

# Detaljreguleringsplan 2015121

Godkjent 18.09.2017

Plan 2015121 Godkjent av Sandnes bystyre i.h.t plan- og bygn. lovens § 12-12 Den: 18.09.2017 Ordføreren i Sandnes
---

## Detaljregulering for gnr 45, bnr 285, felt B01 og B03, Sørbo

### §1 FORMÅL

Intensjonen med planen er å tilrettelegge for utbygging av 259 boliger i form av leiligheter og rekkehus, med tilhørende infrastruktur og leke-/uteoppholdsarealer.

### § 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet i området.
- 2.2 Før brukstillatelse til boliger kan gis skal offentlig og felles lekeareal og felles uteoppholdsareal tilsvarende minimum 30 m<sup>2</sup> per boenhet være opparbeidet.
- 2.3 Adkomstveier, interne veger, gang- og sykkelveier skal være ferdig opparbeidet frem til den enkelte bolig før det kan gis brukstillatelse.
- 2.4 Før o\_KV2 tas i bruk skal det etableres minst to fotgjengerkrysninger over vei o\_KV2 med gangforbindelser mot grøntdrag i nord og snarvei til nærmeste bussholdeplass iht. § 12.3.
- 2.5 Det skal ikke gis brukstillatelse for boligene før de er skjermet i henhold til gjeldende retningslinjer for støy og § 3.3 i bestemmelsene. Det kan oppføres midlertidig støyskjerming i form av voller frem til hele området er utbygd.

Innen det første året etter innflytting, skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10% av boenhetene langs hovedveiene, samt friområdene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

- 2.6 Matjord som ikke skal benyttes innenfor planområdet, skal tas vare på og gjenbrukes i nærliggende landbruksområder. Før matjord fjernes fra området skal det tas prøver for påvisning av eventuell forekomst av potetcystenematoder.

### §3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Krav til dokumentasjon ved byggesøknad

For hvert delfelt/sammenhengende boligrekke skal det foreligge samlet plan ved rammesøknad som viser fasader og materialbruk iht. § 4.4. Det skal også foreligge godkjent utomhusplan (som del av tekniske planer) for hvert delfelt som viser opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta med tomtegrenser, tilhørende leke- og/eller oppholdsarealer, sykkelparkering, gangveger etc. Krav til uteoppholdsareal jfr. § 5.1, 4. ledd og § 6.1, siste ledd, må dokumenteres oppfylt. Byggesøknaden skal vedlegges gjeldende formingsveileder. Ved søknad om igangsetting skal det leveres felles situasjonsplan i 1:200 som viser disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygninger,

garasje/carporter, parkering, avkjørsel, uteplasser, sykkeloppstillingsplasser, levegger, boder og eventuelle forstøtningsmurer. I tillegg skal det sendes inn plan, snitt og fasader i målestokk 1:100 av bebyggelsen, med beskrivelse av materialbruk og farger, samt redegjøres for fasadetiltak som er nødvendig for å overholde støykrav.

Det skal redegjøres og dokumenteres for støyforhold ved byggemelding, se også bestemmelsenes rekkefølgekrav og § 3.3.

Det skal redegjøres og dokumenteres for solforhold i form av sol- og skyggediagram kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv, andre tidspunkt etter behov og jfr. § 5.1, tredje ledd i bestemmelsene. Der det ikke er noe annet er nevnt i skal det være sol på minimum 50% av utearealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommersolverv.

Eventuell innglassing av balkonger skal byggemeldes samtidig med boliger.

### **3.2 Eiendomsforhold**

Tomtegrenser innenfor de enkelte delfeltene skal fastsettes i forbindelse med rammesøknad.

### **3.3 Støynivå**

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Maksimalt tillatt støynivå på balkonger og uteplasser er 55 dB(L<sub>den</sub>). Det skal oppføres støyskjerming i form av voll eller skjerm, som kan være i tre eller glass og ev. kombinert med mur. Plassering av støyskjerming skal være som angitt på plankart, og høyde ca. 2 meter over terreng. Utover det tillates ikke gjennomgående støyvegg mot/ i grense mot veg.

Fasadetiltak og lokale skjermer:

For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene likevel får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene i gjeldende retningslinjer, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/ eller fasadetiltak. Ev. skjermvegg på rekkehuseiendommer kan i så fall plasseres utenfor byggesone og tillates kun oppført tilknyttet boligens 1. etasje og terrasse på hageside. Maks høyde 1,8meter og lengde 3meter målt fra husvegg. Utover det tillates det ikke vegger på eiendommen. Eiendomsgrense kan markeres med gjerde eller beplantning

Innglassing av balkonger/ terrasser tillates for de delfelt hvor utendørs støynivå overstiger 55 dB. Utforming av innglassing skal skje etter samlet plan for hele bygget.

### **3.4 Håndtering av overflatevann**

Følgende krav stilles til lokal overvannsdisponering for feltet:

- Offentlig og privat veg med åpne parkeringsplasser skal ha tverrfall ut mot grøntarealer og over åpne infiltrasjonsgrøfter. Eventuell oppsamling av overvann fra infiltrasjonsgrøfter og vegareal skal håndteres med infiltrasjonskummer. Kravet om tverrfall ut mot grøntarealer og åpne infiltrasjonsgrøfter kan fravikes der det oppstår fall direkte inn i private gårdsrom, og/eller kryssområder der lengdefall på tilstøtende veier tilsier at tverrfallet bør være annerledes.
- Gjesteparkering ( f\_P1, f\_P2, f\_P3) skal anlegges med permeabelt dekke, fortrinnsvis i form av gressarmering.
- Felles stier og gangveier innenfor grøntarealer, samt offentlige og felles stier på lekeplasser, skal anlegges med grusdekke og ha tverrfall mot åpne infiltrasjonsgrøfter eller til åpent grøntareal. Eventuell oppsamling av overvann fra infiltrasjonsgrøfter skal håndteres med infiltrasjonskummer. Grøntområder må prosjekteres slik at avrenningsfaktor holdes uendret eller lavere enn opprinnelig situasjon.

- Grønnstruktur o\_G skal benyttes som hovedflomvei for planområdet og tilstøtende arealer i sørøst. Utforming av flomvei avklares i teknisk plan, men skal fortrinnsvis fremstå som grøntareal med bunn av steinmaterialer som pukk, kulestein eller lignende. Ved eventuell beplantning må det sikres at bunnen holdes åpen og fri for vegetasjon.
- Overvann inne på private tomter skal håndteres på hver eiendom. Det skal i utgangspunktet infiltreres gjennom infiltrasjonssandfang e.l.. Infiltrasjonskummene skal ha strupet utløp til kommunal overvannsledning med Qmaks tilsvarende opprinnelig avrenning fra tomten,  $k=0,3$ . Dersom grunnforholdene ikke er egnet for infiltrasjon må det opparbeides regnbed eller annen åpen løsning på minimum 15 m<sup>2</sup> for fordrøyning.
- Fast belegg mot gate skal begrenses til biloppstillingsplass med bredde maks 50% av tomtebredden.
- I anleggsperioden må det anlegges sandfangkummer med tilstrekkelig kapasitet til å fange opp sand og slam fra utbyggingsområdet på samtlige utløp før tilkobling til eksisterende kommunale ledninger eller utslipp til resipient.

### **3.5 Tekniske installasjoner**

Tekniske elementer som varmpumper og lignende skal plasseres skjermet på bakken eller i integrert i fasaden og byggemeldes sammen med tilhørende boliger. Tekniske installasjoner plassert på bakken tillates plassert utenfor byggegrenser. Det tillates også plassert tekniske installasjoner på tak. Disse kan stikke opp inntil 2,5 meter over regulert byggehøyde og skal være inntrukket fra fasadeliv.

Krav om minst 4meter avstand mellom tiltak og offentlige ledninger i grunnen må ivaretas.

### **3.6 Forstøtningsmurer**

Støttemurer kan etableres utenfor byggegrenser og skal utføres i lødd naturstein. Murer i forbindelse med parkeringskjeller og ramper kan bygges med annet material enn naturstein.

## **§ 4 BOLIGBEBYGGELSE – FELLESBESTEMMELSER**

### **4.1 Plassering**

Bebyggelsen plasseres innenfor viste byggegrenser/formålsgrenser. Høyder som er angitt på plankart angir topp gulvhøyde på 1. boligetasje innenfor delfeltet. Høyder skal tilpasses for den enkelte bolig og kan justeres med +/- 0,5 m etter samlet plan for hele delfeltet.

Overdekket sykkelparkering tillates plassert utenfor byggegrenser.

### **4.2 Krav om samlet planlegging**

For delfelt med rekkehus skal hver enkelt sammenhengende rekke byggemeldes samlet. For delfelt med blokk skal hvert enkelt delfelt byggemeldes samlet.

### **4.3 Tilgjengelighet**

50% av småhusbebyggelsen skal bygges som tilgjengelige boliger iht. gjeldende TEK. Dette utgjør ved maksimal utnyttelse, ref § 5.2, 1 bolig i BKS1, 4 boliger i BKS2, 5 boliger i BKS3, 3 boliger i BKS4, 3 boliger i BKS5, 3 boliger i BKS6 og 4 boliger i BKS7.

Ved minimumsutnyttelse utgjør det 1 bolig i BKS1, 2 boliger i BKS2, 3 boliger i BKS3, 2 boliger i BKS4, 2 boliger i BKS5, 3 boliger i BKS6 og 3 boliger i BKS7.

#### **4.4 Estetikk**

Det skal legges vekt på kvalitet i arkitektonisk utforming, materialbruk og detaljering når det gjelder prosjektering og utførelse av bygninger og uteområder. Ved utforming, utbygging og bruk av områdene skal det legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Der flere boliger etableres i en sammenhengende rekke, skal det tilstrebtes variasjon i fasadene langs gateløpet, som bryter opp bygningsmassen visuelt. Variasjonen kan gjøres i form av ulik høyde eller bredde på boenhetene, ulik materialbruk eller sprang i fasadene.

Fargebruk på fasader skal være i henhold til fargepalett angitt i formingsveileder for Sørbø-Hove.

#### **4.5 Parkering**

Det skal avsettes maks en bilparkeringsplass per boenhet, som skal være overdekket. Utover dette skal det avsettes 0,2 gjesteparkeringsplass per boenhet, antall gjesteparkeringsplasser skal rundes av oppover til nærmeste hele tall.

For leilighetsbygg skal minimum 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelsehemmede, og minimum 10% av plassene skal opparbeides og tilrettelegges for lading av elbil.

For rekkehus skal det settes av plass til minimum 4 sykler på egen tomt. For leiligheter med parkering i felles anlegg skal det settes av plass til minimum 3 sykler per boenhet. Parkering i parkeringskjeller og i tilknytning til inngangsparti for boligene.

### **§ 5 BOLIGBEBYGGELSE, BLOKKBEBYGGELSE**

#### **5.1 Boligblokker, felt BB9 – BB15**

Høyder på øvre gesims/møne på tak skal ikke overstige 18 meter målt fra topp gulv 1. boligetasje på den enkelte blokk, som angitt på plankart. Innenfor dette kan det bygges 5 boligetasjer. Takform skal være flatt tak eller pulttak.

Hver bolig skal ha privat balkong eller terrasse på minimum 6 m<sup>2</sup>. Minimum 50% av balkong eller terrasse skal ha sol kl. 15 den 21. mars og kl. 18 den 21. juni.

Dersom dette for enkelte balkonger eller terrasser ikke kan oppnås, kan det kompenseres ved å dokumentere at disse har sol på minimum 50% av balkong eller terrasse minimum 3 timer i løpet av dagen 21. mars og minimum 5 timer i løpet av dagen 21. juni. Balkonger eller terrasser kan overskride byggesone for å få oppfylt solkravet.

Det skal opparbeides minimum 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) per boenhet. Her inngår felles og offentlig lekeareal og felles grøntområder.

Tillatte fasadematerialer er tre, glass og platekledning, med innslag av betong. Synlig del av parkeringskjeller skal forblendes med tre eller stein, eller kles med samme materiale som øvrig fasade.

Fargebruk på fasader skal være i henhold til fargepalett angitt i formingsveileder for Sørbø-Hove.

Parkering for boligene skal etableres i p-kjeller under blokkene. Areal til p-kjellere er ikke medregnet i BRA.

Minimum størrelse på boenhet er 45 m<sup>2</sup>. Det skal i hver blokk være minimum 20% leiligheter under 65 m<sup>2</sup> og minimum 20% leiligheter over 85 m<sup>2</sup>.

	Maks antall boliger	BRA, m <sup>2</sup>
BB9	15	2000
BB10	30	4000
BB11	30	4300
BB12	30	4100
BB13	30	4200
BB14	30	4200
BB15	30	4100
<b>Totalt:</b>	<b>195</b>	<b>22900</b>

## § 6 BOLIGBEBYGGELSE, KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

### 6.1 Rekkehus, felt BKS1 – BKS7

Det kan etableres rekkehus i inntil 3 etasjer. Parkering skal skje på egen tomt, og det skal etableres en overdekket biloppstillingsplass per bolig som er integrert i eller sammenbygget med boligen.

Maksimalt tillatt antall boliger og BRA per delfelt fremgår av tabellen under. Minste tillatte boligstørrelse er 70 m<sup>2</sup> BRA bolig. Høyder på øvre gesims/møne på tak skal ikke overstige 9,5 meter målt fra topp gulv inngangsplan på den enkelte bolig, som angitt på plankart.

Takform og taktekkingsmateriale skal være likt innenfor hvert delfelt. Takoverbygg over inngangsparti kan bryte byggegrenser med inntil 1 meter. Takterasser kan tillates, og skal utformes likt innenfor hvert delfelt.

Det tillates utbygg på inntil 50% av fasade på hageside med inntil 1,5 m, som kan bryte byggegrense. Dette må fremgå av samlet plan før igangsettingstillatelse gis til hvert delfelt.

Levegger skal ha samme materialbruk og detaljering som boligen, og skal ferdigstilles samtidig med boligen. Levegger skal være i tilknytning til bolig og terrasse på bakkenivå og kan i så fall oppføres i nabogrense. Maks høyde 1,80meter, maks lengde 3meter.

På takterrasser kan det tillates levegger som inngår i byggets arkitektur. Disse skal byggemeldes samlet for hvert delfelt og skal bygges samtidig med hovedbygget. Innglassing av takterrasser tillates ikke.

Utover dette tillates det ikke levegger på eiendommen. Tomtegrense kan markeres med beplantning eller lett flettverksgjerde.

Sportsbod på inntil 5 m<sup>2</sup> BRA og med gesimshøyde inntil 2,5 m kan plasseres utenfor byggegrense. Boder skal ha flatt tak eller pulttak, samme takform innenfor hele delfeltet. Disse skal byggemeldes samlet og bygges samtidig med hovedbygget.

Boliger som ikke har sol på minimum 50% av uteoppholdsarealet på bakkeplan 21. mars kl. 15 og 21. juni kl. 18 skal ha takterrasser.

Det skal sikres minst 60m<sup>2</sup> sammenhengende hageareal på eiendommen.

	Antall boliger	BRA, m <sup>2</sup>
BKS1	2 - 3	750
BKS2	5 - 7	1600
BKS3	6 - 8	1800
BKS4	5 - 6	1400
BKS5	4 - 5	1200
BKS6	5 - 6	1400
BKS7	7 - 9	2100
<b>Totalt:</b>	<b>Inntil 44</b>	<b>10250</b>

## 6.2 Svalgangsblokk/rekkehus, felt BKS8

Innenfor felt BKS8 kan det etableres en svalgangsblokk i inntil 4 etasjer med inntil 20 boenheter, og maks tillatt BRA 2800 m<sup>2</sup>. Høyder på øvre gesims på tak skal ikke overstige 14,5 meter målt fra topp gulv inngangsplan som angitt på plankart.

Alternativt kan det oppføres inntil 7 rekkehus i inntil 3 etasjer, med maks BRA 1800 m<sup>2</sup> og maks høyde øvre gesims 9,5 m.

Farge- og materialbruk skal følge formingsveileder. Takform skal være flatt tak eller pulttak. Det skal brukes samme takform innen feltet.

Parkering skal være i p-kjeller f\_PHU2 som vist på plankart. Ved rekkehusbebyggelse kan det alternativt tillates parkering på egen tomt.

## § 7 RENOVASJONSANLEGG, f\_REA1 – f\_REA3

7.1 Innenfor f\_REA1-3 skal det etableres nedgravde containere for innsamling av avfall. Det skal være trinnfri adkomst fra fortau til innkastpunkt for avfall.

7.2 f\_REA1 er felles for boliger i felt BKS1, BKS2, BKS5, BKS6, BB9, BB14 og BB15.

f\_REA2 er felles for boliger i felt BKS3, BKS4, BKS7, BKS8 og BB10.

f\_REA3 er felles for boliger i felt BB11-BB13.

## § 8 FELLES LEKEAREALER, f\_LEK1 – f\_LEK5

8.1 f\_LEK1 er felles for BKS1, BKS2, BKS5 og BKS6

f\_LEK2 er felles for BKS3, BKS4 og BKS8

f\_LEK3 er felles for BKS7, BB10 og BB11

f\_LEK4 er felles for BB9, BB14 og BB15

f\_LEK5 er felles for BB12 og BB13

8.2 Utforming av lekeplasser skal følge norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

Stein fra eksisterende steingarder skal søkes gjenbrukt i uteoppholdsarealer og lekeplasser.

Formålsgrenser mellom felles og offentlig lek kan justeres i forbindelse med utomhusplan.

Det skal fremgå et visuelt skille mellom private og offentlige lekeplasser.

## § 9 OFFENTLIG LEKEPLASS, o\_LEK6 og o\_LEK7

9.1 o\_LEK6 og o\_LEK7 skal fungere som en samlet kvartalslekeplass for alle boliger innenfor planen.

- 9.2 Det tillates oppført to felleshus for grilling/uteopphold med grunnflate inntil 100 m<sup>2</sup> per hus og mønehøyde inntil 5 m. Disse skal ha utforming som spiller på tradisjonelle langhus fra førreformatorisk tid. Endelig størrelse, plassering av husene og tilhørende renovasjonsløsning skal fremgå av tekniske planer.
- 9.3 Gangveier innen offentlig lekeareal skal ha parkbelysning.

## § 10 UTEOPPHOLDSAREAL

- 10.1 Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides grønt med beplantning. Stein fra eksisterende steingarder skal søkes gjenbrukt i uteoppholdsarealer og lekeplasser.

f\_UT1 er felles for BB11 og BB12

f\_UT2 er felles for BB13

f\_UT3 er felles for BB14 og BB15

f\_UT4 er felles for BKS7

f\_UT5 er felles for BKS6

f\_UT6 er felles for BKS8

f\_UT7 og f\_UT8 er felles for BB9 og BB10. Adkomstsoner til BB9 og BB10 skal etableres i

f\_UT7 og f\_UT8.

## § 11 SAMFERDSELSANLEGG – KJØREVEG, o\_KV1 – o\_KV4 og f\_KV1 – f\_KV9

- 11.1 Veger skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Nord-Jæren. Veghøyder kan justeres med +/- 0,5 meter i forhold til regulerte høyder for å tilpasses tilgrensende bygninger og terreng.

- 11.2 Der gangveger krysser kjøreveger skal det etableres fartsdempende tiltak.

- 11.3 f\_KV1 er felles for BKS1 og BKS5

f\_KV2 er felles for BKS2 og BKS6

f\_KV3 er felles for BKS3 og BKS7

f\_KV4 er felles for BKS4

f\_KV5 er felles for BKS8

f\_KV6 er felles for BB13

f\_KV7 er felles for BB9 og BB10

f\_KV8 er felles for BB14 og BB15

f\_KV9 er felles for BB11 og BB12

## § 12 SAMFERDSELSANLEGG – GANGAREAL

- 12.1 Felles gangareal f\_GG1- f\_GG5 skal utformes som adkomstsoner til blokkene.

- 12.2 Felles gangareal f\_GG1 og f\_GG2 tillates opparbeidet med trapp ned mot o\_GS1.

- 12.3 Det skal etableres minst to fotgjengerkryssinger over vei o\_KV2 med gangforbindelser mot grønndrag i nord. Disse skal plasseres i henholdsvis østre og vestre del av o\_KV2, der det er hensiktsmessig i forhold til planlagt gangareal innen tilgrensende grønndrag i nord, og åpninger i steingard.

Det skal sikres snarvei til nærmeste bussholdeplass i Hoveveien via grønndrag i nord.

### § 13 SAMFERDSELSANLEGG – PARKERING, f\_P1 – f\_P3 og f\_PHU 1 - 5

13.1 f\_P1 og f\_P2 er felles gjesteparkering for felt BKS8, BB10 – BB13. f\_P3 er felles gjesteparkering for felt BB9, BB14, BB15.

13.2 f\_PHU1-5 er underjordisk parkeringsanlegg for leilighetsblokker. Det kan også etableres boder, tekniske rom og sykkelparkering innenfor formålet.

f\_PHU1 er felles for BB9 og BB10

f\_PHU2 er felles for BKS8

f\_PHU3 er felles for BB11 og BB12

f\_PHU4 er felles for BB13

f\_PHU5 er felles for BB14 og BB15

13.3 Maks tillatt BRA parkeringsanlegg innenfor de enkelte delfelt er som følger:

	BRA, m <sup>2</sup>
f_PHU1	2100
f_PHU2	1000
f_PHU3	3000
f_PHU4	1200
f_PHU5	2700
<b>Totalt:</b>	<b>10.000</b>

### § 14 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, f\_VG 1-13

14.1 Områdene skal opparbeides med beplantning. Det tillates ikke vegetasjon som er til hinder for frisikt ved kryss/utkjørsler.

14.2 Felt f\_VG1 – f\_VG7 skal opparbeides med en kombinasjon av lav vegetasjon og høystammede trær, som en allè langs adkomstveger. Det tillates at avkjørsler til boligene krysser gjennom feltene, med inntil 4 m bredde per bolig. Frisikt i forbindelse med avkjørsler må opprettholdes.

### § 15 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISK ANLEGG, o\_VT 1-2

15.1 Områdene er offentlig areal og skal opparbeides med støyskjerm slik vist i plankartet. Offentlig areal bak støyskjerm (dybde 1m) som grenser mot privat hage/ fellesareal kan disponeres til hage-/ grønt eller uteoppholdsareal. Arealet må ikke disponeres på en måte som vanskeliggjør vedlikehold av støyskjerm. Gangadkomst for vedlikehold må til enhver tid være sikret. Beplantning av støyskjerm i form av klatreplanter ol. tillates ikke.

### § 16 HENSYNSSONER

#### 16.1 Frisikt, H\_140

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av mellom 0,5 og 3 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær tillates.