

Detaljplan 2014121

Godkjent 17.11.2015

Plan 2014121
Godkjent av Sandnes bystyre
i.h.t plan- og bygn. lovens § 12-12
Den: 17.11.2015
Ordføreren i Sandnes

DETALJREGULERING FOR DEL AV GNR. 50 BNR. 6 – BOGAFJELL Plan 2014121

Formål:

Planen skal: Legge til rette for utbygging av felt G5 til boliger med tilhørende fellesareal, veier og friområder.

Planområdet reguleres til følgende formål iht PBL 12-5:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Garasjeanlegg for boliger

Offentlig eller privat

tjenesteyting Renovasjonsanlegg

Energianlegg

Lekeplass

Annet uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg

Gangveg

Annen veggrunn – grøntareal

Parkering

Grønnstruktur:

Friområde

Turveg

Vegetasjonsskjerm

Hensynssoner:

Fareområde høyspenningsanlegg

Frisikt

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1 Fellesbestemmelser

1.1 Eiendomsforhold

Tomtegrenser innenfor de enkelte delfelt skal fastsettes i forbindelse med byggesøknad.

1.2 Universell utforming

Krav om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av felles utearealer og adkomstsoner. Boliger som har alle hovedfunksjoner på inngangsplan skal bygges som tilgjengelige boliger.

1.3 Støy

Utendørs støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk, skal ikke overstige 55 dBA. Maks lydnivå (L5AF) om natten (kl.23-07) er 70 dBA. For innendørs støynivå er kravet 30 dBA Lden. For offentlige friområder og lekeareal for barn, skal støynivået ikke overstige 55 dBA.

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for eventuelle tiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.

1.4 Plassering

Der det ikke er vist byggegrenser på plankart kan bebyggelsen plasseres i formålsgrensen. Ingen bebyggelse kan imidlertid plasseres nærmere VA-ledninger enn 4 meter.

1.5 Terrengtilpassing

1.5.1 Terrenginngrep innenfor områdene o_FO, og o_LEK skal minimeres, for å muliggjøre bevaring av eksisterende vegetasjon. Terrenget i planområdet skal tilpasses eksisterende terreng.

1.5.2 Nødvendige terrenginngrep skal lokaliseres, utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon.

1.5.3 Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelse. Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein. Maks høyde på murer er 1,2 meter.

1.6 Skilting og belysning

Det skal legges opp til et oversiktlig og helhetlig konsept for skilting og belysning av området.

§2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelle bestemmelser

2.1.1 Høyde på boliger måles i forhold til topp gulv i 1. etasje. Topp gulvhøyde er angitt på plankartet og kan avvikes med +/- 0,5 meter i forbindelse med byggesøknad. Eventuelle avvik vurderes samlet for hvert delfelt.

2.1.2 Murer i direkte forlengelse av grunnmur kan utføres i betong med en maksimal synlig høyde på 1,0 meter. Øvrige murer skal utføres med naturstein. Dersom høyden på forstøtningsmuren overstiger 1,2 meter skal muren avtrappes slik at den øverste muren trekkes 1 meter inn. Skjæring/fylling på tomtene skal ikke gå ut over egne eiendomsgrenser.

2.1.3 Det skal stilles høye krav til den estetiske utformingen av bebyggelsen.

2.1.4 Krav til byggesøknad

Det skal leveres samlet søknad om tillatelse til tiltak for hvert felt avsatt til boligbebyggelse. Søknad om tillatelse skal inneholde følgende dokumentasjon:

Utomhusplan 1:200. Planen skal vise disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, garasje/carport, parkering, avkjørsel, uteplass, eventuell støyskjerm, forstøtningsmur og sykkeloppstillingsplass.

Solforhold på private uteareal skal dokumenteres. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal være solbelyst ved vårjevndøgn kl. 15 og sommersolverv kl. 18.

Plan, snitt og fasader i målestokk i 1:100 av bebyggelsen. Beskrivelse av farger og materialer.

Det skal i tillegg leveres samlet teknisk plan i målestokk 1:200 for hele planområdet. Før innsending av søknad om igangsettingstillatelse for boliger skal det foreligge godkjente tekniske planer for hele planområdet.

2.2 Konsentrert bebyggelse, felt B2

Området kan bebygges med flermannsboliger/leiligheter i inntil 2 etasjer, minimum 8 og maksimum 12 boenheter. Boliger på bakkeplan skal være tilgjengelige boliger.

Maksimal tillatt BRA er 2000 m²

Bebyggelsen skal ha saltak med maks gesimshøyde 6,0 meter. Takvinkel skal være mellom 20 og 35°. Møneretning skal være som på plankart. Carporter kan og ha flatt tak. Det skal være samme takform på carporter innenfor delfeltet.

Det skal etableres 1 carport samt minimum 0,2 gjesteparkeringsplass og to sykkel-parkeringsplasser per boenhet. Carporter og sykkelparkering skal plasseres innenfor feltet, og gjesteparkering på f_P.

Trapper og levegger kan overskride byggegrensene med inntil 3 meter. Balkonger kan overskride byggegrensene med inntil 3 meter. Carporter og bod kan etableres utenfor byggegrenser. Det kan oppføres utvendige boder på inntil 5 m² per bolig. Carport kan ha maksimal grunnflate 18 m² og maks høyde gesimshøyde 2,3 meter.

Avstand fra veg til carport og bod må være minimum 1 meter.

Det skal sikres god og tydelig gangadkomst til boligene fra o_KV3. Minimum bredde 2,0 meter.

2.3 Felt B3, B4 og B6 – B9

Området skal bebygges med rekkehus eller flermannsboliger på 2 etasjer. Innenfor felt B3, B4, B6 og B7 skal 1-2 av boligene i hvert delfelt ha 3 etasjer.

Maks gesimshøyde er 6 meter ved 2 etg og 8,5 meter ved 3 etg.

Bebyggelsen i felt B3 – B9 skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 20 og 35°. Møneretning skal være som angitt på plankart. Carporter kan også ha flatt tak. Det skal være lik takform på carporter innenfor samme delfelt.

Maksimal tillatt BRA innenfor feltene er som følger:

B3	1500 m ²
B4	1275 m ²
B6	1275 m ²
B7	1500 m ²
B8	2100 m ²
B9	1500 m ²

Det kan totalt bygges 34 rekkehusenheter, fordelt på 5 boliger i feltene B4, B6 og B9, 6 boliger i feltene B3 og B7, og 7 boliger i felt B8.

I felt B6 kan rekkehusene erstattes av flermannsboliger med inntil 10 enheter, med leilighetsstørrelser på 55 – 125 m².

Det tillates for hver bolig oppført et bygg (bod, grillhytte, drivhus) med grunnflate inntil 12 m² utenfor byggegrense. For delfelt B3, B4, B8 og B9 tillates dette oppført på hageside mot øst, for delfelt B6 og B7 på hageside mot vest. Plassering skal fremgå av samlet utomhusplan ved byggesøknad. Minste avstand til o_LEK og f_LEK skal være 1,0 meter. I tillegg tillates sportsbod på adkomstsiden av boligen med grunnflate inntil 6 m².

For hvert bolig skal det tilrettelegges for 2 sykkeloppstillingsplasser på egen tomt. Det skal også etableres en biloppstillingsplass i form av carport per boenhet, som etableres på egen tomt for rekkehusene og innenfor f_C2 for flermannsboliger. Gjesteparkering skal være foran carport for rekkehus og på f_P for flermannsboliger. Utvendig biloppstillingsplass skal inngå i BRA med 18 m².

Carport og bod kan bygges sammen med eller integreres i boligen. Carport/bod kan plasseres helt eller delvis utenfor byggegrenser. Minimum avstand fra carport til veg skal være 5 meter. Det tillates etablert takterrasser oppå carport. Carport kan ha maks grunnflate 18 m² og maks høyde gesimshøyde 2,3 meter.

Trapper og levegger kan overskride byggegrensene med inntil 3 meter. Balkonger kan overskride byggegrensene med inntil 3 meter.

I felt B8 – B9 skal boligene ha sokkeletasje mot øst og skal bygges som tilgjengelige boliger.

2.4 Estetikk

Bebyggelsen skal gis en helhetlig arkitektonisk utforming. Hvert delfelt skal byggemeldes samlet og ha samme materialbruk i fasader.

Fargebruk skal i hovedsak være mørke farger. Inngangspartier og/eller inntrukne elementer i bygningskroppen kan ha kontrastfarger. Taktekking skal være lik innenfor hvert delfelt, og skal være i form av matte takpanner, zink eller papp, med farge grå eller rødbrun. Takrenner og – nedløp skal være i aluminium.

Levegger skal byggemeldes samtidig med boliger og være like innenfor hvert delfelt.

Garasjer/carporter og boder på inngangssiden av boligene skal ha farge og materialbruk som harmonerer med boligen. Boder, hagestuer etc. på motsatt side kan ha annen materialbruk men må likevel passe inn med øvrig bebyggelse.

2.5 Carporter

I felt f_C1 kan det etableres inntil 8 carporter for boliger i felt TJ1.

Ved bygging av flermannsboliger innenfor delfelt B6 kan det etableres inntil 10 carporter for leilighetene innenfor felt f_C2. Oppføres rekkehus innenfor delfelt B6 skal felt f_C2 benyttes til gjesteparkering for hele planområdet.

2.6 Privat/offentlig tjenesteyting, felt TJ1

Innenfor felt TJ1 kan det etableres inntil 12 omsorgsboliger, med en tilhørende driftsenhet (base for ansatte).

Bebyggelsen kan være i 2 etasjer, med maks byggehøyde gesimshøyde på 7,5 meter. Boligene skal ha heis og bygges som tilgjengelige boliger.

Maksimal tillatt BRA er 1600 m².

Trapper og levegger kan overskride byggegrensene med inntil 3 meter. Balkonger kan overskride byggegrensene med inntil 3 meter.

Det skal etableres totalt 14 p-plasser tilhørende felt TJ1, som fordeles mellom f_P/f_C1 og TJ1. Minimum 2 av disse skal være HC-plasser. Det skal også etableres 12 overdekte sykkel-parkeringsplasser.

Utvendige boder på 5 m² kan plasseres utenfor byggegrensen, men minimum 1 meter fra veg. Bodene bør plasseres slik at de danner en avskjerming av tunet mot o_KV3.

Det skal opparbeides minimum 150 m² som felles uteplass. Utearealet skal utformes som en møteplass med sittemuligheter og innslag av grønt. Utearealet skal ha 50 % sol ved vårjevndøgn kl 15 og sommersolverv kl 18.

2.7 Renovasjonsanlegg

Område f_REN1 og f_REN2 skal opparbeides med nedgravde avfallscontainere i henhold til gjeldende avfallsnorm.

Område f_REN1 er felles for boligområde TJ1 og B2 – B4

Område f_REN2 er felles for boligområde B6 – B9.

2.8 Energianlegg

Innenfor området er det tillatt å sette opp nettstasjon med grunnflate inntil 5x5 meter og maksimal høyde 3,0 meter. Denne skal plasseres på bakkeplan. Det tillattes også etablert fjernvarmeanlegg eller annen form for felles energianlegg for boligene. Dersom slikt anlegg etableres skal det i størst mulig grad plasseres under terreng.

2.9 Kvartalslekeplass o_LEK

Området utformes som offentlig lekeplass i henhold til kommunens retningslinjer.

Området skal ha en direkte gangforbindelse til tilgrensende kvartalslek/ballplass.

2.10 Felles sandlekeplass f_LEK

Området skal opparbeides som sandlekeplass for boligene i planområdet. I tillegg til lekeapparater skal det også inneholde sitteplasser/møteplasser for andre aldersgrupper. Det skal etableres gangforbindelse fra o_GV gjennom f_VS og f_LEK til o_LEK.

2.11 Annet uteoppholdsareal f_AU

Områdene skal opparbeides som gangforbindelser mellom boligene og den offentlige lekeplassen. De skal være felles for alle boenheter innenfor TJ1 og B2-B9.

§3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Vegareal

For offentlig veg, fortau, gang- og sykkelveg og gangveg/gangareal skal planer utformes i henhold til kommunalteknisk norm.

3.2 Parkering f_P

Det må tilrettelegges for minimum 1 p-plass med ladestasjon for el-bil.

3.3 Gangveg o_GV

Gangvegen skal kobles til eksisterende tursti i øst.

3.4 Annen veggrunn – grøntarealer f_AVG og o_AVG

Arealene skal inngå i samlet utomhusplan som viser opparbeiding og beplantning.

3.5 Håndtering av overflatevann

Overvann skal håndteres lokalt innenfor feltet ved infiltrasjon og tilbakeføring i grunnen samt utløp direkte til terreng. Det tillates ikke økt avrenning fra området etter utbygging.

Innenfor felt o_FO, o_LEK, f_LEK, o_AVG og f_AVG kan det etableres fordrøynings- og infiltrasjonsanlegg.

Det skal etableres sedimentasjonsdammer før oppstart av grunnarbeider, og disse skal være fungerende gjennom hele anleggsperioden. Sedimentasjonsdammer kan ikke fjernes før Bymiljø har gitt tillatelse til dette.

§4 Grønnstruktur

4.1 Utomhusplan

Det skal utarbeides samlet utomhusplan for lekeplass og friområde i målestokk 1:200. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av Sandnes kommune, avdeling for Bymiljø.

4.2 Bevaring av vegetasjon

Innenfor område o_FO skal eksisterende vegetasjon i form av trær (bjørk, furu) bevares så langt det er mulig. Det skal også søkes bevart en del av eksisterende vegetasjon innenfor o_LEK.

Det skal gjennomføres fagkyndig tilstandsvurdering og beskjerping av trær før området tas i bruk.

4.3 Vegetasjonsskjerm f_VS

Området skal beplantes med vegetasjon som skjærer lekeplassen fra gangveg og parkering. Det må etableres en åpning i skjermen som tillater adkomst med bil for vedlikehold av lekeplass.

§5 Hensynsoner

5.1 Frisiktsoner.

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde lik 0,5 m over de tilstøtende vegers nivå. Det skal også sørges for frisikt iht. kommunal norm ved utkjørsler fra boligtomt/carport.

5.2 Høyspenningsanlegg H370

Innenfor området kan det ikke oppføres bygninger eller andre anlegg for varig opphold. Parkering inkl. carporter, renovasjon, trafostasjon og annet som er angitt på plankart kan tillates.

§6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Støyskjerming i form av levegger med høyde min. 2 meter og maks 2,3 meter, vinkelrett på fasade mot Buggelandsvegen, skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til boliger i felt TJ1 eller B2. Alternativt kan det for felt TJ1 etableres en felles støyskjerm mot vegen.

6.2 Lekeplass o_LEK og f_LEK skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor planen.

6.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger skal det foreligge dokumentasjon på at skolekapasitet for området er tilstrekkelig.

6.4 Sedimenteringsbasseng må være etablert før oppstart av opparbeidingen av infrastrukturen i planområdet.

6.5 Trafikkarealer, herunder veger, gangarealer og parkeringsplasser tilstrekkelig til å dekke behovet for den enkelte bolig, skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse til boligene.

6.6 Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor B6, B7, B8 og B9 skal det etableres trafiksikkerhetstiltak i krysningspunktet mellom f_AU og o_KV4.

6.7 Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planen skal det ved o_GV etableres opphøyd gangfelt og sluse over o_KV.