

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. FELLES 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 skjermet.

Det forutsettes at støynivået utenfor fasade ved oppholdsrom for boliger ikke overskrider 55 dBA. Støyreduserende 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. Forstøtningsmur 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 m². Antall boenheter i hvert felt fastsettes i bebyggelsesplan. Der det er godkjent i bebyggelsesplan kan det i tillegg bygges boenheter under 70 m². 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 Dyrre 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 allmennyttig 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 100m² 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.