

Detaljregulering for delfelt B3.1, i Ha07, del av gnr 38, bnr 14 og 48 - Hana

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2014124

Saksnummer 14/04620

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (plan- og bygningsloven § 12-5 nr.1)

- Boligbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Energianlegg
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12-5 nr.2)

- Kjøreveg
- Gatetun
- Fortau
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn – grøntanlegg
- Parkeringsplasser på terreng
- Parkeringshus/- anlegg

HENSYNSSONE (plan- og bygningslovens § 12-6)

- Sikringssone – Frisiktsone

§ 2 REKKEFØLGEKRAV

2.01 Skolekapasitet må dokumenteres før igangsettingstillatelse gis.

2.02 Før boligbygging kan starte skal følgende være sikret opparbeidet:

- Overordnet VA, inkludert overvannsløsninger
- Ny spillvannsledning fra byggeområde HA07/HA08 til kryss Øygardstunet/Kyrkjevegen
- Erstatte eksisterende spillvannledning fra kryss Øygardstunet/Kyrkjevegen til gang- og sykkelbro over Fv332 Skippergata

- Oppgradere eksisterende spillvannsledning fra gang- og sykkelbro over Fv332 Skippergata til kryss Skippergata/Sletteveien

2.03 Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal tosidig fortau langs Kyrkjevegen fra Øygardstunet til o_GS2 være opparbeidet og fortau på sørsiden av Kyrkjevegen fra o_GS2 til Kyrkjevegen 94 (over ny offentlig vannledning) være opparbeidet.

2.04 Før brukstillatelse for boligene kan gis, må VA, kjørevei med tilhørende fortau, gang- og sykkelvei, felles gatetun, felles og privat parkering med adkomst være ferdigstilt.

2.05. Før brukstillatelse for boligene kan gis, må kvartalslek o_LEK 4 og o_LEK 5 samt friområde o_F8 være opparbeidet i takt med utbygging og utbyggingsavtale.

Nærlekeplass f_LEK 1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene BB1 og BK2 kan gis, f_LEK2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene BK 3, BK4, BK5 og BK9 kan gis, f_LEK 3 skal være opparbeidet før innflytting BB6, BK7 og BK8, f_LEK 4 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene BB6, og BK7 kan gis.

Gjesteparkering f_PP1 1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene BB1 og BK2 kan gis.

Gjesteparkering f_PP2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene BB6, BK7, BK8 og BK9 kan gis.

Renovasjonsanlegg o_RA1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene BB1, BK2, BK3, BK4 og BK5 kan gis, renovasjonsanlegg o_RA2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boligene BB6, BK7, BK8 og BK9 kan gis.

2.06. Før brukstillatelse for boligene må støyskjerming langs Kyrkjevegen, gnr 38 bnr 445, gnr 38 bnr 1135 og gnr. 38 bnr 325, være etablert.

2.07. Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet id 171179, markert som bestemmelsesområde #5.

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

2.08 Det skal utarbeides en plan for håndtering av masser innenfor hvert delfelt før igangsetting av tiltak.

Før igangsetting skal det dokumenteres at matjorden brukt i fremtidsretta jordbruksområder på en god agronomisk måte som gir bedre arealkvalitet og økt produksjonspotensiale.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.01 Gjeldende plan

§ 3.01 Krav til byggesøknad

Det skal leveres samlet søknad om tillatelse til tiltak for hvert delfelt. Søknaden skal inneholde følgende dokumentasjon:

Utomhusplan og snitt 1:200 som viser disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygg, garasje/carport, utvendig bod, parkering, avkjørsel, uteplass, eventuell levegg, forstøtningsmur og sykkeloppstillingsplass.

Utomhusplanen skal utarbeides av fagkyndig.

Solforhold på private uteareal skal dokumenteres. Det skal være 50 % sol ved vårjevndøgn kl 15 og 50 % ved sommersolverv kl. 18.

3.03 Utforming og estetikk

Det skal stilles estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg.

For blokkbebyggelsen BB1 og BB6 skal minimum 2/3 av boligene skal være større enn 55 m² og minimum 1/4 av boligene skal være større enn 75 m².

Forstøtningsmurer mot friarealer skal bygges i naturstein. Mindre deler kan erstattes av betong hvor det ikke er plass til forstøtningsmur i naturstein. Dette må avklares i forbindelse med utarbeiding av planer for grøntdrag. Trapper i terreng skal bygges i naturstein eller i betong.

Bebyggelse skal ha samme takform innenfor hvert enkelt delfelt.

Tekniske elementer som varmepumper og lignende skal plasseres skjernet på bakken eller integrert i fasaden og byggemeldes sammen med tilhørende boliger.

Eventuelle levegger og boder skal ha lik utforming for boliger i samme byggefelt.

Hage og grøntarealer skal opparbeides med beplantning. For sikring av lokal fordrøyning skal faste dekker begrenses.

Rekkehus skal ha hage på minimum dybde 8,0 meter. Ved blokkbebyggelse skal avstand fra hovedfasade til felles areal og offentlig areal være minimum 6,0 meter. Avstand til vei skal være minimum 8,0 meter.

For rekkehusbebyggelse tillates inntil 0,4 meter takutstikk på bolig og carport over på naboeiendom til hus i samme rekke.

Sykkelparkering tillates plassert utenfor byggegrense for planlagt bebyggelse. Sykkelparkering tillates overbygget.

3.04 Parkering

Ved parkering i fellesanlegg kan det etableres 1 plass per boenhet samt 0.2 gjesteplass per boenhet.

Delfelt BK3-BK5 skal ha individuell parkering med avkjørsel til f_KV3.2. Ved individuell parkering kan det etableres minimum 1. plass pr boenhet samt 1 gjesteplass pr boenhet.

For parkeringsanleggene skal det forberedes for ladestasjon til elbil på minimum 5 % av biloppstillingsplassene.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Det skal etableres minimum 2 sykkeloppstillingsplasser pr- bolig.

3.05 Jordoverdekning på nedgravd parkeringsanlegg

Eventuelt parkeringsanlegg under felles lekeplasser (f_LEK) og felles uteoppholdsareal (f_UO1) skal dimensjoneres for 0,7 meter jordoverdekning.

For felles/private hager og uteoppholdsareal (innenfor byggeområder) over parkeringsanlegg skal det dimensjoneres for minimum 0,3 meter overdekning.

3.06 Overvannshåndtering innenfor planområdet

Overvann skal håndteres med lokal infiltrasjon og ledes til fellesanlegg for overvannshåndtering i grønnstrukturen. Det skal tilstrebes å nytte semipermeable overflater hvor det er behov for «faste dekker». Det skal legges opp til overvannshåndtering i henhold til utredning fra Norconsult, «Overvannshåndtering plan 2014 124 – B3.1», datert 19.01.2015.

Det må i tillegg lages tekniske planer for håndtering av overvannet både med tanke på lokal overvannshåndtering, fordrøyning og tilbakeholding av partikler og annen forurensning i forbindelse med gravearbeider. Disse planer skal være godkjent av Sandnes kommune (Bymiljø), og tiltakene skal være etablerte før gravearbeider kan igangsettes.

3.06 Støy

De nødvendige støyreducerende tiltak av uteområder og bolig, i tråd med T-1442/2012 og støyrapport skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

Støynivå på uteområder, f_LEk skal være ≤ 55 db.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Bebyggelse, variasjon.

Antall boenheter kan varieres innenfor hvert delfelt. Minimum samlet antall boliger for planen er 102 boenheter. Maksimum samlet antall boliger for planen er 132 boenheter.

Rekkehus og blokkbebyggelse skal innenfor hvert felt/rekke ha variasjon, i uttrykk og volum. Dette i form av brudd i takflater, forskyvning av bygg og bruk av påbygningselementer, inntrukne partier i fasade

Byggene skal fargesettes med varierte farger i tråd med overordnet formingsveleder.

4.2 Bebyggelse innenfor byggegrense

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av plankart med kote C+ (kotehøyde topp gulv). Høydeplasseringen kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om byggetillatelse. Justering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt/rekker, med spesiell vurdering i forhold til nabobebyggelse.

Bod, overbygget sykkelparkering, kjellertrapp, altan/balkong, tak over inngang, pergola og levegger lavere enn 1,8 meter kan plasseres utenfor eller bryte byggegrense.

Tak på boder skal korrespondere med tak på boligdel, maksimal høyde bod er 2,6 meter, hvor bestemmelsene ikke tillater annet.

4.3.1 Delfelt BB1, blokkbebyggelse

Bygg tillates oppført i 3 etasjer pluss sokkel (parkering). Bygg i nordøst tillates i tillegg påbygget en inntrukket 4.etasje på 75% av takflaten med maks BRA på 300m². Byggene kan inneholde minimum 39 og maksimum 45 leiligheter. Maksimalt tillatt BRA for delfelt BB1 er 4200m². Parkering og boder i sokkel og under bygg medregnes ikke i BRA.

Bygget skal plasseres innenfor byggegrense angitt på plankart. Altan/balkong tillates å overskride byggegrense mot nordvest, sørvest og sørøst med opp til 2,5 meter. Heis trapp tillates å overskride byggelinje mot sørøst og nordøst med opp til 3 meter.

Hver bolig skal ha altan på minimum 7,0 m². Altaner tillates innglassert.

Maksimal gesimshøyde er 11,0 meter. For inntrukket etasje i nordøst er maksimal gesimshøyde 14,0 meter. Heis tillates å bryte maksimal byggehøyde med 1,5 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot sørøst og/eller nordøst

Parkering i felles anlegg i sokkel, f_PHUS1. Sportsboder og sykkelparkering kan plasseres i forbindelse med fellesparkering under bygg/ bakkenivå. I tillegg skal det opparbeides oppstillingsplass for sykler nær hovedinngang.

4.3.2 Delfelt BK2, rekkehus

Det tillates mellom 8 og 12 boenheter i rekke, fordelt på to rekker. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1100 m².

Boligene skal ha minimum bredde på 4,2 meter, senter-senter veg.

Tak skal være pulttak med fall mot sørøst, eller nordøst. Laveste gesims er 6,0 meter og maksimal gesimshøyde høyeste gesims er 7,5 meter. Alternativt kan husene bygges med saltak maksimal gesimshøyde 6,0 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter.

Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot nordvest, maks størrelse 5 m². Det tillates i tillegg oppført bod i hage mot sørøst, maks størrelse 3 m². Hagebod kan plasseres i tomtegrense

Parkering i felles parkeringsanlegg f_PHUS1.

4.3.3 Delfelt BK3, rekkehus

Det tillates mellom 6 og 8 boenheter i rekker. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1250 m².

Boligene kan bygges i to etasjer + sokkeletasje. Boligene skal ha minimum bredde på 4,2 meter, senter-senter veg.

Tak skal være pulttak med fall mot sørøst, eller nordøst. Laveste gesims er 6,0 meter og maksimal gesimshøyde høyeste gesims er 7,5 meter. Alternativt kan husene bygges med saltak maksimal gesimshøyde 6,0 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, den ene skal plasseres i sokkeletasjen innenfor byggegrense og den og den andre i forlengelse av denne.

Sportsbod skal plasseres i sokkeletasje innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppført bod på hagesiden mot nordvest, maks-størrelse 3 m². Hagebod kan plasseres i tomtegrense.

4.3.4 Delfelt BK4, rekkehus

Det tillates fem boenheter i rekke. Boligene kan bygges i to etasjer.

Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 850 m².

Hver bolig tillates utvidet i første etasje mot sørvest, med inntil 2 meter ut forbi byggelinje i 50 % av fasadebredden.

Tak skal være pulttak med fall nordøst, maksimal gesimshøyde mot nordøst er 6,0 meter og maksimalt gesimshøyde mot sørvest er 7,5 meter. Alternativt kan husene bygges med saltak maksimalt tillatt gesimshøyde 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde 7,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, den ene skal plasseres innenfor byggegrense og den andre i forlengelse av denne.

Sportsbod kan plasseres som skjerm mot vei i nordøst. Avstand til vei minimum en meter og til eventuell offentlig VA ledning minimum 4 meter. Det tillates i tillegg oppsatt bod på i hagen på sørvestsiden, maks størrelse 3 m². Hagebod kan plasseres i tomtegrense.

4.3.5 Delfelt BK5, rekkehus

Det tillates tre boenheter i rekke. Boligene kan bygges i to etasjer.

Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 540 m².

Hver bolig tillates utvidet i første etasje mot vest, med inntil 5 meter ut forbi byggelinje for plassering av garasje/carport i inntil 50 % av fasadebredden.

Tak skal være pulttak med fall nordøst, maksimal gesimshøyde mot nordøst er 6,0 meter og maksimal gesimshøyde mot sørvest er 7,5 meter. Alternativt kan husene bygges med saltak maksimal gesimshøyde 6,0 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser i forlengelse av hverandre, der en skal plasseres i carport/garasje sørvest for bolig. Tak på carport kan utføres som takterrasse.

Sportsbod kan plasseres som skjerm mot vei i nordøst. Avstand til vei minimum en meter og til eventuell offentlig VA ledning minimum 4 meter. I tillegg kan det oppføres bod på nordøstsiden maks størrelse 3 m². Hagebod kan plasseres i tomtegrense.

4.3.6 Delfelt BB6, blokkbebyggelse

Det tillates leilighetsbygg i opp til 4 etasjer pluss parkering i sokkel. Bygget kan inneholde minimum 20 og maksimum 24 leiligheter. Maksimalt tillatt BRA for delfelt BB6er 1800m². Parkering og boder i sokkel og under bygg medregnes ikke i BRA.

Bygget skal plasseres innenfor byggegrense angitt på plankart. Altan/balkong tillates å overskride byggegrense mot sørvest og sørøst med opp til 2,5meter. Heis trapp tillates å overskride byggelinje mot nordøst med opp til 3 meter.

Hver bolig skal ha altan på minimum 7,0 m². Altaner tillates innlasset.

Maksimal gesimshøyde er 14,0 meter. Heis tillates å bryte maksimal byggehøyde med 1,5 meter.

Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot nordøst.

Parkering i felles anlegg i sokkel f_PHUS. Sportsboder og sykkelparkering kan plasseres i f_PHUS2. I tillegg skal det opparbeides oppstillingsplass for sykler nær hovedinngang.

4.3.7 Delfelt BK7, rekkehus/boligblokk 2 etasjer

Det tillates mellom 9 og 20 boenheter, fordelt på tre rekker. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1400 m².

Boligene skal ha minimum bredde på 4,2 meter, senter-senter veg.

Tak skal være pulttak med fall mot nordøst, eller sørøst. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter og maksimal gesimshøyde høyeste gesims er 7,5 meter. Alternativt kan husene bygges med saltak maksimal gesimshøyde 6,0 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter.

Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot nordøst innenfor byggelinje merket # med maksimal høyde 3,0 meter. Det tillates i tillegg oppført bod på hagesiden mot sørvest, maks størrelse 3 m². Hagebod kan plasseres i tomtegrense.

Parkering i felles parkeringsanlegg f_PHUS2.

4.3.8 Delfelt BK8, rekkehus/boligblokk 2 etasjer

Det tillates mellom 4 og 10 boenheter. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 700m².

Boligene skal ha minimum bredde på 4,2 meter, senter-senter veg.

Tak skal være pulttak med fall mot nordøst, eller sørøst. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter og maksimal gesimshøyde høyeste gesims 7,5 meter. Alternativt kan husene bygges med saltak maksimal gesimshøyde 6,0 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter.

Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot nordøst innenfor byggelinje merket # med maksimal høyde 3,0 meter. Det tillates i tillegg oppført bod på hagesiden mot sørvest, maks størrelse 3 m². Hagebod kan plasseres i tomtegrense.

Parkering i felles parkeringsanlegg f_PHUS2.

4.3.9 Delfelt BK9, rekkehus

Det tillates mellom 8 og 12 boenheter i rekke, fordelt på to rekker. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1400 m².

Boligene skal ha minimum bredde på 4,2 meter, senter-senter veg.

Tak skal være pulttak med fall mot nordøst, eller sørøst. Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter og maksimal gesimshøyde høyeste gesims er 7,5 meter. Alternativt kan husene bygges med saltak maksimal gesimshøyde 6,0 meter og maksimal mønehøyde 7,5 meter.

Det tillates oppsatt sportsbod på husets inngangsside mot nordøst innenfor byggelinje merket # med maksimal høyde 3,0 meter. Det tillates i tillegg oppført bod på hagesiden mot sørvest, maks størrelse 3 m². Hagebod kan plasseres i tomtegrense.

Parkering i felles parkeringsanlegg f_PHUS2.

Boligene skal ha minimum hagedybde på 8,0 meter mot vest.

4.4 Renovasjonsanlegg

o_RA1 og o_RA2 skal være felles renovasjonsanlegg for alle boligene i felt BB1-BK9. Systemet for renovasjonsanlegget skal være nedgravde containere.

4.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Det skal etableres ny nettstasjon innenfor området regulert til o_K1. Nettstasjonen skal plasseres i bakkenivå, ha direkte adkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Nettstasjon og tilhørende kabelnett må være satt i drift før innflytting i ny bebyggelse.

Nettstasjonen skal framstå som en del av uteanlegget, og synlige veggflater skal forblendes med tørrmur i naturstein.

4.6 Lekeplass

Lekeplassen f_LEK1, f_LEK2, f_LEK3 og f_LEK4 skal være felles sandlekeplass for alle boligene i felt BB1-BK9 og skal opparbeides i henhold til norm fra Sandnes kommune. f_LEK4 er supplerende lekeplass til f_LEK3 og opparbeides for sandlek.

4.7 Annet uteoppholdsareal

f_UO1 er felles uteoppholdsareal for boligene BB1 og BK2. Arealet skal opparbeides sammen med f_LEK1 og ta opp terrengovergang mot nordøst.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.01 Kjøreveg

Kjørevegene innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. kommunalteknisk norm. o_KV6, o_KV3.1 og o_KV3.2 skal være offentlig vegareal.

o_KV3.1 skal opparbeides med fartsreducerende tiltak, godkjent av Sandnes kommune.

Kjøreveg f_KV3.2 skal være felles vegareal for boligene BK3, BK4 og BK5.

5.02 Gangveg – Fortau

Gangareal o_FF langs o_KV skal være offentlig fortau.

f_GG 1 er gangforbindelse mellom Kyrkjevegen og o_KV3.1.

5.03 Gatetun

Arealene merket f_GT1 og f_GT2 skal opparbeides som gatetun, stengt for biltrafikk, men det er tillatt å kjøre for utrykningskjøretøy og ved tung varelevering eller flytting.

Arealene skal opparbeides etter egne grønt planer med variert dekke i form av betongstein, armert gress eller lignende. Det skal foreligge opparbeidelsesplan for tun sammen med søknad om byggetillatelse.

f_GT 1 er felles for boligene BB1, BK2 og BK 3.

f_GT 2 er felles for boligene BB6 til og med BK9. Trapp opp til dekke/boliger over f_PHUS2, tillates plassert på areal regulert til gatetun.

I gatetun tillates det benker og lekeapparater. Møblering må ikke være til hinder for kjøreeareal som er nødvendig i forbindelse med innkjøring av utrykningskjøretøy eller ved varelevering og flytting.

5.04 Parkeringsplasser på grunnen

f_PP1 og f_PP2 skal være felles gjesteparkeringsplasser for boligene i felt BB1 til og med BK9.

5.05 Parkeringsanlegg

Parkeringsanlegg f_PHUS1 skal plasseres under BB1 med adkomst i sokkel via f_PP1.

f_PHUS1 skal inneholde parkering for boliger i BB1 og BK2. Det kan bygges sportsboder og sykkelparkering for BB1 i forbindelse med anlegget. Anlegget skal plasseres under bebyggelse og tillates utvidet under terreng mellom byggene og inntil 6,0 meter ut forbi byggegrense mot gatetun i sørøst.

Parkeringsanlegg f_PHUS2 skal plasseres under BB6 og delvis BK7 med adkomst i sokkel via f_PP2.

f_PHUS2 skal inneholde parkering for boliger i BB6, BK7, BK8 og BK9. Det kan bygges sportsboder og sykkelparkering for BB6 i forbindelse med anlegget. Anlegget skal plasseres under bebyggelse og tillates utvidet under terreng mellom byggene.

Synlig veggflate på p anlegg skal tilpasses uteanlegg. Det skal utarbeides teknisk plan for anlegget som omfatter planering/utgraving, murer, innkjørsler, trapperom, rømningsvei og eventuelle tiltak mot flom.

5.06 Annen veggrunn – grøntanlegg.

Område regulert f_AVG er felles veggrunn som tilhører bebyggelsen fra BB1 til og med BK9. Arealene skal opparbeides med beplantning.

§ 6 HENSYNSSONER

6.01 Frisiktsone

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Utkjørsel fra garasje og biloppstillingsplass skal være slikt utformet at det gis betryggende oversikt.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
25.09.2017	16/06787	BRA (bruksareal) for delfelt BB1 er økt fra 3800m ² til 4200m ² . Renovasjon er endret fra felles til offentlig. f_PHUS1 (nivå 1) er utvidet mot sørøst for å gi plass til boder. Sportsbod for BK4 og BK5 har minimum 4 meter avstand til offentlig VA ledning. f_KV3.2 skal være felles for boligene BK3, BK4 og BK5.