



## **FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING FOR DEL AV SANDNES ØVRE**

Dato for siste revisjon av plankart: **14.05.14**

Dato for kommunestyrets vedtak om egengodkjenning

### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket med arealplanid. 20110029 **datert 20.05.14**

### **§ 2 FORMÅL**

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse	(kode 1110)
Tjenesteyting	(kode 1160)
Vann- og avløpsanlegg	(kode 1540)
Bolig/forretning/kontor	(kode 911)

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 2)

Kjøreveg	(kode 2011)
Gang/sykkelveg	(kode 2015)
Annen veggrunn – teknisk anlegg	(kode 2018)
Kollektivholdeplass	(kode 2073)
Parkering	(kode 2080)

#### GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 3)

Grønnstruktur	(kode 3001)
Turveg	(kode 3031)

#### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 12-5 nr. 5)

Jordbruk	(kode 5111)
Friluftsmål	(kode 5130)

#### HENSYNSSONER (pbl. § 12-6)

Faresone – Høyspenningsanlegg	(kode 370)
Infrastruktursone – krav vedrørende infrastruktur	(kode 410)

#### BESTEMMELSESONRÅDER (pbl. § 12-7)

Krav om utforming	(kode 1)
Krav om særskilt utforming	(kode 10)
Krav om detaljregulering	(kode 11)

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Tomteutnyttelse

Tomteutnyttelse angis som %-BYA.

### 3.2 Parkeringsdekning

Parkeringsdekning skal skje på egen grunn etter følgende norm:

- Eneboliger 2,0 plass pr. enhet.
- Leiligheter 2,0 plass pr. enhet til og med 4 enheter deretter 1,5 plass for påfølgende enheter.
- Forretning og kontor 2,0 plass pr. 100 m<sup>2</sup>.
- Tjenesteyting 0,8 plass pr. ansatt.

### 3.3 Matjord

Matjord som fjernes ved utbygging, skal tas vare på og brukes andre steder i planområdet eller til nydyrking.

### 3.4 Støy

Støyforholdene innendørs og utendørs skal være dokumentert i en støyfaglig utredning ved søknad om tiltak for å sikre at kravene til støynivå i teknisk forskrift ikke overstiges. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Krav til støyfaglig utredning gjelder ikke for områdene B1-B4.

### 3.5 Estetikk

Ved planlegging av bygninger og anlegg skal det legges vekt på en god estetisk utforming tilpasset omgivelsene.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Frittliggende boligbebyggelse, B1-4

Byggehøyder skal måles fra planert terreng, gjennomsnittlig nivå rundt bygningene.

Felt navn	Utnyttelsesgrad	Maks byggehøyde gesims / møne
B1	20 %	4,8 / 7,5
B2-B4	25 %	4,8 / 7,5

Garasjer kan plasseres inntil 5 meter fra formålsgrænse veggrunn og fortau dersom de plasseres vinkelrett på veg. Plasseres garasjer parallelt med nevnte formål skal avstanden være minimum 1 meter. Frittstående garasjer og boder skal bygges i én etasje og samlet ikke overstige tillatt bruksareal (BRA) på 45 m<sup>2</sup>. Garasjer og boder skal tilpasses boligen i materialvalg og utforming.

### 4.2 Boligbebyggelse, B5

Innenfor området skal det avsettes areal på minst 50 m<sup>2</sup> pr. bolig og 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet for konsentrert bebyggelse egnet til lek og utendørsopphold.

Grad av utnytting, bygningstype og byggehøyder fastsettes i detaljregulering.

Rekkefølgekrav:

- Området må detaljreguleres i sin helhet før tiltak kan igangsettes.
- Rundkjøring i bestemmelsesområde «Reg.best. 1» må detaljplanlegges og opparbeides før tiltak innenfor området kan igangsettes.
- Gang- og sykkelveg o\_GSV1 og o\_GSV3 må detaljplanlegges og opparbeides før ferdigattest kan utstedes.
- Lekearealer skal være opparbeidet før ferdigattest for boligdel kan utstedes.

### 4.3 Tjenesteyting, OT1

Området skal benyttes til omsorgssenter, omsorgsboliger og tilhørende virksomheter. Søknad om tiltak skal inneholde situasjonsplan som fastsetter detaljert og helhetlig løsning for plassering av bygninger, interne vegsystemer, parkering, grønnstruktur, terrengbehandling, støyskjerming, uteoppholdsarealer og universell utforming.

For universell utforming skal følgende vektlegges i situasjonsplanen:

- Målsatt høyde ved inngangsparti
- HC-parkering
- Utforming av belysning og skilt
- Materialbruk på gangareal

Tilstøtende grønnstruktur o\_G4 skal inngå i situasjonsplanen, jf. § 6.

I den grad deler av byggeformål OT1 som grenser til jordbruksareal, ikke benyttes til utbygging, teknisk infrastruktur eller grønnstruktur, skal dette fortsatt kunne drives som fulldyrka jord, jf. jordloven § 8.

Utnyttelsesgrad % BYA	Maks byggehøyde	Maks antall plan over bakkenivå
60	Kote +46	3

Nødvendige tekniske installasjoner på takflate tillates utover maks kotehøyde.

Rekkefølgekrav:

- Rundkjøring i bestemmelsesområde «Reg.best. 1» skal være opparbeidet før tiltak innenfor OT1 kan igangsettes.
- Gang- og sykkelveg o\_GSV1, 2, 3 skal være opparbeidet før ferdigattest kan utstedes.
- Kollektivholdeplass o\_KO1 må detaljplanlegges og opparbeides før ferdigattest kan utstedes.

#### **4.4 Kombinert formål Bolig/forretning/kontor, BFK1**

Innenfor området skal det avsettes areal på minst 50 m<sup>2</sup> pr. bolig og 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet for konsentrert bebyggelse egnet til lek og utendørsopphold.

Utnyttelsesgrad % BYA	Maks byggehøyde	Maks antall plan over bakkenivå
Fastsettes i detaljregulering	Kote +48	3

Nødvendige tekniske installasjoner på takflate tillates utover maks kotehøyde.

#### Rekkefølgekrav:

- Området må detaljreguleres i sin helhet før tiltak kan igangsettes.
- Rundkjøring i bestemmelsesområde «Reg.best. 1» skal være opparbeidet før tiltak innenfor området kan igangsettes.
- Gang- og sykkelveg o\_GSV1 og o\_GSV3 må detaljplanlegges og opparbeides før ferdigattest kan utstedes.

#### **4.5 Vann- og avløpsanlegg, o\_KT1-2**

Innenfor området kan det oppføres bygninger og installasjoner tilknyttet drift av kommunaltekniske anlegg.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **5.1 Kjøreveg o\_K1 - o\_K8, f\_K3**

Kjøreveger skal opparbeides i henhold til plankart og rekkefølgekrav i tilknytning til de enkelte byggeområdene. Det tillates ikke etablert nye avkjørsler eller utvidet bruk av avkjørsler til fv. 17 og fv. 143 utover det som framkommer i plankartet eller som fastsettes gjennom senere detaljreguleringer.

Kjøreveg f\_K3 er felles for eiendommene gnr. 38 bnr. 5, 29, 530 og 1386.

#### **5.2 Gang- og sykkelveg**

Alle gang- og sykkelveger er offentlige og skal opparbeides i henhold til plankart og rekkefølgekrav i tilknytning til de enkelte byggeområdene.

#### **5.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg**

Innenfor områdene kan det etableres vegskjæringer og fyllinger som følge av opparbeidelse av tilstøtende kjøreveger. Teknisk infrastruktur og støyskjerming kan tillates etablert innenfor området etter plan godkjent av aktuell vegmyndighet. Arealene skal gis en tiltalende utforming.

#### **5.4 Kollektivholdeplasser, o\_KO1-2.**

Opparbeides i henhold til plankart og rekkefølgekrav i tilknytning til de enkelte byggeområdene.

## **5.5 Parkering, o\_P1**

Innenfor området kan det tilrettelegges for parkering for friluftsmål.

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1 Grønnstruktur, G1-4**

Område G4 skal opparbeides med et parkmessig preg. Arealet skal tilsås og beplantes i tråd med godkjent plan. Området tillates ikke bebygd med unntak for nødvendig teknisk infrastruktur og støyskjerming, jf. § 4.3.

### **6.2 Turveg, T1-3**

Turveg kan opparbeides i en bredde som angitt på plankart. Ved opparbeidelse skal T1 og T2 gis universell utforming med fast dekke og maksimal stigning 1:20.

## **§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSMÅL**

### **7.1 Jordbruk, J1**

Innenfor området tillates bare tiltak i forbindelse med landbruksnæringen.

### **7.2 Friluftsmål, F**

Innenfor områdene tillates ingen tiltak med unntak for teknisk infrastruktur og opparbeiding/ opprustning av turveger. Hogst og skjøtsel av vegetasjon skal være i samsvar med forvaltningsplan for Åsen.

## **§ 8 HENSYNSSONER**

### **8.1 Faresone – høyspenningsanlegg**

Innenfor området tillates ingen bebyggelse eller anlegg som medfører personopphold.

### **8.2 Infrastruktursone**

Innenfor området tillates ingen tiltak med unntak av kommunaltekniske installasjoner og turstier.

## **§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER**

### **9.1**

#### **Reg.best 1 - 3**

Rekkefølgekrav, se § 4.

#### **Reg.best 4**

Eksisterende kulvert for gang- og sykkelveg under FV. 17 videreføres.