

# Bebyggelsesplan 94305-11

Godkjent 01.10.2003

## **BEBYGGELSESPLAN FOR FELT F3 OG FELT F4, SMEAHEIA, PLAN 94305-11.**

**Godkjent utvalg for byutvikling: 01.10.2003**

datert 23.12.02, revidert 06.09.03

### **1. BESTEMMELSER**

Bestemmelsene gjelder i tillegg til og foran bestemmelsene til reguleringsplanen der det er uoverenstemmelser.  
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

### **2. BYGGEOMRÅDE - FELLESBESTEMMELSER BOLIGER**

Det regulerte området skal brukes til boligformål. Bygningene skal føres opp innenfor disse rammer:

#### **2.01 Formingsveileder**

Det er utarbeidet formingsveileder for delfeltene B3 og B8 som utdyper bestemmelsene for bebyggelsesplanen. Formingsveilederen, datert 05.09.03, skal legges til grunn for utformingen av bebyggelsen.

#### **2.01 Fellesbestemmelser for bebyggelsen**

Boligen skal plasseres innenfor vist byggelinje for den enkelte tomt.  
Garasje/carport tillates å bryte byggelinje.  
Møneretning skal følge anvisning på bebyggelsesplanen.  
Det skal være harmonerende materialbruk innenfor samme delfelt.  
Utvendige søyler skal være kvadratiske uten dreiet profil. Min. bredde 150 x 150 mm.  
Vindussprosser skal være gjennomgående. Løst utenpåhengte sprosser/ poster etc. tillates ikke.

#### **2.02 Fellesbestemmelser for boligene**

Boligene skal, som hovedregel, bygges i tre med utvendig trekledning. Teglstein, betong eller platemateriale kan benyttes i deler av fasaden. Utvendig kledning skal være stående og/ eller liggende og være lik for alle boligene innenfor samme delfelt.  
Diagonalstilt kledning eller profilerte bord tillates ikke.  
Rekkverk skal utformes i harmoni med huset for øvrig. Det tillates ikke profilerte/ mønsterskårne rekkverkskledninger.  
Det skal innenfor hvert delfelt være enhetlig/ harmonerende fargebruk.  
Eventuelle hjørnebord, belistning og vindskier bør ha samme farge som veggen.  
Ulik farge tillates for å fremheve viktige elementer som inntrukne partier eller karnapp.  
Vinduskarmer og dører eller andre viktige elementer kan ha kontrastfarger.  
Tre og andre materialer kan ha materialfarger.  
Boligene skal ha samme taktekking innenfor hele delfeltet. Velges takstein skal denne være i samme farge innenfor hele delfeltet.  
Maks utkraging balkong 1,0 m. fra hovedvegg, hvis ikke annet er presisert i følgende bestemmelser.  
Det tillates ikke ekstraleilighet i boligene, med minde annet er presisert i følgende bestemmelser.

### **2.03 Fellesbestemmelser for garasje / carport / bod**

Garasje / carport skal harmonere med hovedhuset i utforming, materialbruk, detaljering og fargesetting.

Garasje / carport skal plasseres etter anvisning på bebyggelsesplanen.

Garasje / carport plassert langs vei skal ikke stå nærmere vei enn 1,0 m.

Garasje / carport plassert vinkelrett på vei skal ikke stå nærmere vei enn 5,0 m.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass på felles parkering og for de enkelte tomtene skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Det skal søkes byggetillatelse for garasje / carport samtidig med bolighuset.

Det skal på hver tomt avsettes plass for minimum en biloppstillingsplass i tillegg til garasje/ carport.

Det skal være minimum 5,0 m<sup>2</sup> bod pr. boenhet.

## **3. FELLESBESTEMMELSER TERRENGTILPASSING, GRUNNMURSHØYDER, UTEROM, TERASSER OG LEVEGGER**

Alle bygg skal gis en best mulig terrengtilpasning og relasjon til nabobebyggelse.

Terrasse skal ligge maks 0,3 m. over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Nivåforskjell i forhold til terreng skal utføres på en estetisk god måte, enten som skråning eller som natursteinsmur / mur. Eventuelle rekkverk på terrasse tillates kun der det kreves ihht.

PBL, og skal ha samme farge som huset. Maks høyde for rekkeverk skal være 900 mm.

Det forsøkes i størst mulig grad å bruke bygningskropp som levegg. Utenfor byggelinje kan levegg ha en maks høyde på 1,8 m.

Levegger skal ha ens utforming for alle tomter innenfor samme delfelt.

Leveggene skal fargesettes med farge brukt på boligen.

Levegger skal byggemeldes.

Det må ikke plantes busker og trær nærmere enn 0,75 m. fra veikanter.

Det skal, samtidig med byggemelding, utarbeides og godkjennes tomteplan for tomtens uteareal. Denne skal redegjøre for oppstilling av bosspann, postkasser, beplanting og beleggstyper.

Det skal opparbeides plass til 3 stk. søppelspann på egen tomt eller iflg. anvisning på utendørsplan. Bosspann skal skjermes i bod, garasje eller med tørrmur, beplantning eller gjerde som demper inntrykket av spannene.

## **4. BESTEMMELSER FOR DELFELT B1: REKKEHUS**

Antall:	24 boenheter
Takform:	Pulttak
Maks høyde nedre gesims:	6,0 m. målt fra topp grunnmur. Bebyggelse inntil 2. etasjer + sokkel.
Takvinkel:	maks. 12 grader og lik for alle bygningene.

Møneretning som vist på plankart.

### **4.01 Sokkeletasje:**

Boligene skal oppføres med underetasje med fri front mot nord.

### **4.02 Balkong**

Det tillates balkong på fasade mot nord. Maks utkraging balkong 2,6 m.

#### **4.03 Parkering**

Det skal være 2,5 parkeringsplasser pr. enhet, hvorav to plasser er på egen tomt. Den resterende 0,5 parkeringsplassen inngår i felles parkeringsanlegg.

#### **4.04 Garasje, carport**

Garasje / carport er del av boligens sokkeletasje og skal bygges innenfor boligens byggelinje som vist på plankart. Min. dybde for garasje skal være 5,5 m.

#### **4.05 Bod**

Bod inngår i boligens sokkeletasje.

#### **4.06 Brannkrav**

Det tillates mindre avstand mellom boligene enn angitt i pbl § 70.

Boligene skal i slike tilfeller utformes i tråd med byggeforskriftene hva angår krav til brannmotstand. Vegger med brannklasse er inntegnet på planen.

### **5. BESTEMMELSER FOR BOLIG I KJEDE DELFELT B2 og B11**

Antall:	37 boenheter
Takform:	Pulttak
Maks høyde nedre gesims:	6,5 m. Bebyggelse inntil 2. etasjer + sokkel ihht. spesifikasjon i følgende bestemmelser.
Takvinkel:	maks. 12 grader og lik for alle bygningene.

Møneretning som vist på plankart.

#### **5.02 Sokkeletasje:**

Boligene i delfelt B11 skal oppføres med underetasje med fri front mot nord.

#### **5.01 Utbygg / karnapp**

##### **Delfelt B2, Bolig nr. 1-12 og delfelt B11, Bolig nr. 1-10**

Det tillates bruk av utbygg / karnapp på gavlvegg mot sørvendt hage. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg. Utbygg / karnapp kan overskride byggelinje med maks. 1,5 m, og skal ikke ha større bredde enn 30% av veggen. Utbygg skal ikke være høyere enn 1 etasje. Utbygget skal ha flatt tak eller pulttak inntil 8 grader. Ved flatt tak tillates balkong over utbyggets utsteking.

##### **Delfelt B2, Bolig nr. 13-17**

Det tillates bruk av utbygg / karnapp på gavlvegg mot nordvendt hage. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg. Utbygg / karnapp kan overskride byggelinje med maks. 1,5 m, og skal ikke ha større bredde enn 30% av veggen. Utbygg skal ikke være høyere enn 1 etasje. Utbygget skal ha flatt tak eller pulttak inntil 8 grader. Ved flatt tak tillates balkong over utbyggets utsteking.

#### **5.03 Bolig i tomtegrensen**

Det tillates ikke vindu eller dør i vegg som ligger mot tomtegrensen. Det tillates bruk av tilstøtende eiendom for å gjennomføre nødvendig vedlikehold av vegg mot tilstøtende eiendom.

Takutstikk tillates utover naboens eiendom, maks. 475 mm. + takrenne.

#### **5.04 Parkering**

Det skal være 2,5 parkeringsplasser pr. enhet, hvorav to plasser er på egen tomt. Den resterende 0,5 parkeringsplassen inngår i felles parkeringsanlegg.

#### **5.05 Garasje, carport**

Garasje / carport skal plasseres vinkelrett på vei etter anvisning på plankart.  
Maks bredde garasje/ carport 3,0 m.

#### **5.06 Bod**

Boden inngår som del av garasje / carport eller bolig.

#### **5.07 Brannkrav**

Det tillates mindre avstand mellom boligene enn angitt i pbl § 70.  
Boligene skal i slike tilfeller utformes i tråd med byggeforskriftene hva angår krav til brannmotstand. Vegger med brannklasse er inntegnet på planen.

### **6. BESTEMMELSER FOR ENEBOLIGENE DELFELT B3 og B8**

Antall:	8 boenheter
Takform- og vinkel:	Saltak mellom 22-43 grader. Takvinkelen skal være den samme for alle boliger innenfor samme delfelt.
Maks gesims høyde:	6,5 m. over topp grunnmur. Bebyggelse inntil 2. etasjer.

Møneretning som vist på plankart.

Takoppbygg kan godkjennes, men skal ha en bredde på maks 1/3 av taklengden.

#### **6.01 Bolig i tomtegrensen.**

Det tillates ikke vindu eller dør i vegg som ligger mot tomtegrensen. Det tillates bruk av tilstøtende eiendom for å gjennomføre nødvendig vedlikehold av vegg mot naboens eiendom.

Takutstikk tillates utover naboens eiendom, maks. 475 mm. + takrenne.

#### **6.02 Parkering**

Det skal være 2,5 parkeringsplasser pr. enhet, hvorav to plasser er på egen tomt. Den resterende 0,5 parkeringsplassen inngår i felles parkeringsanlegg.

#### **6.03 Garasje, carport**

Garasje / carport skal plasseres vinkelrett på vei etter anvisning på plankart.

Garasje / carport skal plasseres i liv med naboens bolig.

Garasje / carport kan ha maks 36 m<sup>2</sup> grunnflate inkl. bod og maks. bredde 4,5 m.

Garasje/ carport skal ha flatt/ pult tak inntil 10 grader, med maks. møne høyde 3,0 m. fra topp gulv.

Det aksepteres løsninger hvor garasje/ carport bygges sammen med naboens bolig.

Brannforskriftenes krav må i slike tilfelle vurderes spesielt.

Det tillates ikke skrå avslutninger på portåpninger.

#### **6.04 Bod**

Boden inngår som del av garasje / carport eller bolig

#### **6.05 Brannkrav**

Alle vegger som ligger i nabogrensa skal utføres med brannklasse ihht. pbl.

## **6.06 Hybelleilighet**

Det tillates ikke ekstraleilighet i boligene.

## 7. BESTEMMELSER FOR ENEBOLIGENE DELFELT B4, B5 og B6

Antall:	12 boenheter
Takform:	Pulttak
Maks høyde nedre gesims:	6,5 m. over topp grunnmur. Bebyggelse inntil 2. etasjer + eventuell sokkel ihht. spesifikasjon i følgende bestemmelser.
Takvinkel:	maks. 12 grader og lik for alle bygningene.

Fall på pulttak skal være vinkelrett på husets lengderetning.  
Takform ihht. vedlegg; "illustrasjon enebolig, delfelt B4, B5 og B6":  
Takform alt. A. eller alt B. godtas.  
Alle boligene innenfor delfelt B4, B5 og B6 skal ha samme takform.

### 7.01 Sokkeletasje:

Boligene i delfelt B6 skal oppføres med underetasje med fri front mot nord.

### 7.02 Utbygg / karnapp

Det tillates bruk av utbygg / karnapp på langvegg mot vest. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg. Utbygg kan overskride byggelinje med maks. 2,0 m, og skal ikke ha større bredde enn 30% av veggen. Utbygg skal ikke være høyere enn 1 etasje. Utbygget skal ha flatt tak eller pulttak inntil 8 grader. Ved flatt tak tillates balkong over utbyggets utsteking.

### 7.05 Bolig i tomtegrensen

Det tillates ikke vindu eller dør i vegg i 1 etasje som ligger mot tomtegrensen. I 2. etasje tillates kun høytsittende vinduer. Min brystningshøyde 1,8 m. Disse må utføres med nødvendig brannklasse ihht. pbl. Det tillates bruk av naboens eiendom for å gjennomføre nødvendig vedlikehold av vegg mot naboens eiendom.  
Takutstikk tillates utover naboens eiendom, maks. 475 mm. + takrenne.

### 7.05 Parkering

Det skal være 2,5 parkeringsplasser pr. enhet, hvorav to plasser er på egen tomt. Den resterende 0,5 parkeringsplassen inngår i felles parkeringsanlegg.

### 7.06 Garasje, carport

Det skal på hver tomt avsettes plass på for minimum 1 biloppstillingsplass i tillegg til garasje/ carport.

### Delfelt B4 og B5:

Garasje / carport skal plasseres vinkelrett på vei etter anvisning på plankart.

Garasje / carport skal plasseres i liv med naboens bolig.

Garasje / carport kan ha maks 36 m<sup>2</sup> grunnflate inkl. bod og maks. bredde 4,5 m.

Garasje/ carport skal ha flatt/ pult tak inntil 10 grader, med maks. møne høyde 3,0 m. fra overkant gulv.

### Delfelt B6:

Garasje / carport for bolig nr. 9, 10, 11 og 12 skal plasseres vinkelrett på vei i liv med naboens bolig. Bolig nr. 8 skal enten plasseres som illustrert på BBP, eller likt som øvrige boliger på delfeltet. Når garasjene er plassert vinkelrett på vei tillates dobbel garasje med maks bredde 6,5 m. og maks dypde 7,1 m, slik at garasje/ carport kan

løses med 2 stk. boder a' 5 m<sup>2</sup> i bakkant. (Konf. pnkt 7.09 vedr. *hybelleilighet*) Ved *dobbel garasje forutsettes det at denne er gravd inn i terrenget.* Garasje/ carport skal ha flatt tak, med maks. høyde 3,0 m. fra overkant gulv. Det tillates å bruke taket til garasje/ carport som terrasse. Rekkverk utføres i harmoni med huset forøvrig.

#### **7.07 Bod**

Boden inngår som del av garasje / carport eller bolig.

#### **7.08 Brannkrav**

Alle vegger som ligger i tomtegrensa skal utføres med brannklasse ihht pbl.

#### **7.09 Hybelleilighet**

Det tillates hybelleilighet på mindre enn 80 m<sup>2</sup> i sokkelen på boligene i delfelt B6. Parkering dekkes da på egen tomt, ved at boligene løses med dobbel garasje. Det er krav om 1 stk. biloppstillingsplass i tillegg til garasje/ carport. 5 m<sup>2</sup> utvendig bod løses i bakkant av garasje/ carport. Hyelleiligheten disponerer hagearealet mot veien.

### **8. BESTEMMELSER FOR ENEBOLIGENE DELFELT B9 og B10**

Antall:	13 boenheter
Takform:	Pulttak eller saltak
maks høyde nedre gesims:	6,5 m. over topp grunnmur. Bebyggelse inntil 2. etasjer + sokkel
Takvinkel:	maks. 12 grader for pulttak og 22 grader for saltak

Fall på pulttak skal være vinkelrett på husets lengderetning.  
Takform ihht. vedlegg; "illustrasjon enebolig, delfelt B9 og B10":  
Takform alt. A. eller alt C. godtas.  
Alle boligene innenfor delfelt B9 og B10 skal ha samme takform.

#### **8.01 Sokkeletasje:**

Boligene skal oppføres med underetasje med fri front mot nord.

#### **8.02 Utbygg / karnapp**

Det tillates bruk av utbygg / karnapp på langvegg mot vest. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg. Utbygg kan overskride byggelinje med maks. 2,5 m, og skal ikke ha større bredde enn 30% av veggen. Utbygg skal ikke være høyere enn 1 etasje. Utbygget skal ha flatt tak eller pulttak inntil 8 grader. Ved flatt tak tillates balkong over utbyggets utsteking.

#### **8.03 Bolig i tomtegrensen**

Det tillates ikke vindu eller dør i vegg i 1 etasje som ligger mot tomtegrensen. I 2. etasje tillates kun høysittende vinduer. Min brystningshøyde 1,8 m. Disse må utføres med nødvendig brannklasse ihht. pbl.

Det tillates bruk av naboens eiendom for å gjennomføre nødvendig vedlikehold av vegg mot naboens eiendom.

Takutstikk tillates utover naboens eiendom, maks. 475 mm. + takrenne.

#### **8.04 Parkering**

Det skal være 2,5 parkeringsplasser pr. enhet, hvorav to plasser er på egen tomt. Den resterende 0,5 parkeringsplassen inngår i felles parkeringsanlegg.

#### **8.05 Garasje, carport**

Garasje / carport skal plasseres etter anvisning på plankart.

Garasje / carport kan ha maks 36 m<sup>2</sup> grunnflate inkl. bod og maks. bredde 4,5 m. Garasje/ carport skal ha flatt/ pult tak inntil 10 grader, med maks. møne høyde 3,0 m. fra overkant gulv.

Det skal på hver tomt avsettes plass på for minimum 1 biloppstillingsplass i tillegg til garasje/ carport.

Der garasje / carport overlapper naboens bolig skal garasje / carport plasseres i liv med naboens bolig.

#### **8.06 Bod**

Bod inngår som del av garasje / carport eller bolig.

#### **8.07 Brannkrav**

Alle vegger som ligger i tomtegrensa skal utføres med brannklasse ihht pbl.

### **9. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG**

Tekniske bygg og anlegg som er synlige over terreng skal gis en arkitektonisk utforming som også gir en god tilpassing til bebyggelsen og terrenget.

### **10. KRAV TIL TEKNISK PLAN**

Det skal utarbeides tekniske planer for gang- og sykkelveier, vann og avløp og offentlige- og felles veier. Det skal utarbeides plan for fartsdempende tiltak og skilting av boligområdet.. Der gangveier krysser atkomstveier skal det anlegges opphøyet felt.

### **11. FRISIKTSONER**

I frisiktzone skal det være fri sikt i høyde lik 0,5 m. over de tilstøtende vegers nivå.

### **12. ATKOMSTOMRÅDE**

Atkomstområdet til delfeltet skal i tråd med reguleringsbestemmelsene markeres med eget info. skilt som skal ferdigstilles samtidig med feltet. Felt F3 og F4 har felles atkomst, og dermed felles info. skilt. Se forøvrig pkt. 3.3.1 i designhåndboken for Smeaheia.

### **13 AVFALLSHÅNDTERING**

Plan for håndtering av avfall skal innarbeides i tekniske planer og godkjennes av Sandnes kommune, avdeling for kommunalteknikk.

#### Rekkehusene, delfelt B1

Oppstillingsplass for beholdere er organisert på den enkelte tomt. Beholder forutsettes bragt ut til avsatt søppeloppstillingsplass ved offentlig atkomstvei for tømning.

Oppstillingsplass "S1" er felles for bolig nr.1-12  
Oppstillingsplass "S2" er felles for bolig nr.12-14

#### Eksisterende boligene, delfelt B7

Oppstillingsplass for beholdere er organisert på den enkelte tomt. Beholder forutsettes bragt ut til avsatt søppeloppstillingsplass ved offentlig atkomstvei for tømning.

Oppstillingsplass "S3" er felles for eksisterende boliger.



Oppstillingsplasser skal innhegnes med tørrmur, beplantning eller gjerde som demper inntrykket av spennene. Innhegningen skal byggemeldes. Utforming og utførelse tas stilling til i denne forbindelse.

#### Øvrige boliger, delfelt B2 – B6 og B8 – B11

Oppstillingsplass for beholdere er organisert på den enkelte tomt. Beholder trilles ut til offentlig atkomstvei for tømning.

## **14. FELLESOMRÅDER**

Det skal utarbeides planer for opparbeidelse av felles lekeplasser, parkeringsplasser og felles grøntområder i henhold til Sandnes kommunes gjeldende normer. Planene skal godkjennes av parksjefen.

Planen skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1:200 og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk. Planene skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer.

### **14.01 Felles lekeplasser**

Det forutsettes at behovet for sentralt lekefelt, ballplass og kvartalslekeplass for Smeaheia generelt dekkes i det sentrale grøntdraget nord for felt D1 ( tidligere Somamyra) og i grøntdraget sør for Børskådå, mellom felt F1 og E3 / E4.

#### Lek L1, L2 og L3

Lekeklassene er felles for alle boenheter på delfelt B1, B2 og B3.

#### Lek L4 og L5

Lekeklassene er felles for alle boenheter på felt F3 og felt F4.

Lekeklass L5 dekker sandlekeklassbehovet for eneboligene på delfelt B4, B5, B6, B9 og B10. Lekeklass L4 og L5 er knyttet sammen i form av opphøyet gangfelt over Vei 1. Endelig posisjon for opphøyet gangfelt tas stilling til i forbindelse med opparbeidelsesplanene for Lekeklass L4 og L5.

Lekeklassen L5 skal skjermes mot omkringliggende veier. Innhegningen skal være i form forstøtningmur, steingjerde og/ eller beplantning. Det tas stilling til utførelse av innhegningen i forbindelse med opparbeidelsesplanene for området.

### **14.02 Felles trafikkområder, parkering**

Felles parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig med innslag av trær og busker.

- Parkeringspass P1 og P2 er felles for felt B1, B2 og B3.
- Parkeringspass P3 er felles for felt B4, B5 og B6.
- Parkeringspass P4, P5 og P6 er felles for felt B8, B9, B10 og B11.

### **14.03 Felles grøntområder**

- Det grønne området omkring parkeringspass P1 og P2

- er felles for felt B1, B2 og B3.
- Det grønne området omkring parkeringspass P3 er felles for felt B4, B5 og B6.
- Det grønne området omkring parkeringspass P4, P5 og P6 er felles for felt B8, B9, B10 og B11.
- G1 er felles for delfelt B1, B2 og B3.
- G2 er felles for delfelt B9.
- G3- G7 er felles for delfelt B9.
- G8- G12 er felles for delfelt B10 og B11.
- Grøntområdene langs "Vei 1" er felles for tilstøtende delfelt.

Offentlig atkomstvei "Vei 1" skal opparbeides med alle trær.

G1, fellesgrøntområdet langs aksene skal opparbeides med beplantning som støtter opp om aksene.

#### G3- G12 Fellesgrøntarealer

Skal opparbeides med trær og beplantning. På bakken skal det være materialer som belegningsstein, grus, treverk eller gress. Videre skal det tilrettelegges for felles sittegrupper med benker/ bord og lekeapparater som sandkasse, klatrestativ, vippe og huske.

- G6 og G12 skal opparbeides med sandkasser.

Utforming tas stilling til i forbindelse med utarbeidingen av planer for opparbeidelse av området.

## **15. UTBYGGINGSREKKEFØLGE**

Det tillates ikke innflytting i området før samleveg fra Solaveien (fra sør) er ferdig opparbeidet. Parallell g/s-veg skal også være ferdig bygget. Samlevegen skal være stengt for gjennomkjøring.

Støyskjerm langs E39 skal være fullført før innflytting.

Følgende skal opparbeides samtidig i henhold til plan godkjent av kommunalteknisk sjef / parksjef:

- 1 kommunaltekniske anlegg
- 2 støydempingstiltak
- 3 felles lekeplasser
- 4 fellesgrøntareal G3 tom. G12

Følgende skal opparbeides i henhold til plan godkjent av kommunalteknisk sjef før det gis brukstillatelse:

- 1 atkomst, felles carport og felles parkeringsanlegg.
- 2 garasjeplasser på private tomter skal være minimum ferdig gruset.

## **16. FORMINGSVEILEDER DELFELT B3 OG B8, datert 05.09.03**

Disse regler angir tiltak utover de bestemmelser som er fastsatt i regulerings- / bebyggelsesplan. De gjelder som en presisering av gjeldende bestemmelser.

Motivet for disse reglene er å gi feltet en kvalitetsikring av det arkitektoniske uttrykket.

Tilretteleggeren av feltet vil på denne måten garantere at den enkelte beboer kan føle trygghet for at området vil holde seg innenfor et byggeprinsipp som gir høy kvalitet, harmoni og tilpassing i miljøet.

På denne bakgrunn skal samtlige tegninger legges frem for hovedarkitekt før søknad om byggetillatelse sendes kommunen.

### **16.01 Boligens hovedform**

Boligene er gitt en hovedform i valg av takvinkel, høyde, byggebredde osv. for å sikre solinnfall og harmonisk arkitektonisk tilpassing.

### **16.02 Utbygg / karnapp**

Boligen skal plasseres innenfor byggegrense som anvist på plankart. Følgende overskridelser av byggegrensen godtas:

- Det tillates bruk av utbygg / karnapp på langvegg mot vest. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg. Utbygg kan overskride byggelinje med maks. 2,0 m, og skal ikke ha større bredde enn 30% av veggen. Utbygg skal ikke være høyere enn 1 etasje. Utbygget skal ha flatt tak eller pulttak inntil 8 grader. Ved flatt tak tillates balkong over utbyggets utstrekning.
- Det tillates bruk av utbygg / karnapp på gavlvegg mot sør på delfelt B3 og B4 og på gavlvegg mot nord på delfelt B2. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg. Utbygg kan overskride byggelinje med maks. 1,5 m, og skal ikke ha større bredde enn 50% av veggen. Utbygg skal ikke være høyere enn 1 etasje. Utbygget skal ha flatt tak eller pulttak inntil 8 grader. Ved flatt tak tillates balkong over utbyggets utsteking.  
Eventuelle utbygg skal ikke forringe muligheten for parkering på eiendommen.

### **16.03 Takutstikk**

Takutstikk langvegg: maks. 475 mm + takrenne

Takutstikk gavlvegg: maks. 475 mm + takrenne

Takutstikk karnapp: maks. 100mm side, 300mm front

### **16.04 Tekking/ beslag/ takrenner**

Velges takstein som taktekking skal fargen være teglfarget.

Velges papp som taktekking skal fargen være skifergrå.

Tak skal avsluttes med vannbord/vindskier eller beslag.

Sirkulært tverrsnitt på renner.

### **16.05 Utvendig kledning**

Det skal benyttes 6" stående eller liggende dobbeltfalset (NB ny profil) som hovedmateriale.

### **16.06 Murvegg/piper**

I murverk skal det nyttes tegl i mørk oker med fargespill med farget mørtel.

Pipene kan være elementpiper som pusses.

### **16.07 Utvendig fargesetting**

Bygningene skal ha jord-farger. På hver bygning skal alle vegger ha samme farge.

### **16.08 Belegg**

Det anbefales betong belegningsstein, type rustikk grå med fargespill som belegg for å oppnå et helhetlig preg for boligfeltet.

Det skal brukes samme farge på belegningsstein innenfor samme delfelt.

### **16.09 Levegg**

Det forsøkes i størst mulig grad å bruke bygningskropp som "levegg". Levegger skal ha ens utforming for alle tomtene og utføres etter vedlagt prototype utviklet for området.

### **16.10 Ferdigstillelse**

Utendørsarealene skal være opparbeidet innen 1 år etter innflytting.

Sandnes 23.12.02

## **REGULERINGSPLAN SMEAHEIA SANDNES PLAN NR. 94105**

**Godkjent bystyret: 02.09.1997**

### **BESTEMMELSER**

#### **1. FORMÅL**

- 1.1 Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger og offentlige anlegg som skole, barnehage o.a. knyttet til boligområdet.
- 1.2 Planen skal gi kvalitet til og sikre utvikling av sentralt grøntdrag, akse gjennom området og andre samlende element som gir området identitet med beplantning, belegg o.lign.

Adkomstområdet fra Somaveien og fra vei til stadionområdet i sør skal utformes slik at det fyller sine funksjoner som adkomstområder med plass til informasjon og vegetasjon.

Det tas sikte på å lage formingsrettleder for hvert delfelt.

#### **2. FELLESE BESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET**

- 2.1 Kvaliteter i landskapet skal tas vare på. Steingjerder og større trær bør bevares og kan bare fjernes når dette er godkjent i detaljplan. Større skjæringer bør unngås. Større nye trær skal være arter fastlagt for hele Smeaheiområdet i samråd med teknisk sjef.
- 2.2 Det skal ikke plantes nærmere offentlig vei enn 0,7 m.

- 2.3 Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, støyvoller, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Støyskjermer, andre større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Midlertidig snuplass kan godkjennes i regulert boligområde eller friområde under utbyggingsperioden. Trafokiosker er vist på planen. Det kan tillates annen plassering når dette er vist i bebyggelsesplan eller annen detaljplan.
- 2.4. Utbygging av området kan ikke igangsettes før arkeologiske undersøkelser er avsluttet.

### **3. FELLES BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE**

- 3.1 Plankrav  
Planen gir maksimale rammer for bruk, utnyttelse og byggehøyde i byggeområdene. Områdene skal utbygges etter godkjente bebyggelsesplaner som fastsetter bruk, høyder og utnyttelse o.a. Bebyggelsesplanene skal lages etter Sandnes kommunes «Krav til reg.- og bebyggelsesplaner». Planene skal ha bestemmelser om tillatt antall boenheter. Planene skal ha bestemmelser om materialbruk i bebyggelsen. Det kan kreves redegjørelse for sol og skyggeforhold, f.eks med krav om sol, skyggediagram, samt støyskjerming med materialbruk og høydeangivelse. Planene skal godkjennes i teknisk styre.
- 3.2 Byggemelding  
Byggemelding skal skje på kart i mål min. 1:200. Det skal vises opparbeiding av hele tomte så som adkomst, parkering, terrengbehandling, belegg, murer over 0.5 m, gjerder, beplantning, søppeldunker o.a. anlegg.  
Det skal leveres terrengsnitt som viser plassering av bygning og andre anlegg i eksisterende og framtidig terreng. Byggemelding skal vise bebyggelse som ligger nærmere enn 8 m i plan og sammenhengende fasadeoppriss. Høyder på hus angis ved byggemelding. Endelig høyde fastsettes av kommunen.
- 3.3 Avstand  
Bebyggelsesplanen kan angi mindre avstand mellom bebyggelsen enn det som fremgår av § 70 i pbl.
- 3.4 Etasjetall og høyder  
Største tillatte etasjetall er vist på kart og i tabell. Største tillatte høyder målt fra grunnmur.
- |           |                        |
|-----------|------------------------|
| 2 etasjer | 9 m, gesimshøyde 7 m   |
| 3 etasjer | 12 m, gesimshøyde 10 m |
| 4 etasjer | 15 m, gesimshøyde 13 m |
| 5 etasjer | 18 m, gesimshøyde 16 m |
- 3.5 Parkering  
Parkeringsplasser skal opparbeides etter Sandnes kommunes norm.  
Bebyggelsesplanene skal fastlegge utforming av garasjer og garasjeanlegg.

- 3.6 **Rekkefølge**  
Områdene skal bygges ut i alfabetisk rekkefølge. Avvik kan godkjennes når forholdene ligger til grunn for det. Lekeplasser, friområder, gang- og sykkelveier skal opparbeides samtidig med adkomstveiene i feltet.
- 3.7 **Støyskjerming**  
Områdene og virksomhet i områdene skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige krav (Miljøverndepartementets rundskriv T8/79). Det skal redegjøres for støyforhold i bebyggelsesplaner og ved byggemelding. Spesielt skal redegjøres for innendørs støyforhold i 2 etasje og høyere. Fastlagte fysiske støytiltak er vist i planen. Områdene kan ikke tas i bruk til ny virksomhet som krever støyskjerming før de er skjernet.  
Det forutsettes at støynivået utenfor fasade ved oppholdsrom for boliger ikke overskrider 55 dBA. Støyreducerende tiltak utenfor planområde langs samlevei syd fra Solaveien kan kreves etablert som følge av økende trafikk på denne.
- 3.8 **Opparbeiding**  
Når ikke annet er vist i bebyggelsesplan eller avtalt og godkjent skal utgraving og oppfylling holdes innenfor egen tomtegrense, også i anleggsperioden. Det kan godkjennes felles løsning for flere tomter. Forstøtningsmurer langs vei eller annet fellesareal kan kreves samordnet, vann- avløpsledninger kan plasseres på privat grunn utenfor regulert gate.
- 3.9. For å gi økt sikkerhet kan kommunen kreve beplantning skåret ned ved private utkjørsler i tråd med retningslinjer om krav til frisikt.

## **4. BOLIGOMRÅDENE**

- 4.1 **Bruk**  
Områdene skal brukes til boliger med tilhørende anlegg som garasjer, fellesareal, lekeplasser veier, hager, tekn. installasjoner o.a. I området kan tillates 682 boenheter over 70 m<sup>2</sup>. Antall boenheter i hvert felt fastsettes i bebyggelsesplan. Der det er godkjent i bebyggelsesplan kan det i tillegg bygges boenheter under 70 m<sup>2</sup>. Inntil 20% av bruksarealet på hver tomt kan brukes til næring eller offentlig virksomhet når dette ikke urimelig sjenerer boligområdet. Det skal være 10 m på uteplassens dybde regnet på solsiden.  
I områdene skal det anlegges lekeplasser etter Sandnes kommune sin norm.  
I felt A6 skal det være offentlig gang- og sykkelforbindelse fra det sentrale friområde til Torvmyrveien ved A3.
- 4.2 **Utnyttelse**  
Tillatt tomteutnyttelse er vist på plankart og i tabell.  
TU er bruksareal, ikke garasje, i prosent av tomteareal
- Felt og tillatt tomteutnyttelse i prosent.

A1	45	B1	30	E1	35	F1	40	G1	45
A2	65	B2	55	E2	40	F2	40		
A4	30	C1	50	E3	45	F3	40		
A5	40	C2	30	E4	45	F4	40		
A6	55	D1	55						
A7	50								

## 5. OFFENTLIG BEBYGGELSE

### 5.1 Bruk

Områdenes bruk er skrevet på plankartet.

A3 sykehjem (pleie og servicesenter)

G2 skole m.m.

G3 barnehage

Inntil 20% av brutto golvareal i hvert felt kan brukes til beslektet privat næring (lege, helse).

### 5.2 Utnyttelse

Tillatt tomteutnyttelse, TU, er vist på plankart og i tabell

Felt prosent tillatt tomteutnyttelse

A3 45

G2 40

G3 40

## 6. TRAFIKKOMRÅDER

### 6.1 Plankrav

Områdene skal opparbeides etter detaljplaner som viser høyder, bredder, belegg, beplantning, lys, skilt og andre anlegg. Planene skal bygge på materialbruk og utforming som legges til grunn for hele Smeaheiområdet.

Planene skal godkjennes av teknisk sjef.

### 6.2 Rekkefølge

Gang og sykkelvei på sørsida av Somaveien fra bru over E39 til Dyrve Vaas vei skal bygges samtidig med veiene i Smeaheia.

## 7. FRIOMRÅDER

### 7.1 Opparbeiding og bruk

Områdene skal opparbeides til lek, opphold, rekreasjon, gang- og sykkelforbindelser.

Det sentrale grøntområde skal utvikles slik at det ivaretar sin funksjon som det sentrale offentlige rekreasjonsområdet og det visuelt og funksjonelt samlende grønne draget.

Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter som friområde. Det kan tillates nødvendige tekniske anlegg som pumpestasjoner, trafo o.l.

Hus i friområde nord for Børskådå kan brukes til allmenntilgjengelig eller offentlig formål som styrker området bruk som rekreasjons-, leke- og friområde.

#### 7.2 Plankrav

Området skal opparbeides etter detaljplaner som viser terreng, beplantning, belegg,

areal og utstyr til lek, gangstier, lys, skilt o.a. Lekeplasser skal vises på plan i mål 1:200. Planen skal utføres av fagfolk og godkjennes av teknisk sjef.

#### 7.3. Rekkefølge

Friområdene skal opparbeides samtidig som tekniske anlegg og ny bebyggelse.

#### 7.4. Vannledning

I et område på 5 m på hver side av interkommunal vannledning er det ikke tillatt med konstruksjoner eller anlegg, oppfylling eller utgraving uten at det er godkjent av eier (I.V.A.R.). I og utenfor området må det ikke sprenges, fjernes stein, røtter på en slik måte at det skader ledningen eller tilhørende utstyr.

### **8. LANDBRUKSOMRÅDE, PLANTESKOLE**

#### 8.1. Opparbeiding og bruk

Området skal brukes til planteskole. Drift som gir uakseptabel støy og forurensing skal ikke tillates. Ramme for eventuell bebyggelse er 1 etasje, største høyde fra grunnmur 7 meter, inntil 100m<sup>2</sup> brutto golvflate.

### **9. SPESIALOMRÅDER**

#### 9.1 Frisiktsoner

Arealet skal ha fri sikt mellom 0,5 m og 3,0 m over tilstøtende veiers nivå. Arealene kan brukes til de formål som er vist med fargekode og bestemmelser for disse formål gjelder.

#### 9.2. Bevaring veifar

Torvveien er gammelt veifar som sammen med gjerde og trær skal vernes. Veien skal brukes til offentlig gang- og sykkelvei. Vei kan få nytt grusdekke, gjerde vedlikeholdes og trær beskjæres, stelles og suppleres med nye, skilt og lys settes opp o.l. Tiltak i området må harmonere i



materialbruk og utforming med det gamle veifarets særpreg. Tiltak som forringer området kulturhistoriske verdi tillates ikke. Alle nye tiltak, som skilting, belysning o.l må forelegges vernemyndighetene til uttalelse.

9.3. Bevaring gravhaug

Området er en gravhaug som er legalfredet fornminne som skal vernes. Området kan brukes som friområde. Det skal ikke tillates opparbeiding som ødelegger gravhaugen. Eventuell opparbeiding eller inngrep i området skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

Vedtatt i teknisk styre 25.6.97 og bystyre 2.9.97.