

Detaljregulering for gnr 45 bnr 285, felt B11, Sørbø

Reguleringsbestemmelser

PlanID 201715

Saksnummer 19/14588

Plan 201715 Godkjent av Sandnes kommunestyre i.h.t plan- og bygn. lovens § 12-12 Den: 25.04.2022 Ordføreren i Sandnes
--

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse og offentlig formål med tilhørende anlegg.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Estetikk

Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares. Terrenginngrep skal utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon.

Terrengforskjell skal fortrinnsvis tas opp i form av skråning. Dersom terrengforskjellen ikke kan tas opp i form av skråning, kan det tillates forstøtningsmurer på inntil 1,2m. Utover murer inntegnet på plankartet, tillates det ikke sammenhengende murer langs tomtegrenser. Forstøtningsmurer tillates plassert utenfor byggegrense, og skal fortrinnsvis følge terrengkoter. Forstøtningsmurer skal gis en helhetlig utforming, og etableres med naturstein.

Fasader skal ha tre som hovedmateriale. Kombinasjon med andre materialer kan benyttes for mindre flater, maks 30 %.

2.2 Overvann

Dimensjonerende overvann skal i størst mulig grad infiltreres i planområdet. Overvann som ikke infiltreres skal fordrøyes før påslipp til kommunalt overvannsnett. Fordrøyning av overvann skal foregå i fordrøyningskummer for tak- og overflatevann fra hver boligtomt, samt i åpne fordrøyningsareal (forsenket areal i deler av grøntareal) for fordrøyning av overvann fra tun og parkeringsplass. Infiltrasjonskapasitet i planområdet skal bestemmes med infiltrasjonstest – sandfang i veg og grøntområder, samt fordrøyningskum for enkelttomter, skal tilrettelegges med mulighet for infiltrasjon dersom infiltrasjonskapasiteten i grunnen er tilstrekkelig. Fordrøyningsvolum dimensjoneres slik at samlet videreføring av overvann til offentlig overvannsnett ikke blir større enn avrenning fra planområdet før utbygging. Kjørarealer trenger ikke bestå av permeabelt dekke.

Alle parkeringsplasser, innkjørsel til privat parkeringsplass, gangveier samt tunareal skal ha permeable flater.

Til sammen skal det være et samlet areal på 208 m² med åpne overvannsløsninger. Disse kan fordeles i mindre basseng på minimum 20 m².

2.3 Støy

Støynivå på private uteoppholdsareal skal ikke overskride Lden 55 dBA. Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres tilfredsstillende støyforhold i tråd med T-1442.

T-1442/2021 tabell 4 og 5 legges til grunn for støygrenser ved bygge- og anleggsstøy. T-1442/2021 tabell 2 legges til grunn for støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse.

Alle boenheter skal ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side.

2.4 Masser

Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandlingen av dette. Overskuddsmasser skal benyttes på en samfunnsnyttig måte.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Fellesbestemmelser

Generelt:

- a) Det skal være variasjon i helhetsuttrykket på husrekkene hvert delfelt i form av trapping og/eller forskyving av rekker.
- b) Boliger skal etableres med saltak. Det tillates asymmetrisk saltak med ulike vinkler.
- c) Ark- eller takopplett kan tillates på inntil 30 % av fasadens lengde, i forbindelse med terrasse på tak.
- d) Levegger tillates kun i tilknytning til boligens uteplass/terrasse på bakkeplan. Maks høyde = 1,7 m. Maks lengde = 2,5 m ut fra vegg. Annen avgrensing av egen tomt skal være beplantning/hekk.
- e) Største tillatte grunnflate for bod er 5 m², maks høyde 2,4 m. Bod skal ligge innenfor byggegrensen og byggemeldes sammen med bolig. Løsning for bod skal være lik i delfelt.
- f) Etappevis utbygging tillates.
- g) Tomtegrenser i plankart er juridisk bindende. I delfelt med flere boliger uten tomtegrenser fastsettes interne tomtegrenser i byggesaken.
- h) Høydeplasseringen på plankartet kan justeres med inntil + 25 cm. Justeringen skal ses i sammenheng med høydene på tilgrensende tun.
- i) Det tillates sekundærbolig innenfor delfelt FS6, KS7 og FS9 dersom det kan sikres tilfredsstillende løsninger for parkering, sykkelparkering og privat uteoppholdsareal. På de øvrige tomtene tillates det ikke flere boenheter eller bruksenheter
- j) Det skal sikres tilfredsstillende solforhold på min. 30 m² av private uteoppholdsareal kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 ved sommerv. I felt KS1, KS2, KS3, KS4, KS6 og FS4 tillates det avvik. Kompenserende tiltak fremgår bestemmelsene for det enkelte delfelt.
- k) Takterrasser tillates kun på delfelt der dette er angitt.
- l) Forhage skal opparbeides med beplantning mot tun. Gressarmering tillates ikke.

Sekundærleilighet

- m) Maks areal grunnflate; 60 m².
- n) Boenhetene skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal som skal ha sol på arealet 21. mars kl. 15:00 og 21. juni kl. 18:00.

Parkering

- o) Det skal etableres maks 1,0 parkeringsplass per boenhet i form av garasje eller carport i felt KS1-KS7 og FS1-10. Det skal etableres en biloppstillingsplass per sekundærleilighet. Det skal etableres 12 gjeste p.plasser hvorav 2 HC plasser.
- p) Det skal etableres minimum 4 sykkelparkeringsplasser per boenhet på egen tomt. For sekundærleilighet skal det etableres 2 sykkelparkeringsplasser.

- q) Garasje/carport skal ha ens utforming innenfor samme delfelt. Garasje/carport skal byggemeldes sammen med bolig og bygges samtidig med resterende bebyggelse på tomta.
- r) Maks størrelse garasje/carport er 25 m². Der ikke annet angitt for de enkelte delfelt skal garasje/carport plasseres innenfor byggegrense.
- s) Garasje skal plasseres min. 5m fra gatetun. Carport skal plasseres minst 1m fra gatetun. Det skal være frisikt ut fra samtlige utkjørsler.

3.2 Områdene KS1-KS2

Maks utnyttelse:

	boenheter	Byggehøyde	BRA m ²	Annet:
KS1	6 rekkehus	gesims 7,3 m møne 8,8 m fra TGS*	1020	Det skal etableres forhager på minimum 20m ² . Parkering skal løses med carport.
KS2	7 rekkehus	gesims 7,3 m møne 8,8 m fra TGS*	1300	Parkering løses med garasje som kan overskride byggegrensen med 1,5m. Det skal etableres uteområde på tak, maks 20 m ² .

*TGS = topp laveste gulv sokkel

3.3 Områdene FS1, FS2, FS3 og KS3

FS2 og KS3 skal være tilgjengelige boenheter.

Maks utnyttelse:

Felt	Boenheter	byggehøyde	BRA m ²	Annet:
FS1	3	gesims 7,3 m møne 8,8 m fra TGS*	785	Det skal etableres uteareal på tak av carport eller garasje.
FS2	1 enebolig	gesims 5,5 m møne 7 m	220	Maks BYA% = 40%. Parkering kan løses i garasje eller carport.
FS3	1 enebolig	gesims 7,5 m møne 9 m fra TGS*	240	Maks BYA% = 40%. Parkering kan løses i garasje eller carport.
KS3	6 kjedehus	gesims 7,3 m møne 8,8 m fra TGS*	1300	Parkering løses i carport. Det skal etableres forhager på minimum 20m ² .

*TGS = topp gulv sokkel

3.4 Områdene KS4, KS5, KS6 og FS4

KS5-6 og FS4 skal være tilgjengelige boliger.

Maks utnyttelse:

Felt	Boenheter	Byggehøyde	BRA	Annet
KS4	7 kjedehus	gesims 7,3 m møne 8,8 m fra TGS*	1750	Boligene skal separeres med garasje og/eller mellomrom på min 1,2 m.
KS5	3 kjedehus	gesims 5,5 m møne 7 m = uten sokkel. gesims 7,3 m. møne 8,8 m fra TGS*	620	Parkering løses i garasje. På den nordligste tomten skal garasje plasseres mot f_UT4.
KS6	3 kjedehus	Gesims 5,5 og møne 7 meter fra TGS*	570	Parkering skal løses i carport. Det skal etableres forhager på minimum 20m2.
FS4	1 tomannsbolig	gesims 7,3 m møne 8,8 m fra TGS*	500	Parkering skal være i garasje. Maks BYA% = 40%

*TGS = topp gulv sokkel

3.5 Områdene FS5, FS6, FS7, FS8, KS7 FS 9 og FS10

FS5 - 8 skal være tilgjengelige boliger.

Maks utnyttelse:

felt	Boenheter	Byggehøyder	BRA m ²	annet
FS5	1 enebolig	gesims 5,5 m møne 7 m	190	Maks BYA% = 40%. Parkering skal løses i carport. Carport tillates etablert utenfor byggegrense.
FS6	1+1 enebolig	gesims 7,3 m møne 8,8 m fra TGS*	260	Maks BYA% = 40% Parkering skal løses i carport. Carport tillates etablert utenfor byggegrense, men byggegrensen mot nabo i sør må overholdes.
FS7	1 enebolig	gesims 7,3 m møne 8,8 m fra TGS*	240	Maks BYA% = 40%. Parkering skal løses i garasje. Garasje kan bryte med byggegrensen på inntil 2 m mot øst, men byggegrensen mot nabo i sør må overholdes.
FS8	1 tomannsbolig	gesims 7,3 m	450	Maks BYA% = 40%.

		møne 8,8 m fra TGS*		Parkering skal løses i garasje. Garasje kan bryte med byggegrense på maks 0,5 m.
KS7	3 kjedehus + 1	gesims 5,5 m møne 7 m = uten sokkel. gesims 6,5 m møne 8,5 m fra TGS*	523	Uteareal kan etableres på garasje. Det tillates bruk av mur ved oppføring av oppstillingsplass for sekundærleilighet.
FS9	1+1 enebolig	gesims 7,3 m møne 8,8 m fra TGS*	250	Maks BYA% = 40%. Carport kan overskrive byggegrense mot øst.
FS10	1 enebolig	gesims 5,5 m møne 7 m	233	Maks BYA% = 40%. Carport kan overskride byggegrense mot øst.

*TGS = topp gulv sokkel

3.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_OP1)

Maks BRA= 1430 m².

Maks gesims 7,5 m, maks møne 9 m fra TGS/TG. Det skal kun oppføres bygg med sokkel innenfor byggegrenser markert med TGS på plankartet.

Det tillates takopplett på inntil 15% av på alle sider. Takopplett og heissjakt kan bryte angitt gesimshøyde med 1,5 m.

Støykrav skal oppfylles jf. § 2.3, og dokumentasjon foreligge ved byggesak.

Det tillates innglassede balkonger.

Uteareal skal skjermes og opparbeides med beplantning.

Boder kan plasseres utenfor regulert byggegrense maks 45 m² totalt. Min. avstand mot o_UT8 skal være 4 m og min. avstand mot o_F skal være 2 m.

Det tillates etablert levegg på inntil 10 meter. maks høyde = 1,7 meter.

Adkomst kan justeres med +/- 1 meter, jf. plankart.

Parkering skal skje på egen tomt og det tillates maks 9 parkeringsplasser, hvorav min. 1 HC-parkering. Det skal etableres min. 15- maks. 20 sykkelparkeringsplasser til ansatte og besøkende, minimum 10 av disse skal være under tak/inne i bygg.

Det skal etableres renovasjonsløsning i avfallsbod.

3.7 Uteoppholdsareal (UT)

Det skal sikres gangstier gjennom o_UT1, f_UT2, o_UT3, f_UT4, f_UT6, f_UT7 og o_UT8

Det skal etableres støyskjerm med sluse innenfor f_UT4.

Det kan legges til rette for fordrøyning og lokal overvannshåndtering innenfor delfeltene etter behov dokumentert i teknisk plan.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Gatetun (f_GT1-4)

Områdene skal opparbeides som gatetun prioritert for fotgjengere. Kjørebane og manøvreringsareal skal reduseres til det absolutt nødvendige og oppføres med belegningsstein som hovedmateriale, men innslag av asfalt tillates. Resterende areal skal opparbeides som felles privat grønt/lek og ha variert beplantning i ulike sjikt (gressplener, stauder, busker og små trær) og et sentralt tuntre. Tunene skal møbleres med sittegrupper. Det skal sikres 4 m avstand til teknisk anlegg. Det tillates etablert overvannstiltak.

Gatetunet skal opparbeides som felles privat uteoppholdsareal) på min. m2:

- f_GT1: 195
- f_GT2: 265
- f_GT3: 310
- f_GT4 350

Areal for gatetun kommer i tillegg til sandlek på min 150 m2.

f_GT1 er felles for alle boliger innenfor KS1 og KS2

f_GT2 er felles for alle boliger innenfor FS1, FS2, FS3 og KS3

f_GT3 er felles for alle boliger innenfor KS4, KS5, KS6 og FS4.

f_GT4 er felles for FS5, FS6, FS7, FS8, KS7, FS9 og FS10.

Hver bolig skal ha sin adkomst fra tilhørende gatetun. Det tillates maks 1 adkomst per bolig med maks 4 meters bredde ekskludert boliger med sekundærleilighet.

4.2 Parkering (f_P1-4)

Parkeringsplasser skal ha gressarmering eller annet permeabelt fast dekke.

Gjesteparkeringer er felles for felles for samtlige delfelt – boligformål. 10 % skal tilrettelegges for lading av el-bil.

4.3 Renovasjonsareal (f_RE)

F_RE er felles for samtlige delfelt – boligformål og skal være nedgravd.

6 Bestemmelser til hensynssoner (§12-6)

6.1 Frisiktsone (H140)

Det tillates ikke beplantning eller andre innretninger høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

6.2 Infrastruktursone (H410)

Det er ikke tillat å oppføre konstruksjoner, faste byggverk, anlegg, fyllinger eller foreta graving innenfor H410 uten godkjenning.

Det tillates etablering av støyskjerm med flyttbare felt og fundament, jf. plankart.

7 Bestemmelsesområder (§12-7)

7.1. Bestemmelsesområde #1 - #4

Det skal sikres etablert minimum 150 m² til sandlek innenfor hvert bestemmelsesområde. Sandlekeplasser skal opparbeides i tråd med lekeplassnormen. De skal ha grønn flate, integreres i tunet/felles privat uteoppholdsareal og skal ikke gjerdes inn.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før igangsettingstillatelse

Det skal foreligge løsninger for å forhindre forurensningstilførsler fra overvann til Storånåvassdraget.

Det skal etableres anleggssandfang senest ved igangsettingstillatelse for å hindre partikkelavrenning og forurensning fra anleggsområdet til eksisterende ledningsnett og vassdrag. Plan for utforming, etablering, vedlikehold og driftstid av anleggssandfang skal godkjennes av Sandnes kommune.

Det må sikres og dokumenteres tilfredsstillende støyforhold på felles uteoppholdsareal for o_OP1.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge en plan over den massehåndtering som skal gjennomføres i forbindelse med utbyggingen.

8.2 Før bebyggelse tas i bruk

Offentlig vei, felles parkering f_P3 og f_P4, felles renovasjonsanlegg og offentlig uteoppholdsareal med gangstier og overvannshåndtering skal være etablert før første bolig kan tas i bruk.

Delfelt KS5 må etableres før øvrige delfelt tilhørende gatetunet f_GT3 kan bygges ut.

Felles tun med sandlekeplass tilhørende delfeltet, felles vei, felles uteoppholdsareal med gangstier og gjesteparkering innenfor hvert delfelt skal være etablert før det gis brukstillatelse for boligene. o_OP1 er unntatt kravet.

Før det kan gis brukstillatelse for boliger og o_OP1 skal nødvendige støytiltak være etablert.

Støyskjerm i FR2 (jf. områdeplan planID 2004106) og langsgående støyskjermingstiltak vist på plankart og lokale støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til boliger