

Reguleringsplan for Dyrnesvika – Nedre Gramstad

Reguleringsbestemmelser

PlanID 90107

Saksnummer 200100215

§ 1 Byggeområde boliger

- 1.1 Utbygging av nye boenheter vil i samsvar med utfyllende bestemmelser til kommuneplanen ikke bli tillatt før:
- Skoletilbudet i bydelen etter kommunen sin vurdering har kapasitet til å ta imot barn fra dette området.
 - Kloakkpumpestasjon i Dyrnesvika er bygd.

1.2 Formål

I byggeområdet skal oppføres bygg til boliger. Bygningsrådet kan godkjenne at inntil 30 % av gulvarealet brukes til annen virksomhet når det etter rådets skjønn ikke vil være til ulempe for omkringliggende naboer med omsyn til støy, trafikk, parkering m.m. Se også §§ 1.6 og 4.3.

1.3 Byggehøyder / bygningsutforming alle felt

Største tillatte byggehøyder målt fra topp grunnmur:

<u>Hus med 0 – 1 underetasje:</u>	<u>Hus med 2 underetasjer:</u>	<u>Felt B1 –terrassehus</u>
<ul style="list-style-type: none">– Gesimshøyde 4,5 m– Mønehøyde 7,0 m	<ul style="list-style-type: none">– Gesimshøyde på nedsiden 3,5 m– Gesimshøyde på oversiden 3,5 m– Mønehøyde 5,0 m	<ul style="list-style-type: none">– ingen bygningsdel over kotehøyde 40– maks 2 etasjer over terreng på øvre side. Se også pkt. 1.3.b., 1.4

Byplansjefen fastlegger grunnmurshøyde og om det kan / skal bygges med underetasje. I halvplansløsninger eller annen avtrapping må det fastlegges grunnmurshøyde for hvert avtrappingstrinn.

Frontfasade på underetasje skal ha samme fasadekledning som etasjen over.

Ved nederstliggende fasade kan det ikke tillates oppfylling inntil huset mer enn 0,5 m over eksisterende terreng, dersom det ikke er godkjent i bebyggelseplan.

Møneretning skal være parallell med husets lengderetning.

Takoppbygg, arker mv. skal ikke overskride 1/3 av fasadens lengde.
Hus med 2 underetasjer kan ikke ha takoppløft over maks gesimshøyde.

Takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader.

Annen takvinkel i felt B1, kan godkjennes i bebyggelsesplan for feltet.

Maksimal mønehøyde på garasje/uthus/bod er 4,5 m over garasjegov. Garasjer skal tilpasses bolighusene mht. plassering, materialvalg, form og farge.

- 1.3.b Terrassert bebyggelse i felt B1 skal ha kjellerparkering. Gangforbindelse via trapp skal maks. være 2 etasjer.

Terrassebebyggelsen skal ha en oppløst og ledig utforming tilpasset terreng og bygde omgivelser. Endegavler over 2 etasjer skal mykes opp med balkonger/utbygg.

Nødvendig snuhammer i offentlig veg skal vende innover i terrenget eller skjules av bebyggelse i fremkant hvis den blir lagt utover.

1.4 Utnyttelse, boligtype, krav om bebyggelsesplan

Tillatt utnyttelse er:

Felt	Antall bolighus	Antall boenheter	BYA i m ² garasje/ uthus inkludert	BYA i % garasje/ uthus inkludert	Boligtype
A	1 pr. tomt	1 pr. tomt		30	Enebolig, ingen ekstra leilighet
B1	1	5 – 9	800		Terrassehus
B2	1	1		30	Enebolig, ingen ekstra leilighet
C, D3, D4 , D5, E, F, G, H	1 pr. tomt 1 1	2 pr tomt 1 1		30	Fritt. småhus, 8 m avst.
D1	3 – 4	3 – 4		30	Fritt. småhus, 8 m avst.
D2	1	2	100		Fritt. småhus

For feltene B1 og D1 skal det før byggemelding, foreligge ferdigbehandlet bebyggelsesplan i målestokk 1:500 i samsvar med kommunens krav til regulerings- og bebyggelsesplaner samt miljøverndepartementets veileder. I bebyggelsesplanen skal det i tillegg redegjøres for bebyggelsens innvirkning på naboers utsikt.

1.5 Uteareal

For hver boenhet skal det på egen tomt være minst 20 m² uteareal opparbeidet for opphold og rekreasjon med beplantning o.l. Arealet skal i tiden 10.04. til 01.09. ha sol i tiden kl. 13 – 18. For å oppnå tilfredsstillende solforhold kan arealet deles i to og eventuelt utføres som balkong/terrasse.

Eventuell busk-/treplanting langs vei må ikke plasseres nærmere veikant enn 0,75 m. Planter som vokser inn i offentlig vei kan kreves fjernet.

1.6 Parkering

Antall parkeringsplasser skal etableres i henhold til den til enhver gjeldende norm for Sandnes kommune.

Boliger	Antall bilplasser pr. enhet	Felles-parkering min. 4 leil.	Individuell parkering
Familieleiligheter	enhet	2,0	2,0 + 0,5 = 3
Små leiligh. <80 m ²	enhet	1,5	1,5 + 0,5 = 2
Hybler <30 m ²	enhet	1,0	1,0 + 0,5 = 2

Parkeringsplassene inkl. garasjeplasser skal være ferdig opparbeidet før innflytting. På eneboligtomtene skal standarden ved innflytting være minimum ferdig gruset plasser. '

Garasje kan bygges utenfor byggegrense, selv når den er bygd sammen med boligbygg. Takutstikk skal holdes innenfor egen eiendom. Minste avstand til vei er 1 m ved utkjørsel parallelt med vei, og 5 m ved utkjøring vinkelrett på vei.

Parkering for eventuell annen virksomhet enn bolig, skal skje på den eiendommen virksomheten foregår på.

Det skal ved byggemelding vises plass til sykler og barnevogner.

1.7 Byggemelding

Ved byggemelding skal det følge plan og terrengsnitt i mål 1:1000 over hele tomta.

Snittet skal vise terreng 5 m utenfor tomtegrense, bygningsplassering, eksisterende og framtidig terreng, vei- og grunnmurshøyder.

Planen skal vise disponering av hele tomta, plassering av bygningen (bolig, garasje, uthus, boder o.a.), plass til utendørs opphold, eksisterende og planlagt terreng med høyder samt utkjørsler til offentlig eller privat vei.

Plass for oppstilling av bossdunker skal avsettes felles for minst to tomter pr. plass.

1.8 Byggetekniske tiltak mot radon

Bolighus skal utføres med god tetthet og ventilasjon mot radon fra grunnen, jf. Byggeteknikkblad A 520.706

§ 2 Trafikkarealet

Parkeringsplassene P1 og P2 skal opparbeides samtidig med gate 2001.

Felt B1 skal ha atkomst fra gate 2002 Stronda, som vist med pil på planen

Gate 2001 skal i størst mulig grad tilpasses eks. terreng over gnr. 1 bnr. 20. Det skal nyttes natursteinsmurer for å ta opp nødvendige høydeforskjeller.

§ 3 Støyskjerming

3.a.1 Ved bygging av ny Daleveg skal støyyvern bygges samtidig. Det skal foretas ny beregning for å fastlegge endelig høyde på skjermingstiltaket.

Skjermingen skal bygges som dobbel tørrsteinsmur der plassen tillater det, med høyde 0,6 m over vegbanen, eventuelt kombinert med skjerm til maks. total høyde 2 meter, avhengig av forventet trafikkmengde og ny beregning. Skjermingstiltak skal tilpasses eks. skråning og vegetasjon ved gnr. 1 bnr. 20. Beplantning skal innpasses. Skjerm skal være absorberende der det er fare for refleksjon til nabo øst for vegen.

3.a.2 Nye hus i feltene E og F, bygd før det er bestemt at ny Daleveg skal bygges, må ut mot ny / eksisterende Daleveg bygges med støydempende ventiler og vindu med Ra-verdi 30-32.

- 3.a.3 Nye hus i feltene E, F, G som bygges etter at det er bestemt at ny Daleveg skal bygges, må i 2. etg. ut mot Dalevegen bygges med støydempende ventiler og vindu med Ra-verdi 30-32.

§ 4 Fellesarealer

4.1. Opparbeidingsplaner

Før opparbeiding av feltene skal det foreligge opparbeidingsplaner for fellesarealene utarbeidet av fagkyndige og godkjent av byplansjefen/parksjefen.

4.2. Fellesareal for lek

Fellesarealene R, S, T, U er felles leke- og oppholdsareal for flere tomter. Arealene skal være ferdig opparbeidet og utstyrt i henhold til kommunal norm før byggemelding av den første boligen i feltet plassen hører til.

Pumpestasjon kan bygges i felt S som vist på planen. Tekniske bygg og anlegg som er synlig over terreng, skal gis en utforming og materialbruk som gir god tilpasning til nabobebyggelse og landskap.

R felles for A1, A2, A3, C1, C4, C5, D1, H1, H2

S felles for C2, C3, E1, E2, E3, F1, F2, F3.

T felles for C6, D2, D3, D4, D5, F4, G1, G2, F4

U felles for B1, B2.

4.3. Felles parkering

Felles parkering P3, ved gate 2012, er gjesteparkeringsplass for felt A og H.

4.4. Felles avkjørsel

Felles avkjørsel, FA1, fra gate 2001, er felles for felt G1 og G2.

Felles avkjørsel, FA2, fra gate 2001, er adkomst for felt D2

§ 5 Friområde

- 5.1 Friområdene skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av vei, etter samla plan utarbeidet av fagkyndige og godkjent av byplansjefen. Før godkjenning skal planen sendes beboerne i Dyrnesvika samt kjente rettighetshavere i strandsonen. I friområdet F, ned mot sjøen, skal det opparbeides offentlig ballplass og badeplass. Arealene skal gis en parkmessig opparbeiding og sikres mot å bli brukt som parkeringsplass. I friområdet vest for H1 og B1, skal det lages gangforbindelse med nødvendige trapper

Foran eiendommene bnr. 58, 16, 22 og 23 skal det ikke fylles ut, anlegges moloer eller opparbeides gangveiforbindelser. Fri ferdsel skal sikres med enkel tilrettelegging.

§ 6 Spesialområde bevaring

6.1 Bevaring av bygninger

Eksisterende bygg skal bevares eksteriørmessig. Det skal tillates vanlig reparasjon og vedlikehold. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal man se til at bygningenes karakter mht. former, materialbruk, detaljer o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.

Utvendig isolering tillates ikke.

Vinduer skal ha gjennomgående sprosser i ytre glass, kittfals, hjørnebeslag og uten metallister. Vindskier skal være av tre. Taktekking skal være av samme materiale som originalt (ikke erstatningsmateriale som betong o.l.)

De samme bestemmelsene gjelder gjenreisning etter skade som brann, naturskade, manglende vedlikehold o.l.

Eventuelle bygningsmessige endringer og større oppussingsarbeider skal forelegges kommunens kulturavdeling til uttalelse og byggemeldes.

Mindre endringer og fornyelse av bygningsdeler kan godkjennes.

6.2 Bevaring av ubebygd areal, V2

Det ubebygde naturlandskapet skal bevares. Det skal ikke tillates større landskapsendringer med sprenging og masseforflytninger. Større trær og viktige landskapselement skal bevares. Kratt og bunnvegetasjon kan fjernes og erstattes i samråd med parksjefen.

6.3 Bevaring av flyttstein

Større flyttstein som er merket på kart skal bevares. Det kan tillates bygging inntil disse. Dette skal vises i byggemelding og redegjøres for mht. tekniske løsninger.

§ 7 **Spesialområde privat veg**

Veg mellom gate 2001 og Dalevegen, reguleres som privat veg for å sikre framtidig gangvegareal til eventuell framtidig undergang under ny Daleveg. Vegen kan brukes som atkomst til felt F4. Dersom det blir aktuelt å regulere og bygge undergang, skal denne private vegen omreguleres til offentlig gangveg.

§ 8 **Spesialområde frisiktzone**

I frisiktsonen skal det være fri sikt mellom 0,5 og 2 m over tilstøtende veiens nivå. Utover denne bestemmelse kan frisiktsonene brukes til hager.

§ 9 **Spesialområde småbåthavn**

Opparbeiding skal skje etter opparbeidingsplan i målestokk 1:200 godkjent av havneadministrasjonen og byplansjefen. Planen skal gjøre greie for eventuell utfylling, molo, parkering, vinteropplagsplass, slipper og andre varige konstruksjoner.

Det tillates maksimalt 4 parkeringsplasser i båthavnområdet.

Det kan bare tillates naust dersom det finnes dokumenterte rettigheter om dette, etablert før 1990.

Eventuell naustplassering skal vises på opparbeidingsplanen. De åpne arealene skal fortrinnsvis gis en grønn og parkmessig behandling.

Utfylling i sjøen skal holdes innenfor avmerket båthavnområde.

§ 10 Fareområde, rasfare

Nødvendige risikoreduserende tiltak som boltesikring av blokker skal gjennomføres i henhold til godkjent plan og notat datert Multiconsult 08.02.12, og være gjennomført før igangsetting av utbygging (se vedlagt notat). Det skal utføres tilsyn og vedlikehold av sikringsbolter.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
31.10.2012	201203576	Ny § 10, endret § 6.2. Se også aktsomhetskart og notat fra Multiconsult 08.02.2012
29.09.2021	21/03461	Gjelder for gnr 1 bnr 34 og den nye tomten med følgende tillegg : BYA = 30% (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Ny bolig kan bygges med flatt tak med maks gesimshøyde 7,0 m målt fra topp grunnmur, og kote maks gesimshøyde settes til 21,0. Det må lages forenklet VA-rammeplan før delingsvedtaket kan gjøres. Eksisterende avkjørsel til Fylkesveien (Daleveien) skal stenges før ny bolig tas i bruk. Både eksisterende bolig på gnr 1 bnr 34 og ny bolig skal ha adkomst fra kommunal vei i vest/sørvest.