

**Bestemmelser til detaljregulering for bolig og næring på del av gnr. 57, bnr. 122, og bolig på gnr. 57, bnr. 60 og 78, Malmheim.**

**Plan nr.: 2012 141**

Dato for godkjenningsvedtak: 29.04.2014

Dato for siste revisjon: 28.03.2014

Plan 2012141

Godkjent av Sandnes bystyre

i.h.t plan- og bygn. lovens § 12-12

Den: 29.04.2014

Ordføreren i Sandnes

**§ 1 FORMÅL**

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av ny boligbebyggelse, forretninger og kontorer. Arealene innenfor planområdet reguleres til følgende formål, jfr. PBL § 12-5 og § 12-6.

Gnr. 57, bnr. 122:

Bebyggelse og anlegg - § 12-5, pkt. 1      Bolig/Forretning/Kontor  
Renovasjon  
Energianlegg  
Lek  
Undervisning

Samferdselsanlegg og teknisk  
infrastruktur - § 12-5, pkt. 2      Veg  
Fortau  
Gang-/sykkelveg  
Parkering  
Annen veggrunn  
Leskur

Grønnstruktur - § 12-5, pkt. 3      Turveg

Hensynssoner - § 12-6      Frisiktsone

Gnr. 57, bnr. 60 og 78:

Bebyggelse og anlegg - § 12-5, pkt. 1      Boligbebyggelse  
Renovasjon  
Lek  
Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk  
infrastruktur - § 12-5, pkt. 2      Veg  
Fortau  
Gangveg  
Parkering

Hensynssoner - § 12-6      Frisiktsone

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### § 2.1 Estetikk og utforming

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstillende allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til bygde omgivelsene.

### § 2.2 Støy

Bebyggelsen skal støyskjermes i henhold til Miljødepartementets rundskriv T-1442. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det vises løsninger som dokumenterer at kravene er oppfylt.

Avbøtende tiltak med hensyn til støy fra ballbinge skal etableres i henhold til rapport 697700-0-R02 utført av Sinus den 10.10.13.

#### Gnr. 57, bnr. 122

I forbindelse med ballbinge som ligger nord for planområdet skal det innføres forbud mot bruk av denne mellom klokken 22:00 og 07:00.

#### Gnr. 57, bnr. 60 og 78

Det etableres støyskjerm som vist på plankart med høyde lik 2,1 meter, og det etableres sluse i støyskjerm for kryssende gangveg.

### § 2.3 Universell utforming

Uteområder og tilkomst skal utformes i henhold til prinsippene for universell utforming. Tilgjengelighetskravene i teknisk forskrift skal ivaretas. Uteområder skal sikres god belysning. Det skal ikke plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner.

50 % av boliger skal tilfredsstillende kravene til universell utforming.

5 % av felles parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede Sandnes kommunes parkeringsnorm.

### § 2.4 Utomhusplan

Sammen med byggesøknad skal det foreligge utomhusplan for hver av de to delene av planområdet i målestokk 1:200. Planene skal vise opparbeidelse av terreng, lekeplass, adkomst, parkering, gang- og sykkelveg, boder, renovasjonsløsning, murer/gjerder over 0,5 m, beplantning osv.

Planene skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av Sandnes kommune.

## **§ 2.5 Høyder**

Påførte terrenghøyder og veghøyder på plankartet kan ved detaljprosjektering endres med inntil +/- 0,5 m.

## **§ 2.6 Overvann**

Overvann skal håndteres gjennom infiltrasjon innenfor planområdet.

### Gnr. 57, bnr. 122

Innenfor regulert lekeplass skal det etableres regnbed. Det kan ved behov etableres regnbed innenfor annen veggrunn mellom felles parkeringsplasser. Før det gis brukstillatelse skal det fremlegges en avtale som sikrer at nåværende og fremtidige eiere av lavblokken ikke kan fjerne regnbed og har et vedlikeholdsansvar for regnbedene.

### Gnr. 57, bnr. 60 og 78

Innenfor regulert lekeplass skal det etableres regnbed. Før det gis brukstillatelse skal det fremlegges en avtale som sikrer at nåværende og fremtidige eiere av leilighetene i lavblokken ikke kan fjerne regnbed og har et vedlikeholdsansvar for regnbedene.

## **§ 2.7 Eksisterende vannledning**

Eksisterende vannledning langs sørvestre plangrense på eiendom 57/122 må helt eller delvis omlegges.

## **§ 2.8 Tekniske planer**

Tekniske planer som berører fylkesvegnettet skal til teknisk gjennomsyn hos vegvesenet.

## **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 3.1 Boligbebyggelse**

#### Gnr. 57, bnr. 60 og 78

Det skal oppføres en lavblokk i 3 etasjer. Bygget kan ha pulttak eller flatt tak. Det tillates etablert balkong utover regulert byggegrense med inntil 2 meters dybde og maks 60 % av boenhetens bredde.

Overbygg for heis tillates bygd med inntil 1,5 meter over maks byggehøyde satt i plankart.

Maksimalt bebygget areal, BYA, er 400 m<sup>2</sup>.

### **§ 3.2 Bolig/Forretning/Kontor**

Det skal oppføres en lavblokk i 3 etasjer. Det tillates kun forretning/kontor i 1. etasje. Forretningslokalet skal ha åpne vindusflater og vise en aktiv fasade. Det skal være parkeringskjeller under bebyggelsen. Bygget kan ha pulttak eller flatt tak. Det tillates etablert balkong utover regulert byggegrense med inntil 2 meters dybde og maks 50 % av boenhetens bredde.

Heis-/trappehus tillates bygd med inntil 1,5 meter over maks byggehøyde satt i plankart.

Maksimalt bebygget areal, BYA, er 750 m<sup>2</sup>.

### **§ 3.3 Renovasjon**

#### Gnr. 57, bnr. 122

Innenfor området regulert til renovasjon skal det etableres min. 4 og maks. 5 nedgravde avfallscontainere. Forretninger/kontorer og leiligheter skal ha hver sin avfallscontainer for restavfall. Ved behov kan det etableres to avfallscontainere for papir hvor en er felles for leilighetene og en er felles for forretninger/kontorer. Avfallscontainer for våtorganisk avfall, evt. papir, er felles for leiligheter, forretninger og kontorer.

Det skal anlegges nedsenket kantstein ved fortau foran nedgravd avfallsanlegg.

#### Gnr. 57, bnr. 60 og 78

Det opparbeides en felles permanent oppstillingsplass for avfallsdunker. Disse er felles for alle boenhetene.

### **§ 3.4 Lek og uteopphold**

Det skal opparbeides lekeareal. Lekearealet skal opparbeides iht. Sandnes kommunes lekeplassnorm.

### **§ 3.5 Undervisning**

Parkeringsplasser er forbeholdt Malmheim skole. Det skal etableres en HC-parkering i henhold til plankart. Eventuelt sambruk utenom arbeidstid avklares ved privat avtale.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 4.1 Offentlig veg**

Ved inn- og utkjørsel til bussholdeplass hvor offentlig veg krysser gang-/sykkelveg skal det etableres trygge krysningspunkt.

## **§ 4.2 Parkering**

### Gnr. 57, bnr. 122

Parkeringskjeller i lavblokk er felles for leilighetene og ansatte i forretning/kontordelen. Leilighetene skal ha minimum 1 parkeringsplass i parkeringskjelleren.

Parkeringsplasser på bakkeplan er felles for leilighetene og besøkende til forretning-/kontordelen.

### Gnr. 57, bnr. 60 og 78

Det etableres 10 parkeringsplasser som er felles for alle boenhetene. De to parkeringsplassene lengst mot vest skal tilhøre en boenhet.

## **§ 4.3 Sykkelparkering**

### Gnr. 57, bnr. 122

For forretning/kontor legges det opp til sykkelparkeringsplasser på vestsiden av lavblokken. Leilighetene i blokken skal ha sykkelparkeringsplasser på østsiden av bygget.

### Gnr. 57, bnr. 60 og 78

Det legges til rette for at sykler kan parkeres i privat bod.

## **§ 4.5 Boder**

### Gnr. 57, bnr. 122

For leiligheter i blokkbebyggelse skal det etableres en bod per boenhet på minimum 5 m<sup>2</sup> i parkeringskjeller.

### Gnr. 57, bnr. 60 og 78

Hver boenhet skal ha en bod på minimum 5 m<sup>2</sup>.

## **§ 4.6 Leskur**

Etablert busskur i forbindelse med bussholdeplass for skoleskys.

## **§ 4.7 Nettstasjon**

Det skal avsettes areal på minimum 5 x 5 meter innenfor området for oppføring av ny nettstasjon. Nettstasjonen skal etableres i bakkenivå, ha direkte adkomst hele døgnet og ha tilfredsstillende ventilasjonsnivå.

## **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 5.1 Turveg**

Det skal opparbeides turveg som vist på plankartet.

## **§ 6 HENSYNSSONER**

### **§ 6.1 Frisikt**

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt.

## **§ 7 REKKEFØLGEKRAV**

### **§ 7.1 Opparbeidelse lekeplass**

Lekeplasser skal opparbeides etter godkjent plan og være ferdigstilt før innflytting.

### **§ 7.2 Gravearbeider**

Før gravearbeider igangsettes skal det etableres tiltak for sedimentering av overvann fra anleggsområdet.

### **§ 7.3 Nettstasjon**

Kabelnett i tilknytning til innregulert nettstasjon må være satt i drift før innflytting i ny bebyggelse kan godkjennes.

### **§ 7.4 Krysset Heigreveien - Killinglandveien**

Det skal sikres trygg kryssløsning i krysset Heigreveien-Killinglandsveien i samråd med Statens vegvesen.

### **§ 7.5 Skole- og barnehagekapasitet**

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før byggetillatelse kan gis.

### **§ 7.6. Utbyggingstakt og rekkefølge**

Gjennomsnittlig boligproduksjon pr år må avpasses skolekapasiteten ved Malmheim skole. Utbyggingen skal skje i følgende rekkefølge:

1. Opparbeidning av krysset Heigreveien – Killinglandsveien, hvor riving av eksisterende bebyggelse på gnr 57 bnr 60 og 78 skal gjennomføres
2. Utbygging av blokkbebyggelse (bolig, kontor, næring) på gnr 57 bnr 122 med opparbeidning av lekeplass, renovasjon, parkering og interne gangveier
3. Utbygging av leilighetsbygg på gnr 57 bnr 60 og 78 med opparbeidning av lekeplass, renovasjon, parkering og interne gangveier

Prosjektil Areal AS.

Stavanger, den 05.07.13, sist revidert 28.03.14.