

Detaljregulering 2014 118

Detaljregulering for del av gnr 102 bnr 282, delfelt B1-B4, Frøyland Hommersåk.

Godkjent:13.10.2015

§ 1 FORMÅL

Hensikten med planarbeidet er å legge til rett for boliger med tilhørende anlegg. Planområdet er regulert til følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1 – B4)
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG)
- Renovasjonsanlegg (REN)
- Uteoppholdsareal (UT)
- Lekeplass (LEK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (KV)
- Fortau (F)
- Gang-/sykkelveg (GS)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)
- Leskur/plattformtak (LP)
- Parkering (PP)

3. Grønnstruktur

- Friområde (GF)

4. Hensynssoner

- Sikringssone - frisikt
- Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

Plan 2014118 Godkjent av Sandnes bystyre i.h.t plan- og bygn. lovens § 12-12 Den: 13.10.2015 Ordføreren i Sandnes

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

- a) Det skal leveres samlet byggesøknad for hvert byggeområde. Søknad skal inneholde følgende dokumentasjon:
- Plan, snitt og fasader i målestokk 1:100 av bebyggelse også sett sammen med nabobebyggelse. Fasadetegninger skal vise tilstøtende bebyggelse og angi høyder på bebyggelse og terreng.
 - Utomhusplan med plan og snitt for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, plassering av bygg, atkomst, murer, gjerder over 0,5 m, beplantning, søppeloppbevaring, areal for opphold og lek, parkering, interne kjøre- og gangveier og avkjørsler til offentlig vei, oppstillingsplasser for biler og sykler, støyskjerming og andre faste innretninger.

- Detaljert plan som viser opparbeidelse av lekeplassene med lekeapparater, beplantning, utendørs møblering og belysning.
 - Beskrivelse av farger og materialer.
 - For bebyggelse beregnet på opphold skal det gjennomføres tiltak som hindrer konsentrasjon av radon over grenseverdi, eventuelt dokumenteres at slike tiltak ikke er nødvendig. Krav om dokumentasjon bortfaller ved bruk av radonduk.
 - Ved utbygging av boliger, må det dokumenteres at det er tilstrekkelig skolekapasitet i inntaksområdet på barne- og ungdomstrinnet.
- b) Tekniske planer for vei, VA og overvannshåndtering skal utarbeides og leveres samlet for hele feltet. Planen skal inkludere offentlige veier, fortau, g/s-veier, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering.
- c) Utomhusplanen og tekniske planer skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av Sandnes kommune. Planer som berører riks- eller fylkesveier, herunder støyskjermingstiltak, skal godkjennes av Statens vegvesen.
- d) Det skal dokumenteres hvordan kravene gitt i disse bestemmelsene er overholdt.
- e) Alle regulerte høyder kan justeres med + / - 0,5 meter.
- f) Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde dokumentasjon på tilfredsstillende støyforhold og inneholde endelig krav til høyde på støyskjerm, tiltak på balkonger og fasadetiltak.
- g) Minimum 50 % av boenhetene skal tilrettelegges som tilgjengelig boenhet.
- h) Det tillates ikke økt avrenning fra området etter gjennomført utbygging. Fordrøyning kan gjøres med magasin eller store rør under foreslått felles parkeringsplasser, f_PP1-3, og eventuelt i kombinasjon med infiltrasjon på utearealene.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse B1 – B4

Bebyggelsen skal ha et innbyrdes helhetlig arkitektonisk uttrykk. Dette med hensyn til takform, kledningsmaterialer, vindusplassering/form, byggehøyde og fargevalg. Takvinkel skal være 35 grader.

Utnyttelsesgrad og antall boenheter er som følger:

Delfelt	Antall boenheter	Utnyttelsesgrad	Beskrivelse	Maks møne høyde
B1	4	63 % BRA	To bygningsvolum med felles trapp. Møneretning nordsør.	9 meter over TG
B2	8	79 % BRA	Fire bygningsvolum, to og to med felles trapp. Møneretning østvest.	9 meter over TG for de ytterste volumene. 8,5 meter over TG for de to volumene i midten.
B3	4	70 % BRA	To bygningsvolum med felles trapp. Møneretning nordsør.	9 meter over TG
B4	8	73 % BRA	Fire bygningsvolum, to og to med felles trapp. Møneretning nordsør.	9 meter over TG for de ytterste volumene. 8,5 meter over TG for de to volumene i midten.

For hver bolig skal det etableres minimum 3 eller 4 sykkelparkeringsplasser henholdsvis som felles eller individuell parkering. Sykkelparkeringsplasser skal være overdekket og innelåst, og etableres i tilknytning til inngangspartiet. Sykkelparkering skal være opparbeidet før bygget tas i bruk.»

Boder til boliger innenfor B2 og B4 som ikke har garasje / carport, og sykkelparkeringsplasser skal etableres på egen tomt og eventuelt utenfor byggegrense. Boder og sykkelparkeringsplasser skal ikke plasseres i konflikt med naturlige gangforbindelser, i siktsoner, til hinder for lysinnfall i bolig eller slik at de skyggelegger oppholdssoner.

Lengst sør innenfor B3 og B4 og skal det etableres avskjærende grøft som fungerer som flomvei. Grøften skal utformes estetisk og vegetativ.

Lengst nord innenfor B1, B2 og f_BG skal det etableres drenering for å hindre at overvann fra friområdet kommer i konflikt med nye bygg og anlegg.

§ 3.2 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG)

Garasjeanlegg er felles for boliger innenfor B1 – B4. Det er lagt til rette for 16 garasjer/carporter for boliger over 50 m². Det er lagt til rette for bod i forbindelse med garasje / carport.

Utbyggingen av garasjer/carporter kan skje trinnvis i enheter med 4 garasjer/carporter. For hver enhet med 4 garasjer/carporter må alle 4 ha lik utforming og bygges samtidig.

Området til garasje/carport kan opparbeides og benyttes til parkeringsplass dersom garasje/carport ikke bygges samtidig med at bolig tas i bruk. Boder må ferdigstilles samtidig som bolig, uavhengig om det bygges garasje/carport eller om området benyttes til parkeringsplass.

Området skal opparbeides med belysning.

§ 3.3 Renovasjonsanlegg (REN)

Innenfor o_REN2 er lagt til rette for offentlig miljøstasjon med nedgravde beholdere.

§ 3.4 Lekeplass (LEK)

- a) F_LEK skal opparbeides parkmessig og med anlegg for lek for aldersklasser fra 1 til 10 år, med minimum 4 leikeapparater. Områder for de minste barna må skilles fra de resterende deler av lekeplassen.
- b) Angitte høyder på plankartet sikrer bearbeidelse av terreng med et toppunkt sentralt innenfor området.
- c) Områdene kan skjermes fra kjørearealer med gjerder eller annen innhegning.
- d) Lengst sør skal det etableres avskjærende grøft som fungerer som flomvei.

§ 3.5 Uteoppholdsareal (UT)

Området opparbeides med et sammenhengende dekke slik at det gir gode og effektive gangforbindelser til flest mulig målpunkt internt i boligområdet.

f_UT skal møbleres og beplantes slik at det legges til rette for opphold.

Arealet mellom f_BG og f_PP1 skal fremstå som grønt og fysisk dele av areal for garasjeanlegg og felles parkeringsplass.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg (KV)

O_KV1 er eksisterende Gydas vei. Regulert fotgjengerfelt ved innkjørsel til o_KV1 skal være opphøyet.

Delen av kjørevei som ligger langs f_UT skal opparbeides med annet belegg som skiller denne sonen fra resten av kjøreveien, og som har en fartsreducerende effekt. Belegningen skal være sammenhengende med - og på samme høydenivå som gangsoner innenfor f_UT. Kant kjørebane kan markeres fysisk med for eksempel pullerter for å gi god lesbarhet.

§ 4.2 Fortau (F)

Det er lagt til rette for etablering av fortau langs Gydas vei, og o_F1 er krevd opparbeidet i forbindelse med utbygging av nye boliger.

§ 4.3 Gang-/sykkelveg (GS)

Område for eksisterende gang- og sykkelvei.

§ 4.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)

O_AVT1 er avsatt for å hindre konflikt mellom støyskjerm og eksisterende vann- og avløpsledninger.

Innenfor o_AVT2 skal det etableres støyskjerm med høyde 1,5 meter over terreng på privat hage og lekeplass.

§ 4.5 Leskur/plattformtak (LP)

Område for busskur.

§ 4.6 Parkering (PP)

- a) Områdene skal opparbeides med fast dekke og belysning.
- b) Område f_PP1 er parkering for boliger innenfor B2 og B4 som er under 50 m².
- c) Områdene f_PP2 og f_PP3 er felles gjesteparkering for alle boenheter i områdene B1 – B4.
- d) 5% av parkeringsplasser skal være tilrettelagte (HC).

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

Friområde (GF)

Det skal ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som er til hinder for å benytte områdene til friluftsliv. Innenfor områdene kan det likevel plasseres tekniske anlegg, som er nødvendige for utbyggingen innenfor planområdet.

Innenfor o_GF1 kan det gjøres terrengbearbeidelse for å oppnå best mulig overgang mellom boligtomtene og friområdet.

Det kan legges til rette for gangforbindelser til eksisterende gang- og sykkelvei gjennom f_GF2 både mot sør langs felles parkeringsplass f_PP3, og mot vest i forlengelse av o_KV3.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringssoner - Frisikt

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

§ 6.2 Faresone – Høyspenningsanlegg

H370 er område med registrert elektromagnetisk felt, og her skal det ikke legges til rette for varig opphold.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV

- a) Områdene kan ikke utbygges før utbyggers deltakelse i utbedring av kryss mellom Maudlandsveien og Rv 516 er avklart med Sandnes kommune og Statens Vegvesen.
- b) Regulerte fellesarealer skal ferdigstilles senest samtidig som det gis brukstillatelse til de boliger områdene er felles for.
- c) Fortau o_F1 skal være etablert før det gis brukstillatelse til boliger innenfor

planområdet.

- d) Regulert støyskjerming må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til de bygninger og arealer støyskjermingen er ment for. I forbindelse med etablering av støyskjerm innenfor o_AVT2 skal gang- og sykkelvei, o_GS, utvides inntil støyskjermen der dette er regulert.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på at skolekapasitet for området er tilstrekkelig.