

## **Reguleringsbestemmelser**

### **Detaljregulering for del av Foged Falchs vei**

Nasjonal planid: 20170065

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 03.05.17

Dato for kommunestyrets egengodkjenning: 25.10.17, sak 43/17

#### **§ 1 AVGRENSING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, datert 03.05.17

#### **§ 2 FORMÅL MED REGULERINGSPLANEN**

Området reguleres til følgende formål:

##### **Bebyggelse og anlegg**

Boligbebyggelse – konsentrert boligbebyggelse; BK1, BK2 (kode 1112)

Forretninger, F (kode 1150)

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Kjørevei, o\_KV1, f\_KV2 (kode 2010)

Fortau, o\_GS1 (kode 2012)

Annen veigrunn – grøntareal, o\_VG1-3(kode 2019)

Annen veigrunn – tekniske anlegg (kode 2020)

Parkering, f\_P1-2 (kode 2082)

##### **Grønnstruktur**

Grønnstruktur, o\_G-1-2 (kode 3001)

##### **Hensynssoner**

Sikringssone – frisikt (kode 140) H140-1-3

Krav vedrørende infrastruktur (kode 410) H410

#### **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

##### **§ 3.1 Boligbebyggelse – konsentrert boligbebyggelse; BK1 og 2 (kode 1112)**

###### **Arealbruk**

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

###### **Plassering av bebyggelse**

Boligene, inkludert balkonger og veranda, skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

###### **Byggehøyder**

Gesimshøyden skal ikke overstige 6 meter, og mønehøyden ikke overstige 8,6 meter. Høyden måles fra gjennomsnittlig høyde på nivå for planert terreng rundt bygningene.

For boliger med flatt tak eller pulttak skal høyden ikke overstige gesimshøyder gitt i punktet over.

### **Utforming av bebyggelse**

Ved ombygging og ny bebyggelse skal denne tilpasses eksisterende bebyggelse i området, både gjennom volumoppbygging og materialbruk. Også utforming av takvinkler og takform skal tilpasses eksisterende nabobebyggelse.

På grunn av variasjoner i området skal det ses til tilliggende nabobebyggelse ved søknad om tiltak. Er det allerede stor variasjon, skal nabobebyggelse på samme side av veien tillegges størst vekt.

### **Utomhusplan**

Sammen med søknad om tiltak innenfor området for boligbebyggelse skal det utarbeides detaljert utomhusplan. Planen skal vise framtidig terreng, løsning for myke trafikkanter, atkomst, parkering, forstøtningsmurer og ute/lekeområder.

### **Tillatt bebygd areal**

Tillatt bebygd areal (BYA) er maksimalt 40 %. Det tillates maksimalt 40 boenheter innenfor området, og boligene skal ha variert størrelse.

Det skal være 1,5 parkeringsplasser per boenhet, og antall boenheter skal tilpasses parkeringskapasiteten.

### **Parkering**

Innenfor formålgrensen tillates etablert parkeringskjeller. Dersom det ikke bygges parkeringskjeller, skal parkering dekket på felles parkeringsplasser, f\_P1 og f\_P2. Parkering innenfor formålet BK1 og 2 medregnes i grad av utnyttelse. På de to felles parkeringsarealene kan det tillates oppføring av carport eller garasje. Garasjer og boder/uthus skal tilpasses boligen i materialvalg, form og farge. Gesimshøyden skal ikke overstige 3 meter.

I tillegg skal det etableres parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne i henhold til kommunens parkeringsveileder.

Innenfor området skal det minimum opparbeides felles uteoppholdsareal på til sammen minimum 400 m<sup>2</sup> for beboerne, i form av to eller tre områder. Oppholdsarealet skal ha lekeareal for de minste barna, i tillegg til at det skal legges til rette for beboere i alle aldre.

### **Støy**

Før ferdigattest kan utstedes må det sørges for at boligdelen av bygningene ikke overskrider grensene i retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/12. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn 55 L<sub>den</sub> på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige 70 L<sub>5AF</sub>. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

### **§ 3.2 Forretninger, F (kode 1150)**

Innenfor området er tillatt med virksomhet knyttet til formålet forretning.

## **§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 4.1 Fellesbestemmelser**

Arealene skal opparbeides i tråd med en helhetlig plan. Estetikk og funksjonalitet skal vektlegges.

#### **§ 4.2 Kjørevei**

Formålet omfatter offentlig kjørevei. Regulert kjørebredde er vist på plankart. Det skal etableres gatestopp for buss innenfor o\_KV1 i tråd med helhetlig plan.

O\_KV1 er offentlig kjørevei

F\_KV2 er felles adkomstveg for BK1 og 2.

#### **§ 4.3 Annen veigrunn – grøntareal, o\_VG1-3(kode 2019)**

Arealet skal tilsås og reetableres med stedegen vegetasjon etter opparbeiding av fortau og omlegging av vei.

### **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

Arealene skal opparbeides i tråd med en helhetlig plan. Estetikk og funksjonalitet skal vektlegges.

#### **§ 5.1**

O\_G1 skal opparbeides, slik at det skal fungere som en turveg/ sti med forbindelse til friluftsområdet langs Sandneselva. De øvrige områdene, avsatt til grønnstruktur skal opparbeides i tråd med en helhetlig plan.

### **§ 6 HENSYNSSONER**

#### **§ 6.1 Sikringssone – frisikt (kode 140) H140-1-3**

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende veiernes plan.

#### **§ 6.2 Krav vedrørende infrastruktur (kode 410), H410**

Offentlige vann- og avløpsledninger skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Det samme gjelder øvrige søknadspliktige tiltak og øvrige tiltak som kan vanskeliggjøre drift- og vedlikehold eller utskiftning av slike ledninger. Slik bebyggelse og slike tiltak skal ha en avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4,0 meter beregnet fra ytterkant ledning/anlegg.

### **§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSE**

#### **§ 7.1**

Fortau, o\_GS1 skal opparbeides før det gis ferdigattest tiltak innenfor for BK1 og 2.

#### **§ 7.2**

Område o\_L1 i områderegulering for del av Sandnes, vedtatt 18.09.14, skal opparbeides før det gis ferdigattest for tiltak innenfor BK1 og 2.

#### **§ 7.3**

F\_P1 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for tiltak innenfor BK1.

F\_P2 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for tiltak innenfor BK2.

#### **§ 7.4**

Det må gjøres geotekniske undersøkelser før f\_KV2 tillates etablert.

### **DEFINISJONER/ HENVISNINGER**

PBL: Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71

BYA: Tillatt bebygd areal i prosent av tomtearealet.

EKO, 03.05.17