

Detaljregulering for feltene B1, B2, B3, BN1 og A1, Hove

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2006326-01

Saksnummer 201102935

Bestemmelser for plan 2006126 gjelder i tillegg. Dersom det er uoverensstemmelser gjelder bestemmelsene for denne detaljreguleringen.

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt en barnehage. Området reguleres til følgende formål:

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

- Bebyggelse og anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Barnehage
- Energinett
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

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

- Kjøreveg
- Gatetun
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn -grøntanlegg
- Parkeringsplasser på grunnen
- Parkeringshus/-anlegg

GRØNNSTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12-5 nr.3)

- Friområde

HENSYNSSONE (plan- og bygningslovens § 11-8)

- Frisiktsone
- Bevaring kulturmiljø

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav til søknad om tillatelse av tiltak

- Ved byggesøknad skal det utarbeides snitt og utomhusplan i målestokk 1:200 som viser disponering av tomtene, avkjørselsforhold, nytt terreng, plassering av bygninger, garasje/carport, biloppstillingsplass, sykkelparkering, uteplass, forstøtningsmurer, beplantning, avkjørsler gjerder med høyde over 1 meter og evt. bod. Planen skal utarbeides av fagkyndige, og godkjennes av Sandnes kommune
Ved byggesøknad skal det redegjøres for energi- og ressursbruk, materialbruk, kledning taktekking, fargebruk, rekkverk og terrasser, eventuelt i form av sjekklister. Fasadetegninger skal angi høyder og vise tilstøtende bebyggelse.

§ 2.2 Utforming og estetikk

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

Boder og gjerder skal byggemeldes sammen med tilhørende boliger, men kan bygges etter at bolig er oppført. Boder og levegger innenfor et delfelt skal byggemeldes i samme søknad.

Det skal foreligge plan for fargesetting før igangsettelse.

§ 2.3 Universell utforming

Alle utendørsanlegg og lekearealer innenfor planen skal tilfredsstillende prinsippene om universell utforming. Minimum 50 % av alle boliger skal utformes som tilgjengelige boliger. Minimum fem prosent av felles parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.

§ 2.4 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442, samt kommunale retningslinjer skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen. Ved boliger og annen støyømfintlig bebyggelse skal samlet støybidrag fra planområde ikke overskride grenseverdiene i disse retningslinjene. Støyskjerming av området i tråd med T-1442 og støyrapport for delfeltet skal være gjennomført før innflytting i boligene.

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstillende støyforskriftenes krav.

§ 2.6 Vann og avløp

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet. Hensynet til brannvannsdekning skal vies spesiell oppmerksomhet.

§ 2.7 Avrenning og forurensningstilførsler

Overvann skal etableres i henhold til § 1 punkt 1.5 i kommuneplan 2011-2025. Overflatevann skal håndteres ved en kombinasjon av lokal infiltrasjon og fordrøyning, om nødvendig supplert med fordrøyning i friarealer sør og øst for

planområdet.

For å hindre avrenning og forurensningstilførsler både i anleggsperioden og etterpå, skal det om nødvendig etableres fangdammer for å unngå økt partikkeltilførsel til Høylandskanalen. Dette gjelder både i anleggsperioden og driftsfasen.

§ 2.8 Planer for massehåndtering

I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av tomter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av dumpemasser og matjordressurser. Dumpemasser skal sikres forsvarlig håndtering og deponering. Matjord som blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.

§ 2.9 Skilting under anleggsperioden

Det skal utarbeides egen skiltplan for avvikling av anleggstrafikk, og det skal her legges stor vekt på forholdene for gående og syklende.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Bebyggelse

Bebyggelsen kan oppføres innenfor linjer for planlagt bebyggelse som er vist på plankartet. Plassering av bygg tillates justert med maksimum 0,3 meter og vegtykkelse tillates å overskride byggegrense med opp til 0,2 meter. Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, slik det framgår av detaljreguleringen med kote t.g.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.

Parkeringsareal i felt FP1, FP2 og FP3, samt areal til bod, heis og trapperom under bakken, skal ikke medregnes i maksimalt tillatt BRA.

Eventuelle levegger, pergola og boder skal ha lik utforming for boliger i samme delfelt. Altaner tillates å overskride planlagt bebyggelse med inntil 1,2 meter hvor ikke annet er oppgitt i bestemmelsene for delfeltet.

Definisjonen på asymmetrisk saltak er tak med møne plassert 20-30% av husdybde fra fasade i sør eller fasade i vest. For felt med asymmetrisk tak skal det være samme tekking og listing på alle tak innenfor hvert delfelt. På felt med flatt tak skal tak tekkes med svart papp eller svart folietekking.

Carport kan plasseres i nabogrense også når den er sammenbygget med hovedhuset. Takutstikk på bolig og carport tillates inntil 0,4 meter over på naboeiendom. Gjerder, beplantning eller annen innhegning skal plasseres minst 0,75 meter fra vegkant. Bod og mindre karnapper kan plasseres utenfor eller bryte linje for planlagt bebyggelse.

For eneboliger og rekkehus skal det opparbeides hage/uteoppholdsareal på sør og/eller vest- siden.

§3.2 Bestemmelser for felt B1

Maksimalt tillatt BRA for felt B1 er 5790 m².

§3.2.1 Delfelt B1-1

Det tillates 5 boliger i rekke. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1390 m². Tak skal være asymmetrisk saltak. Boligene kan bygges i 2,5 etasjer, 2.etasje kan utvides mot sørøst som vist på plankart. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,0 meter.

Boligene skal ha to parkeringsplasser på egen grunn. Disse skal være integrert i boligens bygningsmasse innenfor viste plassering på plankart. Det skal være plass til 4 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskropp. Det tillates i tillegg oppsatt hagebod på maks 3 m² i hagen på sørsiden, tak skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,4 meter.

§3.2.2 Delfelt B1-2

Det tillates 6 boliger i rekke. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1170 m².

Tak skal være asymmetrisk saltak. Boligene kan bygges i 2,5 etasjer, og utvidelse mot nordvest i 1 etasje som vist på plankart. Det tillates takterrasse på utvidelsen. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,0 meter.

Boligene skal ha to parkeringsplasser på egen grunn. Garasje/carport skal plasseres i utvidelse av bolig mot nordvest, og biloppstillingsplass skal plasseres i forkant av denne. Det skal være plass til 3 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt.

Det skal settes opp sportsbod med høyde inntil 2,4 meter som vist på plankart. Bod skal oppføres samtidig som boligene. Tak på bod skal være pulttak eller flatt tak.

§3.2.3 Delfelt B1-3

Det tillates 4 boliger i rekke. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 780m². Tak skal være asymmetrisk saltak. Boligene kan bygges i 2,5 etasjer, og utvidelse mot sørvest i 1 etasje som vist på plankart. Det tillates takterrasse på utvidelsen. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,0 meter.

Boligene skal ha to parkeringsplasser på egen grunn. Garasje/carport skal plasseres i utvidelse av bolig mot sørvest, og biloppstillingsplass skal plasseres i forkant av denne. Det skal være plass til 3 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt.

Det skal settes opp sportsbod med høyde inntil 2,4 meter som vist på plankart. Bod skal oppføres samtidig som boligene. Tak på bod skal være pulttak eller flatt tak.

§3.2.4 Delfelt B1-4

Det tillates 6 eneboliger. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1670 m². Tak skal være asymmetrisk saltak. Boligene kan bygges i 2,5 etasjer, 2.etasje kan utvides mot nordøst som vist på plankart. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,0 meter. Det tillates at 75 % av boligens bredde utvides i 2.etasje mot nordøst med 2 meter.

Boligene skal ha to parkeringsplasser på egen grunn. Disse skal være integrert i boligens bygningsmasse innenfor viste plassering på plankart. Det skal være plass til 4 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt.

Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskropp. Det tillates i tillegg oppsatt hagebod på maks 3 m² i hagen på sørsiden, tak skal være pulttak eller flatt tak med høyde inntil 2,4 meter.

§3.2.4 Delfelt B1-5

Det tillates leilighetsbygg med 9 leiligheter. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 780 m².

Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot øst. Bygget kan bygges i 3 etasjer. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 9,5 meter, ved pulttak kan høyeste gesims heves til 10,5 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 5 m² bod i parkeringsanlegget FP1. Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet, disse tillates plassert i parkeringsanlegget.

§3.3 Bestemmelser for felt B2

Maksimalt tillatt BRA for felt B2 er 5580 m².

§3.3.1 Delfelt B2-1

Det tillates leilighetsbygg med 15 leiligheter. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1300 m². Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot nord. Bygget kan bygges i 3 etasjer. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 9,5 meter, ved pulttak kan høyeste gesims heves til 10,5 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 5 m² bod i parkeringsanlegget FP1. Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet, disse tillates plassert i parkeringsanlegget.

§3.3.2 Delfelt B2-2

Det tillates 6 boliger i rekke. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1070 m². Tak skal være asymmetrisk saltak. Boligene kan bygges i 2,5 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,0 meter.

Det tillates at 55% av boligens bredde utvides i 1.etasje mot sørvest med 3 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 3 m² bod i parkeringsanlegget FPl. Det skal være plass til 3 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Det tillates oppsatt bod i hagen på sørsiden maks størrelse 5 m².

§3.3.3 Delfeltene B2-3 og B2-4

Det tillates 6 boliger i 2 rekker, med 3 boliger i hver. Maksimalt tillatt BRA for hvert delfelt er 270 m², totalt 540 m² for begge delfeltene. Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot øst. Boligene kan bygges i 2 etasjer. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,3 meter, ved pulttak kan høyeste gesims heves til 7,0 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 3 m² bod i parkeringsanlegget FPl. Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Det tillates i tillegg oppsatt bod på inngangssiden mot øst, maks størrelse 5 m².

§3.3.3 Delfeltene B2-5 og B2-6

Det tillates 8 boliger i 2 rekker, med 4 boliger i hver. Maksimalt tillatt BRA for hvert delfelt er 360 m², totalt 720 m² for begge delfeltene. Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot øst. Boligene kan bygges i 2 etasjer. Maksimalt tillatt høyde for gesims er 6,3 meter, ved pulttak kan høyeste gesims heves til 7,0 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 3 m² bod i parkeringsanlegget FPl. Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Det tillates i tillegg oppsatt bod på hagesiden mot vest, maks størrelse 5 m².

§3.2.4 Delfelt B2-7

Det tillates 4 eneboliger. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1110 m². Tak skal være asymmetrisk saltak. Boligene kan bygges i 2,5 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,0 meter. Det tillates at 75 % av boligens bredde utvides i 2.etasje mot nordøst med 2 meter.

Boligene skal ha to parkeringsplasser på egen grunn. Disse skal være integrert i boligens bygningsmasse innenfor viste plassering på plankart. Det skal være plass til 4 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskropp Det tillates i tillegg oppsatt hagebod i hagen på sørsiden, på maks 3 m².

§3.2.5 Delfelt B2-8

Det tillates 3 boliger i rekke. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 840 m². Tak skal være asymmetrisk saltak. Boligene kan bygges i 2,5 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,0 meter. Det tillates at 75% av boligens bredde utvides i 2.etasje mot nordøst med 2 meter.

Boligene skal ha to parkeringsplasser på egen grunn. Disse skal være integrert i boligens bygningsmasse innenfor viste plassering på plankart. Det skal være plass til 4 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt.

Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskropp. Det tillates i tillegg oppsatt hagebod i hagen på sørsiden, på maks 3 m².

§3.3 Bestemmelser for felt B3

Maksimalt tillatt BRA for felt B3 er 13760 m².

§3.3.1 Delfelt B3-1

Det tillates 4 boliger i rekke. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 710 m². Tak skal være asymmetrisk saltak. Boligene kan bygges i 2,5 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,0 meter.

Det tillates at 55% av boligens bredde utvides i 1.etasje mot sørvest med 3 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 3 m² bod i parkeringsanlegget FP3. Det skal være plass til 3 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Det tillates oppsatt bod i hagen på sørsiden maks størrelse 5 m².

§3.3.2 Delfelt B3-2

Det tillates 4 boliger i rekke, 2 smale boliger og 2 brede boliger. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 580 m². Tak skal være asymmetrisk saltak. Boligene kan bygges i 2,5 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,0 meter.

For de brede boligene tillates det at 55 % av boligens bredde utvides i 1. etasje mot nordvest med 3 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 3 m² bod i parkeringsanlegget FP3. Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Det tillates i tillegg oppsatt bod på inngangssiden mot øst, maks størrelse 5 m².

§3.3.3 Delfelt B3-3

Det tillates 2 boliger i rekke. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 300 m². Tak skal være asymmetrisk saltak. Boligene kan bygges i 2,5 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,0 meter.

Det tillates at 55% av boligens bredde utvides i 1.etasje mot nordvest med 3 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 3 m² bod i parkeringsanlegget FP1. Det skal være plass til 3 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Det tillates i tillegg oppsatt bod på inngangssiden mot øst, maks størrelse 5 m².

§3.3.4 Delfelt B3-4

Det tillates 3 boliger i rekke, 2 smale boliger og 1 bred bolig. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 400 m². Tak skal være asymmetrisk saltak. Boligene kan bygges i 2,5 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,0 meter.

For den brede boligen tillates det at 55 % av boligens bredde utvides i 1.etasje mot sørvest med 3 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 3 m² bod i parkeringsanlegget FP3. Det skal være plass til 3 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Det tillates i tillegg oppsatt bod på inngangssiden mot nord, maks størrelse 5 m².

§3.3.5 Delfelt B3-5

Det tillates 10 boliger i rekke, 1 smal bolig og 9 brede boliger. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1640 m². Tak skal være asymmetrisk saltak. Boligene kan bygges i 2,5 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,0 meter.

For de brede boligene tillates det at 55 % av boligens bredde utvides i begge etasjer mot sørvest med 3 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 3 m² bod i parkeringsanlegget FP3. Det skal være plass til 3 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Det tillates i tillegg oppsatt bod på inngangssiden mot nord, maks størrelse 5 m².

§3.3.6 Delfelt B3-6

Det tillates 6 boliger i rekke, 2 smale boliger og 4 brede boliger. Maksimalt tillatt BRA for delfeltene er 930 m². Tak skal være asymmetrisk saltak. Boligene kan bygges i 2,5 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,0 meter.

For de brede boligene tillates det at 55% av boligens bredde utvides i 1.etasje mot sørvest med 3 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 3 m² bod i parkeringsanlegget FP3. Det skal være plass til 3 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Det tillates i tillegg oppsatt bod på inngangssiden mot nord, maks størrelse 5 m².

§3.3.7 Delfelt B3-7

Det tillates 8 boliger i rekke, 5 smale boliger og 3 brede boliger. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1090 m². Tak skal være asymmetrisk saltak. Boligene kan bygges i 2,5 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,0 meter.

For de brede boligene tillates det at 55 % av boligens bredde utvides i 1.etasje mot nordvest med 3 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 3 m² bod i parkeringsanlegget FP3. Det skal være plass til 3 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Det tillates i tillegg oppsatt bod på inngangssiden mot nord, maks størrelse 5 m².

§3.3.8 Delfelt B3-8

Det tillates 7 boliger i rekke, 3 smale boliger og 4 brede boliger. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1040 m². Tak skal være asymmetrisk saltak. Boligene kan bygges i 2,5 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,0 meter.

For de brede boligene tillates det at 55 % av boligens bredde! utvides i 1.etasje mot sørvest med 3 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 3 m² bod i parkeringsanlegget FP3. Det skal være plass til 3 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Det tillates i tillegg oppsatt bod på inngangssiden mot nord, maks størrelse 5 m².

§3.3.9 Delfelt B3-9

Det tillates 5 boliger i rekke, 4 smale boliger og 1 bred bolig. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 670 m². Tak skal være pulttak med fall mot nord. Boligene med bredde 4,2 meter kan bygges i 3 etasjer og boligene med bredde 6,5 meter kan bygges i 2 etasjer. Maksimalt tillatt høyde for laveste gesims er 9,0 meter og for høyeste gesims 10,0 meter for boliger med 4,2 meter bredde. Maksimalt tillatt høyde for laveste gesims er 6,0 meter og for høyeste gesims 7,0 meter for boliger med 6,5 meter bredde.

For den brede boligen tillates det at 55 % av boligens bredde utvides i 1.etasje mot sørvest med 3 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 3 m² bod i parkeringsanlegget FP3. Det skal være plass til 3 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Det tillates i tillegg oppsatt bod i hagen mot sør, maks størrelse 5 m².

§3.3.10 Delfelt B3-10

Det tillates leilighetsbygg med inntil 24 leiligheter. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 2520 m². Tak skal være pulttak med fall mot øst. Bygget kan bygges i 4 etasjer. Maksimalt tillatt høyde for laveste gesims er 12,2 meter og for høyeste gesims 13,5 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 5 m² bod i parkeringsanlegget i FP3. Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering i FP3 og/eller på bakkeplan nord eller sør for boligblokken på B3-10.

Det tillates å bygge tak og skjermvegger over sykkelparkeringen.

§3.3.11 Delfelt B3-11

Det tillates 5 boliger i rekke, 3 smale boliger og 2 brede boliger. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 690 m². Tak skal være pulttak med fall mot øst. Boligene med bredde 4,2 meter kan bygges i 3 etasjer og boligene med bredde 6,5 meter kan bygges i 2 etasjer. Maksimalt tillatt høyde for laveste gesims er 9,0 meter og for høyeste gesims 10,0 meter for boliger med 4,2 meter bredde. Maksimalt tillatt høyde for laveste gesims er 6,0 meter og for høyeste gesims 7,0 meter for boliger med 6,5 meter bredde.

For de brede boligene tillates det at 55% av boligens bredde utvides i 1.etasje mot vest med 3 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 3 m² bod i parkeringsanlegget FP3. Det skal være plass til 3 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Det tillates i tillegg oppsatt bod i hagen mot vest, maks størrelse 5 m².

§3.3.12 Delfelt B3-12

Det tillates leilighetsbygg med inntil 18 leiligheter. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1920 m². Tak skal være pulttak med fall mot øst. Bygget kan bygges i 3 etasjer. Maksimalt tillatt høyde for laveste gesims er 9,2 meter og for høyeste gesims 10,5 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 5 m² bod i parkeringsanlegget i FP3.

Det skal være plass til 2 oppstillingsplasser for sykkel for hver leilighet. Disse tillates plassert i felles sykkelparkering i FP3 og/eller på bakkeplan øst eller vest for boligblokken på B3-12. Det tillates å bygge tak og skjermvegger over sykkelparkeringen.

§3.3.13 Delfelt B3-13

Det tillates 9 boliger i rekke, 3 smale boliger og 6 brede boliger. Maksimalt tillatt BRA for delfeltet er 1270 m². Tak skal være pulttak med fall mot øst. Boligene med bredde 4,2 meter kan bygges i 3 etasjer og boligene med bredde 6,5 meter kan bygges i 2 etasjer. Maksimalt tillatt høyde for laveste gesims er 9,0 meter og for høyeste gesims 10,0 meter for boliger med 4,2 meter bredde. Maksimalt tillatt høyde for laveste gesims er 6,0 meter og for høyeste gesims 7,0 meter for boliger med 6,5 meter bredde.

For de brede boligene tillates det at 55 % av boligens bredde utvides i 1.etasje mot nordvest med 3 meter.

Hver bolig skal ha en parkeringsplass og minimum 3 m² bod i parkeringsanlegget FP3. Det skal være plass til 3 oppstillingsplasser for sykkel for hver bolig på egen tomt. Det tillates i tillegg oppsatt bod i hagen mot vest, maks størrelse 5 m².

§3.4 Bebyggelse og anlegg

H skal inneholde trapp og heis med forbindelse mellom parkeringsanlegget FP3 og boligene i felt B3. Maksimalt tillatt høyde er 4,0 meter.

I feltene B2 i parkeringskjeller tillates det trapp og/eller heis mellom parkeringsanlegget FP3 og boligene i felt B3-10 og B3-12.

§ 3.5 Barnehage

Delfelt A1 reguleres til barnehage. Maks tillatt BRA er 1560 m².

Barnehagens nordlige del kan bygges i 2 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,5 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 meter. Tak skal være saltak tekket med svart papp med listetekking.

Sørlige del kan bygges i 1etasje. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 5,5 meter. Det tillates at tak benyttes til uteareal for barnehagen.

Det skal opparbeides 1,2 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA, og minimum 1,5 oppstillingsplass for sykkel per 100 m² BRA.

§ 3.6 Renovasjonsanlegg

FS1 skal være felles renovasjonsanlegg for alle boligene i felt B1. FS2 skal være felles renovasjonsanlegg for alle boligene i felt B2 og FS3 skal være felles renovasjonsanlegg for alle boligene i felt B3. Systemet for renovasjonsanlegget skal være nedgravde containere. Ved FS2 skal gangarealet opparbeides med nedsenket kantstein slik at renovasjonsbilen kan stå her ved tømning av containerne.

Renovasjonsanlegg for barnehagen skal være nedgravde containere, og skal anlegges på egen tomt. Gangarealet som grenser til arealet hvor containerne blir plassert, skal opparbeides med nedsenket kantstein slik at renovasjonsbilen kan stå her ved tømning av containerne.

§ 3.7 Lekeplass

OL4 og OL5 er offentlige kvartalslekeplasser og skal opparbeides i henhold til norm fra Sandnes kommune. FL1, FL2 og FL3 skal være felles for hvert sitt delområde og skal opparbeides som sandlekeplasser.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg

Kjørevegene innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. kommunalteknisk norm. OVI skal være offentlig vegareal. FV2, FV3 og FV4 skal være private vegareal.

Det skal etableres fartsreduserende tiltak langs OVI. Tiltakene skal vises i en veiplan som utarbeides i forbindelse med tekniske planer, planen skal godkjennes av Sandnes kommune.

Det skal ved teknisk planlegging av veganlegg også vurderes fartsdempende tiltak, og trygge kryssingspunkter der gang-/ sykkelveg krysser kjøreveg.

§4.2 Gangveg

Gangareal langs OVI skal være offentlig, og skal opparbeides med nedsenket kantstein der hvor den krysser kjørevei. Arealet reguleres til gangveg.

§ 4.3 Gatetun

Arealene merket FGT1 og FGT2 er regulert til gatetun. Disse arealene skal opparbeides etter egne grønt planer variert dekke i form av plen, betongstein eller lignende og/eller armert gress. Det skal foreligge opparbeidelsesplan for tun sammen med søknad om byggetillatelse.

Gatetunene skal være stengt for biltrafikk, men tillat å kjøre for Utryknings kjøretøy og personbiler ved tung varelevering eller flytting. I gatetun FGT2 er det tillatt å kjøre for renovasjonsbil. Ved innkjøring til FGT2 skal det settes opp bom som vist på plankart, bommen skal kunne åpnes av renovasjonsbil og utrykningskjøretøy, samt av personbiler ved varelevering/flytting. Ved FGT1 skal det vurderes i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer om det skal settes opp bom mellom trafo Tog renovasjonsanlegg FS2.

I gatetun FGT2 og FGT3 tillates det benker og lekeapparater. Møblering må ikke være til hinder for kjøreareal som er nødvendig i forbindelse med tømning av nedgravde containere ved FS3, samt ved behov for innkjøring av utrykningskjøretøy eller ved varelevering og flytting.

§ 4.4 Parkeringsplasser på grunnen

FP2 skal være felles gjesteparkeringsplasser for felt B1, B2 og B3. Parkeringsplassene skal brytes opp med vegetasjon.

§ 4.5 Parkeringshus/-anlegg

Parkeringsanlegg FP1 skal opparbeides i to etasjer, et på bakkenivå og et på taket til dette. Det skal anlegges rampe fra første nivå til andre nivå i nordlige del av anlegget. FP1 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i feltene B1-5, B2-1, B2-2, B2-3, B2-4, B2-5 og B2-6. Resterende plasser skal være felles gjesteparkeringsplasser for felt B1, B2 og B3. Det tillates opparbeidet sykkelparkering for boligene i B1-5 og B2-1 innenfor anlegget. Det skal tilrettelegges for ladestasjon til elbil på minimum 5 % av biloppstillingsplassene i henhold til Sandnes kommune sin parkeringsnorm.

Parkeringsanlegg i FP3 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i felt B3, og skal anlegges under bakken i felt B3. Synlig veggflate mot øst skal forblendes med naturstein, teglsteinmur eller lignede, eventuelt i kombinasjon med beplantning. Det skal utarbeides teknisk plan for anlegget som omfatter planering/utgraving, murer, innkjørsel, trapperom, rømningsvei og eventuelle tiltak mot flom.

§ 4.6 Energinett

Felt T skal inneholde nettstasjon for området. Nettstasjonen skal framstå som integrert i parkeringsanlegget i FP1. Taket til nettstasjonen skal være en del av parkeringsarealet til parkeringsanlegget sitt øverste nivå. Det må være tilstrekkelig ventilasjon for nettstasjonen. Nettstasjon skal etableres på bakkenivå, ha direkte atkomst og uhindret atkomstvei for stor lastebil hele døgnet. Hvis nettstasjonen blir bygget før parkeringsanlegget, må det foreligge plan på hvordan nettstasjonen skal integreres i parkeringsanlegget.

§ 4.7 Øvrige kommunaltekniske anlegg - biobrenselanlegg

Felt BBA skal inneholde fjernvarmeanlegg for planområdet.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Grønnstruktur

OG1 og OG2 skal være offentlige friarealer.

Det skal tilstrebes å beholde steingjerdene innenfor områdene. Steingjerdene må sikres for fallende stein. Steingjerdene skal deles opp mellom delfeltene som vist på plankartet. Tiltakene skal beskrives og illustreres i utomhusplan i forbindelse med byggesøknad, og skal godkjennes av Sandnes kommune.

Det skal etableres gjennomgang mellom felles vei FV2 og gatetun FGT2 i friarealet OG2.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Frisiktsone

I område vist som frisiktsone skal det være frisikt 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.

§7 KRAV OM REKKEFØLGE I UTBYGGINGEN

- Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal det være tilfredsstillende skolekapasitet og barnehagedekning for området.
- Før det kan gis brukstillatelse for boliger og barnehage skal nødvendige støytiltak være etablert
- Nettstasjon og tilhørende kabelnett må være driftsatt før innflytting i ny bebyggelse. Nettstasjonen må etableres på bakkenivå, ha direkte adkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet og godkjent tekniske planer for området. Det skal foreligge løsninger for vann og avløp, løsninger for fordrøyning av overvann og for å hindre forurensningstilførsler til Høylandskanalen. Tekniske planer skal godkjennes av ansvarlig myndighet i Sandnes kommune.
- Steingjerdene innenfor G må være sikret for fallende stein og ras før innflytting i noen av boligene.
- Før innflytting skal felles lekeplasser for barn, veier, gang/-sykkelveier, parkering være etablert innenfor det aktuelle delfeltet. Før innflytting i B1 må balløkken (fra plan 2006126) være etablert. Kvartalslekeplassene må være etablert før siste innflytting i B3 og før B2 eller B1 påbegynnes.
- Før innflytting i noen av boligene skal friområdene FR11 og FR12 (fra plan 2006126) være etablert.
- Før utbygging av boligområde B1, B2 og B3 må høyspentkabelen som krysser planområdet i gjeldende plan 2006126 legges i bakken.
- Før iverksetting av tiltak skal det foretas arkeologiske utgravinger av de automatisk fredete kulturminnene med id 115718 og 115721.

Reguleringsplan for AU 09 og Au 10, Hove

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2006126

Saksnummer 200604928

Godkjent 16.11.2010

Siste revisjon (til godkjent plan): 01.12.2010

§ 1.0 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for næring, allmennyttig barnehage og bolig. Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1)

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Anne byggeområde

Offentlige trafikkområder (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Friområder (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 4)

- Friområder

Fareområder (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 5)

- Høyspentlinje

Spesialområder (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)

- Friluftsområde
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Handelsgartneri

Fellesområder (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel

Kombinerede formål (plan- og bygningsloven § 25, 2. ledd)

- Bolig/forretning/kontor
- Kontor/forretning
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde

§ 1.0 FELLESBESTEMMELSER**§ 1.1 Rekkefølgekrav**

- Det skal være godkjent skolekapasitet i inntaksområdet før utbygging tillates.
- Alle bygg og uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting. Støytiltak skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene, og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 L_{den}, jfr. T-1442 Støy i arealplanlegging og Sandnes kommune sine retningslinjer for støy, ref. miljøplanen.
- Krav til støyskjerming på vestsiden av Hoveveien, iht plankart, skal etableres ved utvidelse av Hoveveien og ny påkjøringsrampe til E39.
- Eksisterende bolighus innenfor gnr 44 bnr 8 skal støyskjermes før utbygging av diagonalen og rundkjøring med tilhørende T-kryss.
- Før anleggsstart for området godkjennes av Sandnes kommune skal strømbehov og alternativ energi til oppvarming være avklart. Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumenteres avklart før opparbeiding av feltet starter.
- Delfeltene B1, B2 og B3 kan bygges uavhengig av hverandre. Før innflytting skal felles lekeplasser for barn, veier, gang-/sykkelveier og parkering være etablert innenfor det aktuelle delfeltet. Før innflytting i B1 må balløkken være etablert. Innenfor ballfeltet skal det opparbeides anlegg for ballek. Før innflytting i B2 og B3 må kvartalslekeplassen være etablert.
- Før innflytting skal friområdene FRI1 og FRI2 være etablert.
- Det kan tas i bruk 65 nye boliger innenfor planområdet før det er opparbeidet gang- og sykkelvei langs Hoveveien, mellom diagonalen og den sørlige delen av planområdet.
- Før utbygging av boligfeltene B1, B2 og B3 må høyspentkabelen som krysser planområdet legges i bakken.
- Ny offentlig vannledning (300 m.m.) skal legges i den del av Hoveveien som skal opparbeides og fram til kryss med Espedalsveien. Det må etableres egen vannforsyning for feltene med utgangspunkt i hovedledningen i Hoveveien. Hvert felt må ha tilfredsstillende brannvannsdekning og sikkerhet i vannforsyningen i form av ringledningsstruktur.
- Offentlige avløpsledninger må legges (omlegges/oppgraderes) fra feltet som går gjennom Elgveien og fram til krysset Elgveien x Hoveveien.
- Diagonalen mellom Hoveveien og E39 må opparbeides i forbindelse med utbyggingen av avkjørselen til E39. Diagonalen kan ikke tilknyttes E-39 før riksveien er utvidet til 4 felt mellom Sandved og kryss med Rv 13.
- Rundkjøring, iht plankart, skal opparbeides når utvidelsen av Hoveveien skal gjennomføres. En mindre midlertidig rundkjøring kan etableres, før utvidelsen av Hoveveien gjennomføres. Rundkjøringen skal godkjennes av Statens vegvesen og Rogaland fylkeskommune.
- Området på reguleringsplanen vist som formål rekkefølgebestemmelser stiller krav til

arkeologiske undersøkelser. Før iverksetting av tiltak i henhold til reguleringsplan skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredete kulturminnene i form av bosetnings- og aktivitetsspor id 115718 i planområdet. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

- Eiendommene gnr 39 bnr 1235, 378, 114 og 501 skal være innløst før det tillates utvidelse av den delen av Hoveveien som ligger nord for planlagt rundkjøring.
- Næringsområde N1 skal ha avkjørsel fra Hoveveien. I perioden fra diagonalen fra Hoveveien til Rv 13 er etablert tillates det midlertidige løsninger for avkjørsel til N1 som skal godkjennes av relevante myndigheter. I denne perioden kan N1 ha avkjørsel både fra Hoveveien og midlertidig avkjørsel direkte fra planlagt rundkjøring i Hoveveien.
- Før gravearbeider kan skje på gartneritomten må grunnen undersøkes i henhold til Forurensningsforskriften
- Utbyggingstakten for dette utbyggingsområdet må tilpasses den planlagte utbyggingstakten det er for denne bydelen for å få en optimal utnyttelse av den tekniske- og sosiale infrastrukturen (skolekapasiteten).

§ 1.2 Universell utforming

Området skal sikre universell utforming på følgende punkt:

- Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) med ikrafttredelse 01.07.10, er gjeldende for planområdet.
- Atkomst frem til næringsarealer og boliger skal være tilpasset bevegelseshemmede.
- Atkomst til lekeplasser skal være tilpasset bevegelseshemmede.
- Alle lekeplasser skal være universelt utformet.
- Minimum 30 prosent av alle rekkehusene skal oppføres som tilgjengelige boliger iht Norsk standard, del 2 som omfatter boliger.
- Det skal ikke plantes busker eller trær som er kjent for å gi allergiske reaksjoner.

§ 1.3 Forurensning i grunn og radon

Dersom det oppdages forurensning i grunn, må dette undersøkes i henhold til forutrensningsforeskriften, og eventuell tiltaksplan skal godkjennes av kommunalteknisk sjef. Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

§ 1.4 Krav til uteområder og beplantning

Det skal utarbeides overordnet grøntplan for hele planområdet som viser opparbeidelse av friområder og grøntanlegg. Grøntplanen skal utarbeides av fagkyndige, og i egnet målestokk. Det skal legges opp til beplantning med egnede trær og vegetasjon med veksling i farger og bladverk for å bidra til å skape identitet, mangfold og orientering i området. Nær gangveier, felles oppholdsområder, inngangspartier, luftevindu m.m. det skal ikke brukes planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner.

§ 1.5 Sjøppelhåndtering

Sammen med utarbeidelse av bebyggelsesplaner for delfeltene skal det innleveres avfallsteknisk plan for de aktuelle områdene. Det skal også vurderes om det skal tilrettelegges for nedgravde avfallsbeholdere i forbindelse med utarbeidelse av avfallstekniske planer for B1, B2 og B3.

§ 1.6 Energiforsyning

Før behandling av bebyggelsesplan for et byggeområde, skal energikilder og forsyning være vurdert for hele planområdet. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse. Nettstasjon skal ikke plasseres nærmere enn 10 meter fra lekeplass eller beboelsesrom/arbeidsplass.

§ 1.7 Parkering

Parkering skal opparbeides etter Sandnes kommune sin parkeringsnorm. Bebyggelsesplanene skal fastlegge utforming av parkeringsplasser og garasjeanlegg. Bebyggelsesplanene for boligfeltene B1, B2 og B3 skal legge opp til parkeringsløsninger som sikrer gode og trafikksikre lekeområder, også når det gjelder tilkomsten til disse. Bilen og parkeringsløsningene skal være underordnet felles utearealer for opphold og lek, og ha en mindre sentral plassering. Parkeringsanlegg under terreng medregnes ikke i samlet BRA.

§ 1.8 Lek og opphold

Det skal legges tilrette for gode gangforbindelser mellom boligområdene, B1, B2 og B3, og de offentlige friområdene.

- Det skal opparbeides sandlekeplasser i felt B1, B2 og B3, iht kommunens lekeplassnorm
- Det skal opparbeides kvartalslekeplass i felt B2 og B3 eller i ett av feltene, iht kommunens lekeplassnorm. Kvartalslekeplassen skal ha samme areal som vist på plankartet, men det kan vurderes andre utforminger på lekeplassen når det utarbeides bebyggelsesplaner for delfeltene.
- Det skal opparbeides et ballfelt i FRI1, med plassering som vist på plankartet, iht kommunens lekeplassnorm.

§ 1.9 Kommunalteknikk

Det er tillatt å plassere anlegg for kommunalteknikk (fordrøyningsanlegg, pumpestasjoner etc.) i offentlige friområder. Det må lages egne planer for behandling/bortledning av overvannet fra felt HG1, handelsgartneri, pga fare for forurensninger som ikke må tilføres Storånå. Det skal foreligge godkjente tekniske planer fra Sandnes kommune for hvert delfelt for kommunaltekniske anlegg før det kan gis byggetillatelse.

§ 1.10 Støyskjerming

Støyskjermer skal plasseres minst en meter fra tilliggende veianlegg. I rabatt regulert som annen veggrunn i skillet mellom busstrasé og anlegg for gang-/sykkeltrafikk kan det etableres en trerekke med høystammede trær som skal fungere som støyskjermer. Støyskjermingstiltak må byggemeldes.

§ 1.11 Krav om bebyggelsesplan

Før utbygging tillates i feltene skal det utarbeides bebyggelsesplan for hvert enkelt felt. Her skal byggegrenser, adkomstveier, parkerings-løsninger, grøntanlegg m.m. reguleres. Det skal også utarbeides renovasjonsteknisk plan. Bebyggelsesplanen skal også dokumentere bygningsvolumer, utsiktsforhold og sol-/skyggeforhold. I forbindelse med bebyggelsesplanene skal det utarbeides detaljerte støyberegninger for delfeltene A1, B1, B2, B3 og N1. Bebyggelsesplanene skal vise støyreducerende tiltak iht støyrapporten. Etter at bebyggelsesplanen er godkjent kan endringer av tomtegrenser, mindre justeringer av bygningsvolumer m.m. skje som mindre vesentlig reguleringsendring iht. pbl § 28-1. For de enkelte feltene gjelder:

§ 2.0 BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1)

§ 2.1 B1 – Boliger med tilhørende anlegg

- Maksimal tillatt BRA er 5200 m²
- Parkering under bakken regnes ikke med i samlet BRA.
- Det tillates oppført mellom 25-40 boenheter.
- Det tillates bebyggelse i opp til 3 etasjer.
- Maksimalt tillatte gesimshøyde er 9,0 meter.
- Maksimalt tillatte mønehøyde er 10,5 meter.
- Boligområdene skal ha en arkitektonisk tilfredstillende utforming hvor det legges vekt på variasjon mellom feltene og i det enkelte felt.

§ 2.2 B2 – Boliger med tilhørende anlegg

- Maksimal tillatt BRA er 6500 m².
- Parkering under bakken regnes ikke med i samlet BRA.
- Det tillates bebyggelse i opp til 3 etasjer.
- Det tillates oppført mellom 32-50 boenheter.
- Maksimalt tillatte gesimshøyde er 9,0 meter.
- Maksimalt tillatte mønehøyde er 10,5 meter.

§ 2.3 B3 – Boliger med tilhørende anlegg

- Maksimal tillatt BRA er 13 650 m²
- Parkering under bakken regnes ikke med i samlet BRA.
- Det tillates oppført mellom 55-102 boenheter.
- Det tillates bebyggelse i opp til 3+1 etasjer i vestlig del av boligfeltet og 4+1 etasjer i østlig del av boligfeltet.
- Maksimal tillatte gesimshøyde er 12 meter i vestlig del av boligfeltet og 15 meter i østlig del av boligfeltet.
- Maksimal tillatte mønehøyde er 13,5 meter i vestlig del av boligfeltet og 16,5 meter i østlig del av boligfeltet.

§ 2.4 Frittliggende småhusbebyggelse

- Eiendom gnr 44 bnr 64 forutsettes revet før utbygging av planlagt rundkjøring i Hoveveien.

§ 2.5 A1 – Almennyttig barnehage

- Maksimal tillatt BRA er 900 m².
- Det tillates bebyggelse i opptil 2 etasjer.
- Maksimalt tillatte gesimshøyde er 6,0 meter.
- Maksimalt tillatte mønehøyde er 8,5 meter.

§ 4.0 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)

Regulerte offentlige trafikkområder skal opparbeides iht. kommunalteknisk norm for veibygging. Tekniske planer skal vise tverrprofil, lengdeprofil, nytt og eksisterende terreng, eventuell støyskjerming, belegg, belysning, beplantning, skiltplassering m.m., og skal godkjennes av relevant myndighet. Det skal etableres fartsdempende tiltak i VEI-1 iht detaljplan godkjent av kommunen.

§ 5.0 FRIOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 4)

Friområdene innenfor reguleringsplan 2006 126, skal etableres og vedlikeholdes iht. overordnet grøntplan. Innenfor regulerte friområder tillates det etablert ballbane, lekeplasser og andre utendørsaktiviteter tilpasset barns lek. Turveier innenfor friområdene skal planlegges med tanke på universell utforming.

§ 6.0 SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)**§ 6.1** Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Innenfor området for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet skal det etableres en nettstasjon for felt A1, B1, B2 og B3.

§ 6.2 Frisiktsone ved veg

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Det tillates enkelte høystammede trær i frisiktsonen, oppstammingen må være minimum 2,7 meter iht vegnormen.

§ 6.3 Bevaring av kulturminner

Steingjerder innenfor eiendom gnr. 44 /bnr. 1, er markert som bevaringsverdig i friområdene og delvis mellom boligfeltene.

§ 6.4 HG1 - Handelsgartneri

HG1 omfatter eksisterende planteskole med tilhørende anlegg. Det tillates ikke ytterligere utbygging innenfor dette området uten tillatelse fra relevante myndigheter. Eiendom gnr 44 bnr 8 er regulert til bevaringsverdig.

§ 7.0 FELLESOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 7)**§ 7.1** Felles avkjørsel

- FA1 skal være felles for felt BN1.
- FA2 skal være felles for gnr 44 bnr 3 og 64

§ 8.0 KOMBINER FORMÅL (plan- og bygningsloven § 25, 2. ledd)**§ 8.1** BN1 - Bolig/Kontor/Forretning

- Feltet kan bygges ut til bolig/næring eller bare bolig
- Maksimal tillatte BRA er 2850 m².
- Parkering under bakken regnes ikke med i samlet BRA.
- Det er tillatt å oppføre mellom 0-30 boenheter.
- Det tillates bebyggelse i opp til 2+1 etasjer.
- Maksimalt tillatte gesimshøyde er 9,0 meter.
- Maksimalt tillatte mønehøyde er 10,5 meter.
- Gårdsanlegg nærmest Hoveveien forutsettes revet.

§ 8.2 Felles bestemmelser for N1a og N1b – Kontor/forretning

- Parkering under bakken regnes ikke med i samlet BRA.
- Det tillates bebyggelse i opp til 4 etasjer.
- Maksimalt tillatte gesimshøyde er 12,0 meter.

- Maksimalt tillatte mønehøyde er 14,5 meter.
- Det tillates kun handel med biler, motorkjøretøy, landbruksmaskiner, båter, trelast og byggevarer. Areal for salg av ikke plasskrevende varer skal være definert og vises i byggesøknad.
- Det skal utarbeides bebyggelsesplaner for hvert enkelt delfelt. Det kan også utarbeides en samlet bebyggelsesplan for begge delfeltene når eiendommene innenfor felt N1a er innløst. Dersom det lages en samlet bebyggelsesplan for begge delfeltene kan byggegrensene mellom delfeltene vurderes endret.

§ 8.3 N1a Kontor/forretning

- Maksimal tillatte BRA er 2400 m²
- Eiendommene gnr 39 bnr 1235, 378, 114 og 501 skal være innløst før utbygging av den nordlige delen av Hoveveien tillates
- Næringsområde N1a skal ha avkjørsel fra Hoveveien gjennom felt N1b.

§ 8.4 N1b Kontor/forretning

- Maksimal tillatte BRA er 10 600 m²
- I bebyggelsesplanen skal det sikres atkomst til felt N1a
- I bebyggelsesplanen for felt N1b skal solforhold for boligene i felt N1a dokumenteres dersom boligene ikke er innløst.

§ 8.5 N2 - Kontor/Forretning

- Maksimal tillatte BRA er 21 800 m²
- Parkering under bakken regnes ikke med i samlet BRA.
- Det tillates bebyggelse i opptil 5 etasjer.
- Maksimalt tillatte gesimshøyde er 15,0 meter.
- Maksimalt tillatte mønehøyde er 17,5 meter.
- Eiendom gnr 44 bnr 11 forutsettes revet når feltet utbygges.
- Det tillates etablering av detaljhandel med en salgsflate på maks 1000 m²
- Det legges til rette for handel med biler, motorkjøretøy, landbruksmaskiner, båter, trelast og byggevarer. Areal for salg av ikke plasskrevende varer skal være definert og vises i byggesøknad.
- Det skal etableres ny nettstasjon innenfor feltet.

§ 8.6 Midlertidig trafikkområde

Områder regulert som midlertidig trafikkområde kan brukes til for eksempel anleggsvei, masselager og riggområde. Senest ½ år etter at anlegget er ferdig skal områdene være satt i stand og ført tilbake til reguleringsformålet.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
15.07.2013	13/04293	Diverse endringer/justeringer av plan og bestemmelser for å tilpasse til tekniske planer og for tilpasning til TEK10 (B1, B2 og B3). Endring i høyde og utnyttelse for barnehagebygg (A1).