelse kan gis innenfor planområdet.
- 7.1.3 Lokalitet 1 beskrevet i rapport rasvurdering, utarbeidet av Multiconsult, datert 09.10.13 skal sikres før igangsettingstillatelse kan gis innenfor planområdet og før etablering av G4 i plan 2008 312. Tekniske planer for tiltaket skal godkjennes av Sandnes kommune.
- 7.1.4 Det skal foreligge godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse til boligbebyggelse kan gis, samt godkjente tekniske planer.
- 7.1.5 Før brukstillatelse gis skal f_L1, f_L2 og o_AV1 være ferdigstilt.
- 7.1.6 Før igangsettingstillatelse gis for boliger i BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8, skal f_U1 være ferdigstilt.
- 7.1.7 Planlagt nettstasjon med tilhørende kabelnett ved B6 i plan 2008312-01, skal være driftsatt før brukstillatelse kan gis for boliger innenfor planområdet.
- 7.1.8 f_AVG_1 og f_P1 skal opparbeides i forbindelse med o_KV1.

7.2.0 Rekkefølgekrav knyttet til områderegulering for Kleivane (plan 2008312)

- 7.2.1 Ved byggesøknad skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig skolekapasitet på barne- og ungdomstrinnet i inntaksområdet.
- 7.2.2 Kvartalslekeplass – 3 i områdeplan 2008 112 skal være ferdig før brukstillatelse kan gis.
- 7.2.3 Før brukstillatelse kan gis skal G4 i områdeplan 2008 112 være etablert.
- 7.2.4 Før brukstillatelse kan gis skal høyspentlinjer legges i bakken.

- 7.2.5 Før gravearbeider igangsettes i feltene, skal nødvendige tiltak for overvannshåndtering være utført. Det må også planlegges og utføres tiltak for å hindre partikkelavrenning til Storånavassdraget i bygge-/anleggsperioden.
- 7.2.6 Før brukstillatelse kan gis skal tilstøtende vegnett i ornrådeplanen være etablert.